

Lillebergveien 13



Velkommen til

Lillebergveien 13



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Lilleberg/Hovin

Gjennomgående og lys 2-roms med balkong på 6 kvm. - Vedovn - Rolig beliggenhet med frodig utsyn - Forkjøpsrett avklart!

Prisantydning	4 690 000,-
Fellesgjeld	61 826,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 761 388,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 966,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1953

Ansvarlig megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Christoffer Fraurud hos Nordvik har gleden av å presentere en lys og innbydende 2-roms leilighet med smart og gjennomgående planløsning. Leiligheten har en flott beliggenhet i byggets 2. etasje med balkong og store vinduer som gir gode lysinnslipp, samt hyggelig utsikt. Her bor du nær både dagligvarebutikker, grønne rekreasjonsområder og gode kollektivforbindelser.

- Romslig og god planløsning
- Sydvestvendt balkong på 6 kvm
- Disponerer 3 boder
- V.vann inkl. i felleskost
- Vinduer fra 2011
- Vedovn i stue
- Frodig nærområde med flere parker
- Kort vei til butikker og servicetilbud
- Lave kjøpsomkostninger

Arealer og innhold

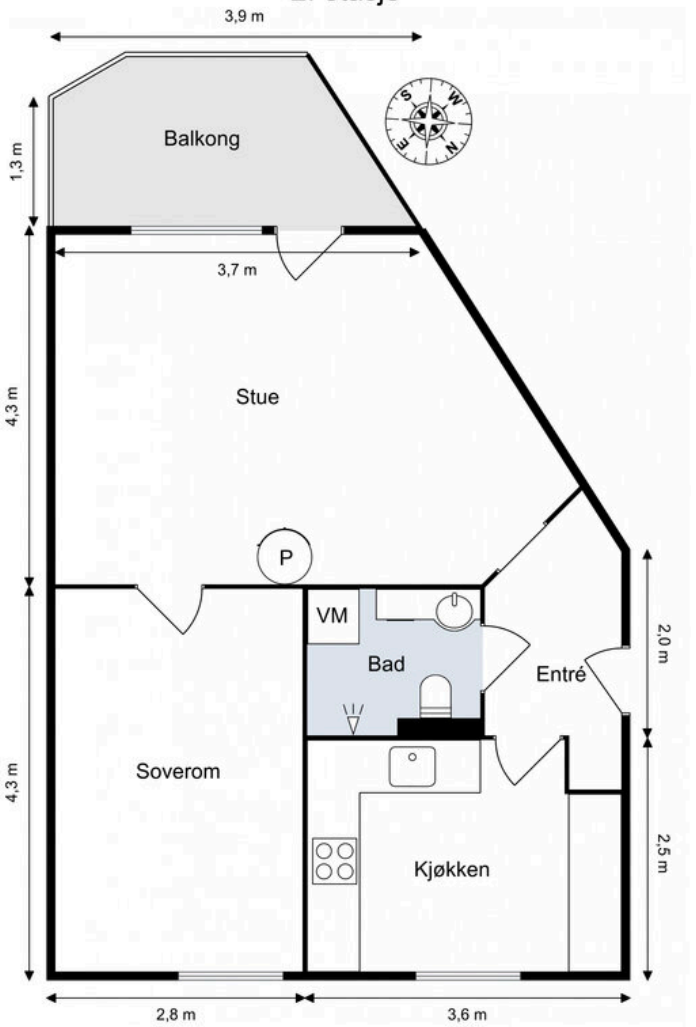
BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom og stue
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. 1 loftsbod og 2 kjellerboder
Total BRA: 4 kvm.

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme













































Informasjon

Lillebergveien 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0273/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122, bnr 139 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 222 i Lilleberg Borettslag, org.nr. 950156384

Selger
Jon William Ringstad

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
61 826,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 751 826,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
8 212,- (Parallellavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 761 388,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 770 688,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom og stue
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. 1 loftsbod og 2 kjellerboder
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
-1 loftsbod med skråtak med gulvflate på 6 kvm.
-1 kjellerbod på ca. 1,3 kvm.
-1 kjellerbod på ca. 2,7 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Stuen fremstår lys og innbydende, med lyse, malte flater og et pent utsyn som bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Peisen gir både varme og en lun stemning på kjølige dager. Rommet er gjennomtenkt utformet, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til balkong. Stuen ble malt i 2023.

Sydvestvendt balkong:
Fra stuen har du direkte utgang til en sydvestvendt balkong på 6 m^2, med hyggelig utsikt over fellesområdene. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret, med god plass til sittegruppe, grill og frodig beplantning. Det er muligheter for å sette opp innglassering. Nytt gulv fra 2025.

Kjøkken:
Separat kjøkken med plass til frokostbord. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte skapfronter og en heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Over benken er det fliser og belysning, som gir et både stilrent og praktisk uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin, samt kullfilterventilator over kokeplassen.

Bad:
Badet har himling med malte plater, flislagte vegger og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredningen består av vegghengt toalett, servant med skap og dusjhjørne med forheng. Det er opplegg for vaskemaskin, og naturlig avtrekk sørger for god ventilasjon.

Soverom:
Lyst og innbydende soverom med god størrelse og plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Entré:
Hyggelig entré med plass til oppheng av ytterklær og plassering av sko. Det er

plassbygd skap med mulighet for oppbevaring, videre er det også rom for skoskap / kommode etter ønske. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Parkering

Borettslaget har per i dag 166 private parkeringsplasser som leies ut. Ti av disse har uttak for lading av elbil.
Forespørsel om parkeringsplass, tildeling eller oppsigelse administreres ved eget skjema som man finner på Vibbo.no. Styret ber innstendig beboerne som har parkeringsplass og garasje om å følge reglene for bruk av disse. Det er kun lov til å bruke utleieplassene til registrerte personbiler. Ved bruksoverlating faller retten til privat parkeringsplass bort.

Regler for parkering på borettslagets eide arealer finnes som skiltoppslag ved innkjøring Lillebergsvingen og Lillebergveien. Gateløpet på Lilleberg er kommunalt og parkering er organisert som beboerparkering og administreres av Oslo Kommune. Det er opprettet 4 kommunale elbil-ladeplasser i Lillebergsvingen ved nr. 12. Det registreres at det som oftest er ledig kapasitet på disse plassene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Bad oppusset i regi av borettslaget i 2004.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av pipeløp er utført i regi av borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt dørtelefonanlegg i regi av borettslaget i 2018, styret i borettslaget kan sannsynligvis fremskaffe samsvarserklæring for dette. Satt inn komfyrvakt og utført oppgraderinger etter kontroll av elekrisk anlegg, dette er det papirer på og utført av elektro-sivert i 2022 og boligelektrikkeren i 2025. Varmekabler i gang utført av elektriker men tidligere eier fikk ikke papirer på denne jobben.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Desember 2021.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja. Beskriv: Det er funnet to sprekker på badet, en i våtsonen og en i motsatt hjørne på veggflisen.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Beskriv: Flere kontakter manglet jordforbindelse. Det ble rettet opp etter elektrisk kontroll i 2021 av Elektro-sivert.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?

Svar: Nei. Siste regulering var i januar 2025.

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1953. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget)

Himlinger med malt betong.
Vegger med malt betong.
Gulv med 3-stavs parkett og fliser i entré.
Takhøyden ble målt i entré til: 2,51 m.

Tilstandsgrader:
TG2 - Avviks om ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig:
- Vindu (stue):
Avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vindu skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

- Dører:
Avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

- Balkong:
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig:
- Overflater:
Avvik: Det registreres bom (hulrom) under fliser i gangen, samt enkelte bruksmerker på gulvet i boligen
Tiltak: Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, ved forverring bør det gjøres tiltak.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom soverommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig dører (kjøkken):
Avvik: Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.
Tiltak: Innvendig dør må justeres for å lukke avviket.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon:
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg:
Satt inn komfyrvakt og utført oppgraderinger etter kontroll av elekrisk anlegg. Arbeider er utført av elektro-sivert i 2022 og boligelektrikkeren i 2025.
Det har blitt utført el-kontroll den 14.12.2021. Saken er avsluttet. Det bør sjekkes opp av godkjent elektrovirksomhet og utbedres.

- Avtrekk / Kjøkken:
Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Våtrom:
- Overflater vegger og himling:
Avvik: Det registreres sprekk i flis på veggen ved servanten. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Overflater gulv:
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres sprekk i flis på gulvet i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i gulv er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik

- Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sanitærutstyr og innredning:
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Ventilasjon:
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget
Tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk
til felles luftekanaler i bygget.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Radon
- Pipe og ildsted
- Tilliggende konstruksjoner

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger handelen:
- Pult, bokhylle og garedrobeskap soverom, bokhylle og lamper i stue, lampe i gang, lampe og mikro på kjøkken.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme i entré og bad.
Peisovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

I 2024 var det 1264 kWh og til Oktober i 2025 har det vært 1303 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 966,- pr. mnd.
Inkluderer: Strøm for varmtvann, internett, trappevask, vinduslån, kapitalkostnader (renter og avdrag fellesgjeld), kommunale avgifter og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Lån/Renter: 84,-
Trappevask: 90,-
Strøm for varmtvann: 396,-
Internett: 139,-
Felleskostnader: 3 257,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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. Innmelding i OBOS koster kr. 500,-

Andre utgifter

Utover det som betales i fellesutgifter, må det påregnes kostnader i form av strøm, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 172 632,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 690 529,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Allente og OBOS OpenNett.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 373 andelsleiligheter. Lilleberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950156384, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 122/139. Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Godkjent på årsmøte 2025:
- Styret foreslår å legge ned vaskeri i Svingen 17 og Veien 14 da de er mindre brukt.

Boenheter flyttes fra vaskeri i svingen 17 og Veien 14 til Veien 2 og 32. Styret anbefaler salg av vaskeri Svingen 17.

Planlagte aktiviteter 2024-2026
- Skifte av internett/TV-leverandør.
- Piperehabilitering pipehatter utvalgte blokker (utført).
- Skifte av takpapp alle rekkehus.
- Fasade vedlikehold råte alle rekkehus.
- Skifte dører inn til bod-områder til brannsikre dører ut fra sikkerhet og brannfare der det er mye treverk.
- Vurdere om behov for alle syv vaskerier fremover. Vaskeriene benyttes ikke så mye som tidligere, da de som har anledning installerer vaskemaskin i egen leilighet. Det er knyttet en del kostnader til driften av vaskeriene og disse har økt (bl.a. service, strøm, datalinje og betalingskostnader). Kostnadene må balanseres mot inntekter i form av betaling pr. vask/tørk. Styret ønsker derfor å se på alternative måter å gjøre det fortsatt rimelig for beboere å fortsatt benytte vaskeriene.
- Videreføre låsesystemet til å gjelde alle dører til fellesarealer som kjeller og loft
- Oppgradering av strømnettet - infrastruktur om økt behov for elektrisitet til lading av elbil og hybridbiler.

Historikk økonomi og vedlikehold bygningsmasse 2017 – 2022:
Styret har jobbet mye med fokus på å forbedre økonomien i borettslaget. I 2014 var borettslagets reservekapital svært liten, og det var store vedlikeholdsoppgaver som det var nødvendig å sette søkelys på. Etter noen år med god økonomisk kontroll har vi hittil kunnet gjøre alle oppgraderinger og nyetableringer ved bruk av egenkapitalen. Se innkalling til årsmøte vedlagt for informasjon om vedlikehold og historikk økonomi.

Løpende vedlikehold:
- GrøntMiljø utfører løpende vedlikehold av grøntarealer og brøyting/strøing v/vaktmester.
- Rør og Kjøkken utfører nødvendige rørleggertjenester.
- Elektro-Sivert har utført el-arbeider etter oppdrag gjennom hele året og utfører HMS runde hvert år i hele borettslaget.
- Living Clean Renhold utfører vask av trapper, vinduer trappegang og loft/kjeller.
- VinduEntreprenøren ga i 2010, 2013, 2015, 2017, 2021 og 2023 tilbud angående skifte av vinduer og dører. Det er mange i borettslaget som har benyttet seg av tilbudene og dette er bestilt og betalt individuelt. Det kan være at det kommer et nytt tilbud i løpet av 2023 og dette tilbudet blir lagt ut på Vibbo. Skifte av vinduer, verandadør og entredør er beboers eget vedlikeholdsansvar og dekker selv kostnaden ved utførelse av skifte. Husk standardiserte vinduer, og ikke endring av det fysiske uttrykk som avviker fra de andre vinduene som er etablert.
- RenDunk utførte tilsyn på avfallsbrønner i 2024.
- Oslo Veggdyrkontroll kontrollerer åtestasjoner 4 g/år og dekker vedlikehold ut over dette, ved behov.
- I 2017/18 ble alle parkeringsplasser malt opp og plass nummer malt der hvor dette ikke kommer frem på strømstolpe. Oppmaling utføres ved behov

Styret har fått et vedtak fra generalforsamlingen om å ta opp behovsprøvet lån på inntil kr. 10 000 000 for fremtidig vedlikehold. Dette er en standard prosess i borettslag ved større vedlikehold. Styret opplyser at det ikke har tatt opp lånet, og ikke har til hensikt å gjøre dette, med mindre noe uforutsett oppstår.

Vedlikehold og rehabilitering (historikk):
2024:
- Utbedret vannlekkasje fra tak i Lillebergveien 3 og tak mellom balkonger Lillebergveien 3 og 5.

- Utbedret vannlekkasje fra tak over balkong i Lillebergveien 32 - Stor rehabiliteringsjobb, med skifte av undertak og under papp.
- Stort vedlikehold av alle berederrom med avvik ihht. til årsrapporten til Elektro Sivert AS.
- Oppstart rehabilitering rekkehus tak alle rekker.
- Skiftet taktekking og blikk, nytt blikk på piper og nye vindskier.
- Delvis utskiftning av kledning og enkelte tre detaljer. Malt ett strøk dekk maling på nye tre detaljer. Ferdigstilt i desember 2024 med etterarbeid i vår 2025.
- Lillebergveien 44 - Utbedring kjellergulv etter vannskader fra stormen Hans, året i forveien.
- Lillebergveien 44 og 46 Forsikringsarbeid etter vanninntrengning fra tak.
- Ny fiberledning fra OBOS nett installert med graving og direkte arbeid i alle leiligheter.
- Lillebergsvingen 8 - Ombygging av rør og ny waterguard i bereder rom.
- Nytt sykkelparkeringshus påbegynt Trekantplassen.
- Skiftet alle brannslukkere i borettslaget. Alle leiligheter over to etasjer fikk 2 apparater.
- Utsetting og oppheng av nye apparater i felles arealer tas vår 2025.
- RenDunk utførte reparasjon på to avfallsbrønner i 2024.
- I tillegg har det vært en rekke vannlekkasjer i fellesrom i borettslaget - noe som vitner om.

2023:
- 2023
- Rehabilitering alle pipeløp i blokker i Lillebergveien. Med dette er alle pipeløp tatt og borettslaget har ingen avvik fra Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE).
- Reparert avfallscontainer Svingen 17.
- Diverse løpende reparasjoner i bereder rom, samt rør i forbindelse med disse. I tillegg betydelig oppgradering av elektrisk anlegg i utvalgte berederrom.
- Dugnad vår og høst. Ryddet fellesareal alle loft og kjellere.
- Komprimatorbil for beboere vår og høst.
- Service/sjekk/utskiftning detektorer brannvarslingsanlegg som har utløst brannalarm.
- Flere forsikringssaker som har medført utskiftning f.eks. når vannskade.
- Service/reparasjon enkelte inngangsdører blokker.
- Fjerning av gjentatt hensatt søppel i fellesområde kjeller.
- Håndtert nabovarsel fra Grenseveien 91 (nye Ensjø Skole) og balkongrehabilitering Vallefaret Brl.
- Skifte av rørleggerleverandør fra Rørleggersentralen til Rør og Kjøkken.
- RenDunk utførte reparasjon på to avfallsbrønner i 2023. gamle rør og opplegg i våre mange berederrom.

2022
- Montert nytt brannvarslingsanlegg i alle blokker og rekkehus.
- Foretatt periodisk trefelling langs Grenseveien - utført av profesjonell leverandør.
- Rehabilitering alle piper alle blokker Lillebergsvingen (Lillebergveien tas i 2023).
- Reparert avfallscontainer Svingen 14.
- Diverse løpende reparasjoner varmtvannstanker.

2021:
- Avløpsrør og vannrør mellom Lillebergveien 32–34 ble skiftet.
- Påbegynt installasjon av kablet røykvarslingsanlegg (avsluttes vår/sommer 2022)

2020:
- Oppussing grunnmur alle blokker.
- Nytt reservasjon- og betalingssystem i vaskeriene.
- Etablert sikringsjern alle ytterdører for innbruddsikring.
- Rens og service på alle søppelbrønner.

For eldre rehabiliteringshistorikk, se innkalling til årsmøte 2025 som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 8 212,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 61 826,-pr. 30.09.2025

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

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208201840
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 412 847,00
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11417751 2
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,47%
Restsaldo 19 077 098,00
Innfrielsesdato: 01.11.2033
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2
Restsaldo: 44 221,00
Kapitalkostnader: 3 155,76

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208201824
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 7 321 789,00
Innfrielsesdato: 30.04.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 16 922,21
Kapitalkostnader: 188,02

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208201832
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 284 894,00
Innfrielsesdato: 30.05.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 683,57
Kapitalkostnader: 77,80

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 457,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 2024: 2 299 868,-
Årsresultat 2023: 6 219 109,-
Regnskap for 2024 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å ha hund i Lilleberg Borettslag, på visse betingelser. Det er også tillatt å ha innekatt. Se husordensreglene om regler for dyrehold. For hundehold forutsettes det at hundeeier har gjort seg kjent med Hundeloven og Dyrevelferdsloven. Meld fra til styret når du anskaffer deg hund.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78834433

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 70 332 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær og barnevennlig beliggenhet på Lilleberg i bydel Gamle Oslo. Området er meget gunstig for deg som vil bo sentralt, innenfor ring 3, med kort vei til det meste, men likevel i rolige omgivelser litt utenfor den indre bykjerne.

Borettslaget ligger ved siden av store idylliske friområder med andedam og grøntarealer. En kort spasertur unna finner du også Grünerløkka, Tøyenbadet, Kampen økologiske barnebondegård, Botanisk hage eller en av de andre grønne lungene byen kan tilby. Det er barne- og ungdomsskole (Teglverket skole) rett ved Hasle torg med trygg og sikker skolevei fra Vallefaret. Vålerenga stadion inneholder Valle Hovin videregående skole, pub med matservering alle dager og FitnessXpress treningssenter.

Her har du lokalbutikk i umiddelbar nærhet, samt kort vei til serveringssteder og andre servicetilbud. I tillegg finner du aktivitetstilbud i nærområdet, med muligheter for sykling, ski og aking rett utenfor stuedøren.

Gåavstand til Valle Hovin skøytebane, Oslo turns lokaler på Hasle, Hasle tennissenter og 3 stk treningsstudioer (Fitness xpress, Sats og Fresh Fitness) m.m. Ca. 10 minutters gange unna boligen finner du senteret Hasle Torg med Coop Supermarked, Baker Hansen, Nille, apotek, blomsterhandel, frisør og Vinmonopol. I tillegg har man Rema1000 beliggende på Intility Arena like i nærheten, samt Kiwi og Rema 1000 på Ensjø/Hasle. Meget godt tilbud av kollektivtrafikk med både buss (nr. 21 fra Grenseveien evt. Helsfyr, nr. 60 fra Økernveien og nr. 23 og 24 fra Ring 3) og T-bane på Hasle eller Ensjø er hhv. ca. 8 og 12 minutters gange unna boligen med kun få minutters reisetid til Jernbanetorget.

Opplyst gangvei med kafeer, bekk og grøntområder helt til Bjørvika/Oslo S. Ca. 35 min gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ved søk hos Plan- og bygningsetaten ikke funnet ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for uavsluttede byggesaker eller byggemeldinger registrert før dette tidspunktet. Kjøper overtar risikoen for videre bruk av boligen samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter. Det foreligger imidlertid approbasjon på byggemelding med 3 stk byggetegninger for boligblokken, datert 10.08.1951.

Det foreligger følgende tiltak utført i senere tid:
- Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 17.08.2022.
- Ferdigattest for rehabilitering av 372 baderom datert 23.05.2003.
- Brukstillatelse for rehabilitering av blokk datert 26.08.1996

Dokumentene følger vedlagt.

Det foreligger byggetegninger fra approbasjon på byggemelding datert 1951, denne tegningen stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter midlertidig reguleringsbestemmelse i S-2864, datert 14.05.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i område hentet fra planinnsyn hos PBE sine hjemmesider:
- Gladengveien 18 - utarbeidelse av planforslag
Planens hensikt er å legge til rette for gjenåpning av resterende del av hovedløpet for Hovinbekken på Ensjø i tråd med traseen i Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR) for Ensjø. Bekkeåpningen vil berøre deler av eiendommene Gladengveien 18 og 16. Dagens bruk på eiendommene forutsettes videreført, men driftsmulighetene kan bli påvirket av bekkeåpningen. Reguleringen følger opp Veiledende prinsipplan for det offentlige rom (VPOR), men avviker formelt fra arealbruksformål «byggeområde» fastsatt i kommuneplanen for Oslo. Eiendommene Gladengveien 16 og 18 er foreløpig tatt med i sin helhet for å kunne ta høyde for et eventuelt behov for reguleringstekniske justeringer i tillegg til bekkereguleringen, herunder parkeringsnormen.
Saksnummer: 202008625 - Reguleringssak. Mottatt sak: 29.05.2020

- Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - planforslag til offentlig ettersyn
Oppføring av bygg for NRK. Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak. Mottatt sak: 22.02.2022
- Grenseveien 65 - utarbeidelse av planforslag - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole
Saksnummer: 202214130 - Reguleringssak. Mottatt sak: 27.09.2022
- Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående
Saksnummer: 202460006 - Reguleringssak. Mottatt sak: 18.09.2024

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/122/139:
17.10.1962 - Dokumentnr: 12851 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG FRYSEBOKSHUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.12.1968 - Dokumentnr: 19596 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 19596/1968

09.12.1986 - Dokumentnr: 80665 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

20.10.1999 - Dokumentnr: 59394 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. traktorgarasje.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for
Samferdselsetaten

16.10.2000 - Dokumentnr: 60627 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr
TRAKTORGARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan-og
bygningsetaten i Oslo
Med flere bestemmelser

28.09.2015 - Dokumentnr: 889898 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å sette opp busskur
Bestemmelse om tidsbegrensning
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter
Skal ikke følge med til senere utskilte parseller
Heftelsen skal kun bestå på det gnr/bnr hvor busskuret fysisk står

10.12.2018 - Dokumentnr: 1662096 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

15.02.1952 - Dokumentnr: 1829 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:122 Bnr:1

20.01.1953 - Dokumentnr: 919926 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 130 BNR 69 OG 70

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 518,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 228,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lillebergveien 13

Lillebergveien 13

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	8 min / 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	694 elever, 51 klasser	9 min / 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	15 min / 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	8 min / 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	13 min / 1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	9 min / 0.8 km
Valle Hovin videregående skole		10 min

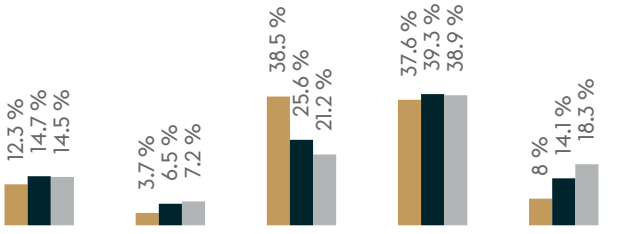
Offentlig transport

Gladengveien	Linje 5N, FB5A, 21, 126	2 min / 0.2 km
Hasle	Linje 5	9 min / 0.7 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	16 min / 1.3 km
Carl Berners plass	Linje 17	20 min / 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 5.5 km

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1...	115 barn	5 min / 0.4 km
Hovin barnehage (1-5 år)	65 barn	6 min / 0.4 km
Valle barnehage (1-5 år)	38 barn	6 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valle/Lilleberg	1 979	1 112
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Teglverkstomta Idrettshall	7 min
Valle Hovin	7 min
SATS Hasle	7 min
FitnessXpress Intility Arena	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Lillebergveien 13, 0662 OSLO
OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 139
Andelsnummer 222

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1372 **Referansenummer:** KO1719

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 139
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1953. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Andelsleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m², trefliser er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 95 cm.

Boligblokk bygget i 1953. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og fliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til: 2,51 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over deler av benkeplaten. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres at benkeplaten er noe slitt. Dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Peisovn plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

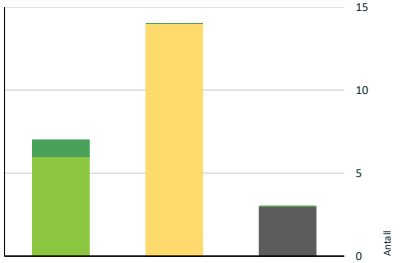
Andelsleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

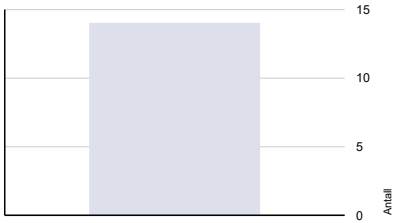
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vindu - stue** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - kjøkken** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 139
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1953

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vindu - stue

Vindu med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vindu skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

TG 2 Dører

Balkongdør med 2-lag isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m², trefliser er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, forblendet med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 95 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1953. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og fliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til: 2,51 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bom (hulrom) under fliser i gangen, samt enkelte bruksmerker på gulvet i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, ved forverring bør det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

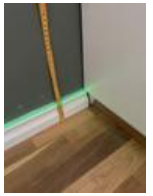
Etasjeskillere av betong.

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

Avviket er målt gjennom soverommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 139
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 2/3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Eier opplyser at det har blitt utført reprasjon på pipeløpet i regi av borettslaget.

TG 1 Innvendige dører - kjøkken

Formpresset innerdør med farget glassfelt fra entré til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendig dør må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Peisovn plassert i stuen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekk i flis på veggen ved servanten. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Det registreres sprekk i flis på gulvet i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i gulv er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 139
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over deler av benkeplaten. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres at benkeplaten er noe slitt. Dette anses som mindre avvik.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Eier opplyser: Satt inn komfyrvakt og utført oppgraderinger etter kontroll av elekrisk anlegg. Arbeider er utført av elektro-sivert i 2022 og boligelektrikkeren i 2025.
Det har blitt utført el-kontroll den 14.12.2021. Saken er avsluttet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Eier opplyser at stikkontakten bak mikroen på kjøkenet er defekt.

Generell kommentar

Det bør sjekkes opp av godkjent elektrovirksomhet og utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 139
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

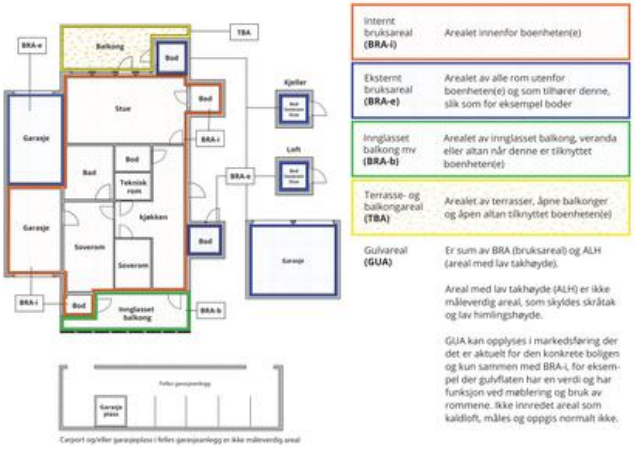
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 139
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						6	6
2. etasje	52			52	6		52
Kjeller		4		4			4
SUM	**52**	**4**			**6**	**6**	**62**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2. etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, og stue		
Kjeller		Kjellerbod, kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
- To kjellerboder på henholdsvis 1,3 m² og 2,7 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Jon William Ringstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	139		0	70332.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lillebergveien 13, 0662 OLSO

Hjemmelshaver
LILLEBERG BORETTSLAG, Org.nr: 950156384

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Lilleberg Borettslag	950156384		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Jon William Ringstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
222	24 457	*31.12.2024*	64 792	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	78834433			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 139
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 139
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KO1719

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
21-0273/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillebergveien 13, 0662 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jon William Ringstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78834433
Forsikret i: OBOS forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad oppusset i regi av borettslaget i 2004

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av pipeløp er utført i regi av borettslaget

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt dørtelefonanlegg i regi av borettslaget i 2018, styret i borettslaget kan sannsynligvis fremskaffe samsvarserklæring for dette. Satt inn komfyrvakt og utført oppgraderinger etter kontroll av elekrisk anlegg, dette er det papirer på og utført av elektro-sivert i 2022 og boligelektrikkeren i 2025 Varmekabler i gang utført av elektriker men tidligere eier fikk ikke papirer på denne jobben.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er funnet to sprekker på badet, en i våtsonen og en i motsatt hjørne på veggflisen

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Flere kontakter manglet jordforbindelse. Alt ble rettet opp etter elektrisk kontroll i 2021 av Elektro-sivert. Stikkontakt til tidligere integrert Micro i skap på kjøkken fungerer ikke. Ikke funnet andre feil.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Får oppdatert tilstandsrapport i forbindelse med salg, kan også fremskaffe tilstandsrapport fra 2020

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ligger ved i tidligere salgsoppgave fra 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Siste regulering var i januar 2025

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

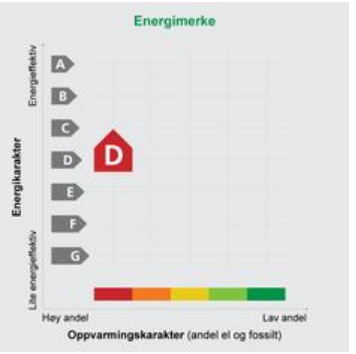
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0273/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lillebergveien 13
Postnr	0662
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	2088
Gnr.	122
Bnr.	139
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-931327
Dato	21.09.2018



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Stian Valholm

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	1953	
BRA:	49,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.018

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

HUSORDENSREGLER FOR LILLEBERG BORETTSLAG

Hver enkelt borettseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir etterkommet. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt bo område. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Husordensreglene inngår som en del av regelverket.

RO

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23.00 og 06.00. Musikkøvelse må begrenses til tidspunkt mellom kl 10 – 20 mandag til fredag og kl 10 – 18 lørdag. Søndag er det ikke tillatt med musikkøvelse.
Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner ol. Dette innebærer bl.a. at balkongdøren skal være lukket ved høy lyd i boligen.

2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 7.00 – 20.00 mandag til fredag, og mellom 10.00 – 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Støyende arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.

3. Selskap/fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldende ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal alle naboer i oppgangen varsles om dette og varigheten av selskapet/ festen minst 48 timer før festen tar til. Dersom noen av naboene ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

4. Det henstilles til den enkelte å påse at unødig opphold i gangene unngås. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.

5. Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.

6. Beboerne henstilles om å ta inn dørmatten den dagen i uken da trappeoppgangene vaskes, slik at renholdsfirmaet lettere kan utføre arbeidet sitt.

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

AVFALL OG RETURAVFALL

8. Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt igjen og avfallspunkter som er etablert flere steder på Lilleberg. Avfallspunktene er merket med hva slags avfall som er beregnet for de ulike nedslippene. Papp skal deles ned i mindre deler før dette legges i papiravfall.

9. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelhusene.

10. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.

11. Avfallssekker utgjør en brannrisiko og skal plasseres minst 5-fem- meter fra bygning (husvegg). De skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel, gående eller kjørende. Sekkene skal fjernes fortløpende slik at de ikke blir stående over tid eller ødelegger underlaget. Andelshaver skal kontakte vaktmester for å få anvist riktig plassering, også når arbeider er satt bort.

12. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke, de for borettslaget kostnadsfrie, returpunktene for papp/papir og glass/metall.

13. Det er ikke tillatt å sette søppelposer ut i oppgangen.

LUFTING - VENTILASJON

14. Vinduene i trappeoppgangen skal som regel være lukket og settes opp bare ved nødvendig utlufting. Den som setter opp vinduer i gangen må påse at det/de også lukkes. Husk stormkroken! Takluker på loftet skal i hovedsak være lukket.

15. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

16. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggsventiler i oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom gjennom luftspalte under dør eller trekkes ut gjennom lufteluke på kjøkken.

17. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tett slik at det er dårlig luftutskifting, kan få sopp-, mugg- eller råteskader.

18. Kjøkkenvifte montert til en veggventil kan redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten i tillegg til at en slik kobling vil føre til at luften trekkes feil vei og fuktig luft føres inn i leiligheten. I våre leiligheter er det dermed kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter – det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.
Beboer/eier kan holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

VASKERIENE

19. Bruk av vaskerier skjer i tidsrommet mandag til fredag kl 07.00 - kl 22, Lørdag kl 07.00 – kl 22 og søndag kl 10-22. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på helligdager.

20. Det er utarbeidet egne retningslinjer for bruk av vaskeriene, og det er den enkelte brukers ansvar å etterkomme disse.

21. Ved å bruke vaskeriet aksepterer den enkelte bruker de gjeldende retningslinjer for bruk av vaskeriet som er oppslått i det enkelte vaskeri.

22. Retningslinjene likestilles med husordensreglene.

PARKERING

23.

a) Stikkveier er kun for fotgjengere. Bilparkering er ikke tillatt i disse veiene. Det henstilles til ikke å parkere foran inngangspartier, søppel- og aviscontainere.

b) MC er kun tillatt oppstilt på plasser som er merket for dette, og er ikke tillatt hensatt ellers på fellesarealer, under veranda eller i inngangsparti.

c) Det er kun beboere med folkeregistrert adresse på Lilleberg som har mulighet til å benytte merkede MC-plasser.

d) Uregistrerte scootere, mopeder og MC er ikke tillatt å parkere på merkede MC-plasser og vil bli fjernet uten ytterligere varsel.

24. Kortere opphold for av- og pålessing av tyngre kolli tillates dog slik at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

25. Det er utarbeidet egne retningslinjer for leie av parkeringsplass og parkering i borettslaget. Disse anses som en del av husordensreglene.

26. Borettslaget kan avtale parkeringskontroll med eksternt firma.

LÅSING OG SLUKKING

27. Utgangsdørene er installert med automatisk dørpumpe. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f. eks ved av-/pålessing fra bil o.a., må døren settes opp ved å vippe på bryter på dørpumpe. Det er ikke tillatt å holde døren fysisk oppe ved et fysisk hinder. Den som setter opp døren, må vippe bryter tilbake slik at døren ikke blir stående åpen.

28. Dører til kjeller, loft og vaskeri skal være låst. Påse at lys slukkes når lokalet forlates.

OVERLATING AV BRUK

29. Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.
Korttidsleie er regulert i borettslagsloven og vedtekter.

DYREHOLD

30. Husdyr

Hund:
Det er lov å ha hund i Lilleberg borettslag.
Følgende regler for hundehold gjelder:

- Alle hunder skal meldes skriftlig til styret. Informasjonen kan gjøres via e-post og må senest skje i det hunden anskaffes.
- Hundeholdet skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Enhver hundeeier plikter å sørge for at hundeholdet ikke medfører sjenerende støy eller ødeleggelser på borettslagets eiendom.
- Båndtvang gjelder hele året i Lilleberg Borettslag.
- Eiere som lar barn passe hunden, er også ansvarlig for at disse er i stand til å ha kontroll over dyret.
- Den som lufter hunden, plikter også å fjerne dens avføring.
- Hunden må ikke være alene i hus/leilighet dersom dette fører til sjenerende støy.

Katt:

- Det er lov å ha innekatt i Lilleberg borettslag.
- Håndheving av reglene om dyrehold:
- Klager på brudd på ovennevnte regler meldes skriftlig til styret i Lilleberg Borettslag.
- Styret behandler klagen og vil i aktuelle tilfelle sende en skriftlig advarsel.

31. Dersom ingen bedring finner sted i det påklagede tilfelle, vil det kunne medføre krav om fjerning av det aktuelle husdyret.

32. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv..

33. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

- Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv..

- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget
- Evt. vanskjøtsel av dyr vil bli innrapportert til lokale dyrevernsnemnd.
  34. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyrt fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

35. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboerne, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboeren(e) flytter fra borettslaget.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

36. Bygningsmessige endringer ut over innvendig oppussing må ikke foretas uten godkjenning av styret.

37. Bygningsmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til: - Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantenner, utelykter - Inngrep som medfører hull i fasadeplatene, inkludert all bruk av spiker eller skruer - Skifte av dører og vinduer - Riving/flytting av innvendige vegger m.m. - Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad. Det er standardiserte farger på markiser som må overholdes.

38. For at styret skal kunne utøve en enkel og lik saksbehandling er det utarbeidet et søknadsskjema som også sikrer en god juridisk sikkerhet for alle parter, andelshaver, borettslaget (styret) og naboene. Skjemaet skal brukes for alle bygningsmessige endringer som andelshaver ønsker å gjøre. Avhengig av hva andelshaver søker om, vil det være forskjellig krav til vedleggene.

39. Overflatebehandling av balkongdekke skal kun skje med produkter godkjent/anvist av styret.

40. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

41. Beboer/eier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

42. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, lufte dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.

43. Kjeller- og loftsganger må holdes ryddig, likeledes trappeoppganger. Disse arealene skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller oppbevaring av sko. Gjenstander som hensettes i fellesarealer, utover det som er tillatt i for eksempel felleskjeller, og som styret eller vaktmester vurderer å utgjøre en fare eller sjenanse for andre beboere, vil kunne fjernes dersom ansvarlig beboer ikke selv umiddelbart etterkommer styret eller vaktmesterens oppfordring om å fjerne gjenstanden(e). Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Husk å slukke lyset.

44. Sportsrom skal benyttes til plassering av det utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke er i bruk må ikke bli stående i sportsrom.

45. Det er etter brannforskriftene forbudt å lagre brannfarlig væske og gass i kanner, motorer og kjøretøy, i kjeller, opplagsrom eller loft.

46. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røyk frie, inklusive trappeoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft og fellesvaskeriene.

47. Alle beboere må verne om plener, beplantning og leke/parkområdet. Det er forbudt å legge ut mat til fuglene på bakken, da dette ofte trekker til seg rotter og mus.

48. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.

49. Unødig bil- og motorsykkelkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere ol utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

50. Det er forbudt å benytte eller lagre flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner/motorer i kjeller eller på loft.

51. Bruk av grill med åpen ild (for eksempel kullgrill og engangsgrill) er ikke tillatt på balkongene. Bruk av elektrisk grill og gassgrill som er godkjent og uten feil, tillates så lenge matos/lukt fra grillen ikke er til sjenanse for naboene.

52. Det er utarbeidet standardiserte markiser for blokker og rekkehus, og det er ikke tillatt å gå ut over det som til enhver tid er utformet som standard.

REKKEHUSENE

53. Rekkehusbeboerne har egne utarbeidede retningslinjer som faller inn under husordensreglene for Lilleberg borettslag.

Vedtekter

for Lilleberg Borettslag org nr 950 156 384

vedtatt på ordinær generalforsamling 11.05.2006
vedtatt på ordinær generalforsamling 11.04.2013
vedtatt på ordinær generalforsamling 29.04.2015
vedtatt på ordinær generalforsamling 07.04.2016
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 06.11.2017
vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2018
vedtatt på ordinær generalforsamling 10.06.2021
vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lilleberg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget 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 boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
(5) En kreditor kan eie èn 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 boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(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*

B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 12. april 2013.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 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 boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 har andelseiere lov til å leie ut sin bolig på dags- ukes basis i inntil 30 dager pr. år uten å søke styret om dette.

- Den som ønsker å benytte seg av denne retten skal melde dette til styret, men er ikke pliktig til å rapportere når dette forventes skal skje.
- Beboere i samme oppgang bør også gjøres kjent med at en andelseier ønsker å benytte seg av denne rettigheten.
- Den som leier ut skal gjøre leietakere kjent med at det er svært lytt i våre blokker, og gjøre leietakere kjent med husordensregler både hva gjelder stilletider og renovasjon.
- Ved korttidsutleie skal ikke retten til å bruke fellesvaskeriet være en del av leietavtalen. Parkeringsplass kan følge korttidsutleie.
- Det vil ikke under noen omstendighet være tillatt å montere nøkkelbokser eller lignende for nøkkeldeleing, i utgangsparti eller i trappeoppgang/på endredør.
- Beboer som leier ut bør tegne egen innboforsikring som gjelder for utleie.
- Skader utført på 3.part som borettslaget eller andre beboere, som relateres til utleieforholdet, vil andelseier som utleier kunne bli holdt skadelidende.

- Ved brudd på borettslagets generelle regler, vil borettslaget ved styre håndtere saken videre ved bruk av Borettslagsloven og de paragrafer som gjelder forholdet det brytes mot.

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

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

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

(7) Leid parkeringsplass følger ikke bruksoverlating, og sies opp den første i måneden etter bruksoverlating trer i kraft.
Unntak er der hvor bruksoverlating er 6 måneder eller kortere.
Utvides bruksoverlating etter 6 måneder, faller retten til å beholde parkeringsplass bort. Når andelseier flytter tilbake til borettslaget vil denne ha fortrinnsrett på første ledige parkeringsplass som blir ledig. Takker andelseier nei til tilbudet, vil denne fremdeles bli stående øverst på lista over prioriterte søkere, inntil denne takker ja til en plass.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Vedtekt 4-4 Endringer i boenheter
(1) Følgende leiligheter har etter Generalforsamlingen 2017 kjøpt ut loftsbod tilknyttet tørkeloft og innlemmet arealet i egen boenhet. Andelen disponerer kun to kjellerboder:

- Andel 315, leilighet 3073, Adresse Lillebergveien 8
- Andel 298, leilighet 3056, Adresse Lillebergsvingen 25

Vedtekt 4-5 Kameraovervåking.
(1) Borettslaget kan benytte dørtelefonanlegg med kamerafunksjon

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 reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, leilighetens inngangsdør, verandadør og utskifting av vinduer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
Ved spredning av skadedyr til andre boenheter utløser det et økonomisk vedlikeholdsansvar som påfaller den andels - eller juridiske eier hvor skaden oppsto. Hvis borettslagets forsikring dekker følgeskader til andre leiligheter, vil andel- eller juridisk eier av boligen hvor skaden oppsto bli forpliktet til å dekke den til enhver tid gjeldende egenandel

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

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

(8) 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.

(9) Ved endring i egen bolig som berører bygningskonstruksjon, som bærevegger eller faste installasjoner som for eksempel flytte kjøkken, som påvirker rørsystemet som går gjennom blokken, skal tiltaket i forkant søkes styret. Styret kontaktes for å byggemelde og få søknadskjema.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 leder, minst 4 andre styremedlemmer og minst 2 varamedlemmer**.**

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og nestleder representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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.

(4) Styret skal orientere beboerne så snart som mulig, og senest innen 15. september, hvordan vedtak som er fattet på generalforsamling konkret vil bli fulgt opp i perioden frem til neste generalforsamling.

a. Hvordan styret forstår innholdet i vedtaket
b. Hvilke hovedaktiviteter vedtaket vil omfatte og som planlegges gjennomført
c. På hvilke tidspunkter en grovt sett planlegger å gjennomføre de konkrete aktivitetene

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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

11-2 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.

12. Elektronisk distribusjon
Rundskriv, innkalling til ekstraordinær generalforsamling og referat fra generalforsamling, beboermøter etc. kan distribueres elektronisk til de andelseierne som registerer sin e-post adresse til styret. Informasjon blir distribuert som skriv i postkasser til de beboere som ikke har registrert e-post adresse eller som ønsker å reservere seg mot elektronisk distribusjon.

13. Brannvarslingsanlegg
Lilleberg borettslag har et kabelstyrt brannvarslingsanlegg som varsler vaktselskap og brannvesenet. Det er i alle leiligheter etablert røykvarslere og en avstillingsknapp. Ved mislighold og grov uaktsomhet av utstyret eller brudd på retningslinjer for røykdetektorer, vil ekstrakostnader ved utrykning av vaktselskap/brannvesen kunne bli viderebelastet den beboer som har utløst alarm og utrykning, begrenset til andelseiere. Bruksanvisning og retningslinjer ligger som eget emne på Vibbo.no og alle beboere på Lilleberg er pliktig til å gjøre seg kjent med disse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 66
LILLEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLEBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 18:00, Teglverket Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Timeliste prosjekthonorar 3 styremedlemmer 2024/2025
8. Sak om utekatt
9. Nedleggelse av vaskerier
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Amalie Konstanse Kråkenes foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

Sak 7

Timeliste prosjekthonorar 3 styremedlemmer 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tre styremedlemmer har arbeidet ekstraordinært og foreslås å tildeles prosjekthonorar for dette etter enstemmig vedtak i styremøte. Det gjelder:

1. Signe Myklebust for prosjekt digital sikkerhet/personvern med kr. 20.100

2. Torbeir Hoffmann for prosjekt digital sikkerhet/personvern med kr. 9.975

3. Endre Solvang for beboersak Lillebergveien 34 med kr. 20.100

Forslag til vedtak

Disse 3 får dekket timer etter timelister i forbindelse med ovennevnte med gjeldende sats kr. 300,- pr. time. Timelistene blir lagt til gjennomlesning på generalforsamlingen.

Sak 8

Sak om utekatt

Forslag fremmet av:
Nicolai Fagerhaug, Camilla Henriksen, Carl Martin Fevang, Sara Pernille Jensen, Igor Sartori, Malin Kulseth, Rebecca Hauge, Toril Haugen, Helene Rønningen, Håkon Kogstad Brodal, David Bruce Lipsett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om vedtak

Vi foreslår at det skal være tillatt for beboerne i borettslaget å ha utekatt, men at dette skal skje på visse betingelser, lignende de som allerede er på plass for hundehold.

Ved anskaffelse av utekatt må eieren signere en ansvarserklæring og sende denne til styret. Denne kontrakten er til for å ansvarliggjøre katteeier og for å forenkle prosedyren for løsning av eventuelle konflikter. Katteeier må skrive under på at de aksepterer følgende vilkår i forbindelse med katteholdet:

1. Katten må være kastrert/sterilisert, uavhengig av kattens kjønn.

2. Dersom det oppstår problemer med støy om natten, det vil si i tidsrommet for det generelle støyforbudet i borettslaget, kan det kreves at katten holdes innendørs i dette tidsrommet.

3. For beboere i blokkleiligheter: dersom det oppstår problemer med at katten oppholder seg i oppgangen fordi andre beboere har sluppet den inn uten at katteeier er klar over dette, er det katteeiers ansvar enten:

a. å informere samtlige beboere i oppgangen om at katten ikke skal slippes inn av andre, eller;

b. å installere katteluke i sin private dør, slik at katten alltid kan gå inn i egen leilighet.

4. Dersom det er et gjentagende problem at katten tar seg inn i andres boenheter, kan det kreves at katteeier holder katten innendørs til alle tider.

5. Ved behov kan styret kreve inn en avgift fra borettslagets registrerte eiere av utekatter for å dekke utgifter til luktstoffer til forhindring av at kattene gjør fra seg i blomsterbed og sandkasser.

Sammen med ansvarserklæringen må katteeier legge ved bilder av katten, slik at den lettere kan identifiseres ved eventuelle klager fra andre beboere.

Begrunnelse

Det ble fremmet forslag om at utekatter skulle tillates i borettslaget i fjor, men dette ble stemt ned. Vi har derfor valgt å fremsette et revidert forslag for å imøtekomme styrets og andre beboeres bekymringer i forbindelse med utekatter.

Vi mener at å ha utekatt er langt innenfor rimelighetens grenser for hvordan man skal kunne leve i et borettslag, på lik linje med andre livsstilsvalg. Det er generelt lytt her, og barn løper i trapper og skriker når de er sinte, hunder bjeffer til tider, folk øver på å spille instrumenter (tidvis ganske surt), og det må være helt greit. Vi kan ikke forvente å være helt uberørte av andres liv når vi har valgt å leve så tett på hverandre i en by. Videre er det ikke slik at bare fordi vi tillater noe, så kan man ikke klage dersom det oppstår problemer. Vi tillater hundehold, men det betyr ikke at hundeeiere ikke er ansvarlige for å finne en løsning dersom hunden deres bjeffer konstant hver gang de ikke er hjemme. Med andre ord er mange av styrets bekymringer fra fjorårets årsmøte problemer som kan løses fortløpende dersom de oppstår, gjennom dialog og samarbeid, som er sånn vi gjør det med mange andre ting.

Det nye forslaget innebærer en ansvarserklæring som nye eiere av utekatt må skrive under på og sende til styret. Denne tar for seg de fleste av bekymringene som ble reist ved forrige årsmøte. Erklæringen inkluderer forslag til løsninger dersom det skulle oppstå problemer med utekatter, ved å gjøre det tydelig hva som er katteeiers ansvar og hvilke tiltak de er påkrevd å innføre ved behov. Dette viser at det ikke er slik at bare fordi kattene går fritt så er eier fritatt alt ansvar, og dersom problemer oppstår må de selvfølgelig tas tak i av eierne.

Blant de få resterende bekymringene er at utekatter står fritt til å jakte. I den forbindelse bør det nevnes at det er en gjentagende bekymring blant beboerne for skadedyr som mus og rotter, så i den sammenheng er

utekatter en åpenbar fordel for å begrense bestanden. Frykten for skadedyr er allerede stor nok til at det er innført forbud mot mating av nettopp fugler. Ellers er det forståelig at folk kan være bekymret for at katter kan skade fugler, men vi mener at dette er et moralsk spørsmål som er utenfor borettslagets mandat å ta stilling til. Gitt at utekatt er tillatt i Norge, og er helt normalt, så vil et forbud mot dette med begrunnelse i at man skal beskytte fuglene være tilsvarende et forbud mot fossilbiler på borettslagets parkeringer eller generelt krav om kjøttfri mandag. Vi regner med at de fleste vil si seg enig om at dette vil være urimelige krav fra borettslaget, tross de åpenbare fordelene for miljøet og dyrevelferden.

Forøvrig slår Dyrevelferdsloven fast at "[d]yreholder skal sikre at dyr holdes i miljø som gir god velferd ut fra artstypiske og individuelle behov, herunder gi mulighet for stimulerende aktiviteter, bevegelse, hvile og annen naturlig atferd." Katter er naturlig utendørsdyr og trenger muligheten til å bevege seg fritt utendørs for å leve et tilfredsstillende liv. Det kan argumenteres for at å begrense en katts tilgang til uteområder kan være i strid med dens grunnleggende behov, spesielt for å utøve naturlig atferd som jakt og utforskning.

Det kan også stilles spørsmål ved hvorvidt det nåværende forbudet overhodet lar seg håndheve. For det første er det tillatt med utekatter i vårt naboborettslag Hovin, og ettersom katter bryr seg lite om borettslagsgrenser så er det trolig allerede utekatter også i vårt borettslag, uten at styret kan gjøre noe med dette. Borettslaget kan i praksis altså ikke kontrollere om det er utekatter her. For det andre så verner Borettslagsloven om beboernes rett til dyrehold. Selv om et brudd på forbudet skulle foreligge er ikke det tilstrekkelig grunnlag for

å kreve at dyret må fjernes eller at beboeren må flytte. Dette ble slått fast av Høyesterett i 1993, i den såkalte Emmeline-dommen. I Borettslagsloven § 5-11, fjerde ledd, står det:

“Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.”

Med andre ord kan ikke borettslaget kreve at noen kvitter seg med en utekatt, uansett hva vedtektene sier, med mindre det er beviselig at katten er til ulempe for andre beboere.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget nøye og kommet frem til en enstemmig innstilling fra styret. Noe vi allerede har stadfestet i våre husordensregler tidligere. Se kapitel 30. DYREHOLD. Det er mange faktorer som taler både for og mot et slikt forslag, men vi mener det er flest grunner til å opprettholde forbudet mot utekatt i

borettslaget. Vi er ikke enig med forslagstiller om at det å tillatte utekatt er på samme linje som å ha skrikende unger løpende i trappeoppgangen, eller om naboen har en annerledes livstil en, en selv. Disse kan snakkes med om dette skulle være et problem. Utekatter kan ha et potensiale til å forstyrre i hele borettslaget ikke bare mot enkelte bebyggelser. Vi har ferske erfaringer med en innekatt som rømte i løpetiden og tiltrakk seg en mengde beilere som holdt et svare leven utenfor blokkene, natt og dag. Innekatten var da forsvarlig tilbake i eiers forvaring. Som bor i tredje etasje. Transaksjon 09222115557517174971 Signert AR, OB, MTF 4 Lilleberg Borettslag Vi synes det er på sin plass å begrense utekattens territorier, i vårt borettslag nettopp ved å forby dem hos oss. Vi hører ikke om mange katter som streifer i vårt borettslag, men det er klart dette forekommer.

Begrunnelse:

For å bo sammen i et borettslag, mener vi det er klokt å ha noen klare regler, dette gjelder også for dyrehold. Alle kjæledyr som beveger seg utendørs i borettslaget må holdes kontroll på. Slik vi har med båndtvang for hunder i hele borettslaget. Vi bor så tett på hverandre at vi må ta hensyn til alle både mennesker og dyr. Utekatten kan komme i konflikt med andre kjæledyr i borettslaget, spesielt hvis det er hunder eller mindre dyr som kan føle seg truet eller angrepet. Ved å tillate utekatt, vil vi få et økende problem med støy og forstyrrelser. Katter kan være veldig støyende spesielt i parringstiden. Hunkatter tiltrekker seg en mengde beilere, som ofte skal kjempe om hunkattens gunst. Dette medfører ofte så mye lyd at det kan forstyrre naboer og føre til søvnforstyrrelser. I tillegg kan utekatter bidra til ukontrollerbar reproduksjon og føre til uønskede kattunger som blir forlatt eller forsømt. Katter kan ikke styres i forhold til hvor de skal gjøre fra seg, dette kan medføre en rekke misfornøyde beboere og kanskje spesielt småbarnsforeldre som oppdager katteavføring i sandkassene. Vi har også en økende tendens med allergier hos mennesker, som bør tas hensyn til. Ved å ha utekatt, slippes disse ofte inn i oppgangene av “snille naboer “, uten at eier er klar over dette, med mulig resultat at de legger igjen både hår og urin i trappeoppgangen. Vi vil og minne dere på at katter som vandrer fritt rundt i og utenfor borettslaget kan være i fare for trafikkulykker og andre farer. Vi har alle sett etterlysninger av katter som er savnet i hjemmene sine.

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet mot utekatt opprettholdes som før.

Forslag til vedtak

Andelseiers forslag til vedtak: Jeg foreslår at det skal være tillatt for beboerne i borettslaget å ha utekatt.

Sak 9

Nedleggelse av vaskerier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken har vært behandlet på tidligere årsmøte og er en «moden» sak for behandling på dette årsmøte.

Borettslaget har i dag 7 vaskerier fordelt slik i borettslaget:

1. Svingen 4

2. Svingen 8

3. Svingen 17

4. Veien 2

5. Veien 7

6. Veien 14

7. Veien 32

Statistikk bruk av våre 7 vaskerier i 2024:

Svingen 4: 175 maskinstarter; 132 vask og 43 tørk - totalt 60 boenheter

Svingen 8: 935 maskinstarter; 753 vask og 182 tørk - totalt 60 boenheter

Svingen 17: 363 maskinstarter; 222 vask og 141 tørk - totalt 57 boenheter

Veien 2: 323 maskinstarter; 206 vask og 117 tørk - totalt 42 boenheter

Veien 7: 349 maskinstarter; 215 vask og 134 tørk - totalt 72 boenheter

Veien 14: 190 maskinstarter; 190 vask og 0 tørk - totalt 34 boenheter

Veien 32: 563 maskinstarter; 367 vask og 195 tørk - totalt 44 boenheter

Antall som bruker vaskeriene våre har sunket betraktelig med årene,

da stadig flere finner plass til vaskemaskin i eten leilighet.

Pris pr. vask og tørk: Kr. 25,-.

Inntektene dekker ikke fullt ut kostnadene pr. i dag.

En beboer ønsker å kjøpe ut vaskeriet i kjeller Svingen 17 for å bygge seg ned. Slike henvendelser er styret i utgangspunktet positive til.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge ned vaskeri i Svingen 17 og Veien 14 da de er mindre brukt. Boenheter flyttes fra vaskeri i svingen 17 og Veien 14 til Veien 2 og 32. Styret anbefaler salg av vaskeri Svingen 17.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Endre Solvang

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

- Snorre Fjelldal
- Tommy Størseth

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

- Mohammed Elfaqhi

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

- Torgeir Hoffmann

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

- Gyrd Krogstad Lynch
- Hege Børke Lillekroken
- Kåre Wennerstrand
- Terje Dyrbye

Vedlegg

1. 0066 Lilleberg Borettslag Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Endre Solvang

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

- Tommy Størseth

Annen informasjon om borettslaget

STYRETS BERETNING 2024/2025

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, HMS, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styrets arbeid 2024/255

Møtevirksomhet
Styret i 2024/2025 har bestått av medlemmer med bred kompetansebakgrunn, og styrets sammensetning og aktive engasjement har fungert svært bra i arbeidet for et godt drevet borettslag. Styret har avholdt til sammen 12 ordinære og 1 ekstraordinært styremøte. På styremøtene diskuteres det bl.a. pågående og planlagte vedlikeholdsarbeider, utbedringsforslag, HMS, fordeling av utleieobjekter (parkeringsplasser, utleielokaler), godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlatinger, dugnader, oppfølging av forsikringssaker, klagesaker og henvendelser fra beboere. Den 11.03.2025 deltok styret digitalt på årsregnskapsmøte med OBOS.
I tillegg har styret avholdt møter og befaringer med leverandører, samt hatt kontakt med offentlige etater, meglerfirmaer og andre eksterne interessenter og har håndtert ved rask utrykning av akutte hendelser som for eksempel vannlekkasjer, dørproblematikk og brannvarslingsanlegg.
I tillegg til ordinært styrearbeid, har det også i 2024/2025 vært aktivitet i prosjekter som er omtalt i eget punkt (digital sikkerhet(personvern og beboersak Oslo Tingrett).

Annen styreaktivitet
Styret deltar også på andre aktiviteter som dugnad i borettslaget, komprimatorbil, tenning av julegran, befaringer og ulike prosjekter/beboerhenvendelser.

Plassering av midler
Styret har fått inn kompetanse på cash management og har plassert midler fra sparekonto til høyere rente (Nibor90-konto). Styret har også opprettet en høyrentekonto og flytter overskudds-likviditet til denne når mulig. Dette gir oss en rentegevinst som bedrer vår økonomi og har vært særlig interessant nå som renten har steget betydelig. Vi har også sluppet en renteøkning på våre 3 beboerlån på 0,20%, etter henvendelse fra oss.

Generalforsamling 2024
Generalforsamlingen våren 2024 ble avholdt med fysisk møte på Teglverket Skole (Kunnskapstrappa) for andre gang. Stedet fungerte godt. Det ble benyttet ekstern møteleder fra OBOS. Styret planlegger generalforsamling med fysisk møte også i 2025.

Årsoverskudd 2024
Styret vil bemerke at planlagt faktura fra Norgestak & Blikk på kr. 1.250.000 planlagt betalt i 2023 er periodisert over til 2024. Dette innebærer at årsoverskudd for 2023 blir 1.250.000 større enn planlagt. Tilsvarende motsatt blir det for årsoverskudd i 2024.

Kurs/seminar
Styret har i 2024 deltatt med 1 styremedlem på Obos kursprogram.

Nye garasjeanlegg
Styret har brukt en del tid på å vurdere og kvalitetssikre noe krevende henvendelser fra Lilleberg Garasjelag gjennom året. Styret har stilt seg svært velvillig til bistand, herunder også utvist betydelig økonomisk fleksibilitet ift.

Prosjekt digital sikkerhet
Det er videreført et betydelig arbeid og gjennomført IT-workshop for å trygge den digitale sikkerhet/personvern for beboere og borettslag. Utvalgte i styret har brukt betydelig med tid på dette arbeidet.

Engasjert OBOS Advokater
Styret har sett seg nødt, grunnet et betydelig antall beboerklager, å videreføre engasjement hos OBOS Advokater i 2024 til å bistå oss i en klagesak knyttet til en av våre leiligheter. Denne saken endte opp i Oslo Tingrett 10.10.2024.

Beboerservice
Styret har kort svarfrekvens både på Vibbo og e-post. Styret har også en egen styretelefon **400 95 703**. Denne er ikke en vakttelefon og besvares når styrevakt har mulighet for dette. Det er bedre å sende e-post til lilleberg@styrerommet.no da alle styremedlemmer behandler denne, mens telefonen betjenes kun av en.

Styret
Styret har kontor i Lillebergsvingen 5. Det er ikke fast kontortid, men styret kan treffes på mobil 400 95 703. Husk å legge igjen kort beskjed, navn og telefonnummer om du vil at vi skal ringe deg tilbake. Styrets e-postadresse: lilleberg@styrerommet.no. Ved å sende melding til denne epost-adresse, vil du bli normalt få svar innen 24 timer.

Rundskriv
En viktig del av styrets arbeid er å gi informasjon til beboerne. Styret har sendt ut informasjon i form av rundskriv til alle beboere 4 ganger i året. Generell informasjon settes også på oppslagstavlene i oppganger.

Planlagte aktiviteter 2024-2026

- Skifte av internett/TV-leverandør.
- Piperehabilitering pipehatter utvalgte blokker (helt nødvendig).
- Skifte av takpapp alle rekkehus.
- Fasade vedlikehold råte alle rekkehus.
- Skifte dører inn til bod-områder til brannsikre dører ut fra sikkerhet og brannfare der det er mye treverk.
- Vurdere om behov for alle syv vaskerier fremover. Vaskeriene benyttes ikke så mye som tidligere, da de som har anledning installerer vaskemaskin i egen leilighet. Det er knyttet en del kostnader til driften av vaskeriene og disse har økt (bl.a. service, strøm, datalinje og betalingskostnader). Kostnadene må balanseres mot inntekter i form av betaling pr. vask/tørk. Styret ønsker derfor å se på alternative måter å gjøre det fortsatt rimelig for beboere å fortsatt benytte vaskeriene.
- Videreføre låsesystemet til å gjelde alle dører til fellesarealer som kjeller og loft
- Oppgradering av strømnettet - infrastruktur om økt behov for elektrisitet til lading av elbil og hybridbiler.

Historikk økonomi og vedlikehold bygningsmasse 2017 – 2025
Som omtalt i tidligere årsberetninger så har styret jobbet mye med fokus på å forbedre økonomien i borettslaget. I 2014 var borettslagets reservekapital svært liten, og det var store vedlikeholdsoppgaver som det var nødvendig å sette søkelys på. Etter noen år med god økonomisk kontroll har vi hittil kunnet gjøre alle oppgraderinger og nyetableringer ved bruk av egenkapitalen slik:

2017:

- Varmtvannsanlegget var slitent og ustabilt. Nytt varmtvannsanlegg var prioritert i vedlikeholdsplanen, og utskiftingen til nytt ble utført og sluttført i begynnelsen av 2017. Det ble etablert waterguard i alle innvendige berederrom.
- Nye postkasser til rekkehusene. De gamle postkassene rekkehusene hadde var av enkel type med åpent lokk som ikke kunne låses, og dermed sikret de ikke post.
- Gamle søppelskur blir brukt til MC/scooter parkering. To av disse, Lillebergsvingen 17 og Lillebergveien 32, fikk utvidet åpning slik at det ble lettere å få kjøretøy ut og inn. Skuret ved Lillebergsvingen 7 fikk utvidet åpning i 2019.
- Det ble av Hafslund skiftet alle strømmålere, også private boliger.

2018:

- Dørtelefonanlegg blokker var gammelt og medførte store vedlikeholdskostnader. Dørtelefonanlegg skiftet til nytt med mulighet for å få bildeoverføring på svarapparatet av den som ringer på. I tillegg ble det etablert nye interne ringeklokker på utsiden av entredører, som er koblet til svarapparat inne i boligen.
  Bildeskjerm er opsjon, og kan fremdeles bestilles hos Assistentpartner for egen kostnad.

2019:

- Alle utgangsdører skiftet ut med dørautomatikk, da de gamle dørene var slitne i hengsler og ble trå å få opp.
- Låssystem utgangsdører er skiftet og nøkler ble erstattet med brikker. Skifte tiltvang seg selv ved at flere opplevde at låsen til ytterdøren var ustabil og lett gikk i vranglås, med den konsekvens at man ikke kom inn i egen oppgang. Mange nøkler på avveie og behov for å få bedre kontroll på hvem som har tilgang til våre oppganger var også viktig grunner.
- Alle oppganger og inngangspartier ble malt opp og det ble reparert der hvor det var skade i muren. Det var svært mange år siden det ble foretatt oppussing av oppgangene og svært mange beboere henvendte seg til styret med ønske om nye farger.
- Postkasser skiftet til nye større, med større innstikk. De gamle postkassene var av ymse kvalitet og modne for utskifting.
- Styrerommet pusset opp og fremstår nå som et presentabelt representasjonsrom for eksterne avtalepartnere, beboere og kontakter.
- Flaggstangen på Trekantplassen hadde materialtretthet og trengte å males opp. Etter gjennomgang av pristilbud var det rimeligere å kjøpe ny. OBOS emblem som sto i toppen på den gamle stangen er tatt vare på og pusset opp - pryder veggen på styrerommet.
- Skiftet asfalt flere steder på Lilleberg, bl.a. foran noen rekkehus, innkjørsel til nedre gård ved rekkehus og Lillebergveien 32-34, store parkeringen nederst i Lillebergsvingen og noen parkeringsplasser. Dette ble utført av Vaktmesterkompaniet AS.

2020:

- Nytt reservasjonssystem i vaskerier installert. Etter noen justeringer underveis i løpet av året fungerer det tilfredsstillende. Driftsoperatør er Miele.
- Montert sikringsjern på inngangsdørene etter at det på et par dører ble oppdaget hærverk, ved at noen har forsøkt å brekke opp døren. Dette har de ikke lyktes med, og sikringsjern er montert slik at det ikke skal bli mulig å brekke dør fra karm.
- Gjennomført opptelling over de resterende entredører som ikke oppfylte krav om branndører (9 stykker) som fikk pålegg om å skifte disse dørene til B30 dører. Disse ble skiftet høsten 2020, og i tillegg skiftet vi døren inn til vaktmesterkontoret – så nå er alle entredører og vaktmesterkontoret sikret etter borettslagets- og brannvesenets HMS krav.
- Alle grunnmurer på blokkene pusset opp ved fjerne løs maling og løs bom, vaske og male opp. Dette ble utført av malerfirmaet Kaasa.
- Stadig flere klager til styret om rot i fellesarealer og mye skrot i sportsrom, blant annet mange sykkelvrak og sykler annet som var satt igjen etter beboere som hadde flyttet. Det ble iverksatt en stor opprydding i kjellerganger og sportsrom, utført av 5 av styremedlemmer, og det ble gitt bort og kastet rett i underkant 7 tonn.
- Alle takrenner framside og bakside ble renset opp i november av Takrennemannen.
- En prosjektgruppe ble satt ned for å kartlegge pipenes tilstand ut fra filmer av alle pipene og tilstandsrapport levert av Oslo Pipesenter 2019/2020. Uten at styret var klar over det, startet Oslo Brann- og Redningsetat kartlegging og tilstand på alle beboere sitt ildsted, og pipenes tilstand, samt HMS. De punkter som de la som krav til utbedring, er kvittert ut. Det var bl.a. to adresser hvor piper måtte rehabiliteres, og dette var i Lillebergsvingen 14 og 34. Det ble lagt røykrør i pipene og erfaringen med den jobben har vært svært god. Beboere som ble direkte berørt av denne utførelsen var utelukkende fornøyd med at firmaet var raske, vennlige og gjorde fint rent etter seg. Etter nesten 70 år er det en del krater i skorstein etter at beboere har fått skiftet ildsted og hvor det i den forbindelse ikke er gjort god nok jobb fra de som har installert dette, bl.a. ved å mure godt helt inn til pipeløpet. Det er ikke klart om vi får startet med selve rehabilitering før i 2022.

2021:

- Alle lyspunkter i fellesarealer skiftet til LED, både i blokker og utendørs, som er mer energivennlig og vil også senke kostnaden til lyspærer og lysstoffrør.
- Kamera inspeksjon avdekket en svekkelse med lekkasje i et avløpsrør mellom Lillebergveien 32 og avløpsrør/Vannforsyningsledning som ligger mellom veien 32 og rekkehusene nedenfor. Dette ble skiftet til nye rør, sommeren 2021. Her ble det utført en stor jobb hvor det ble montert ny avløpsledning (PVC) fra grunnmur til hovedledning, samt at det ble lagt nytt vannrør (PE rør Ø50 samt nytt anboringsklammer).
- Reparert ledning til utelys, med gravearbeider ned mot sirkelplassen.
- Vask og full service av søppelanlegget hvor det ble skiftet ut en del vaiere og andre svekkelser i brønnkonstruksjonen.
- Brann i søppelanlegget ved Lillebergveien 32 sommeren 2021, forsikringssak som utløser kr 10.000 i egenandel for borettslagets vedkomne.
- Nytt brannvarslingsanlegg installert i adressene Lillebergsvingen 17–25 og Lillebergveien 2-8 og 7–17 og satt i drift primo 2022. Øvrige adresser tas i 2022, og hele anlegget skal være ferdigstilt før sommeren 2022. Det er tegnet avtale med Avarn vaktselskap.

2022:

- Montert nytt brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus
- Foretatt periodisk trefelling langs Grenseveien - utført av profesjonell leverandør
- Rehabilitering alle piper i blokker i Svingen
- Rehabilitering av alle piper i resterende blokker og rekkehus i Veien blir igangsatt i 2023.
- Reparert avfallscontainer Svingen 14
- Diverse løpende reparasjoner i bereder rom. Samt rør i forbindelse med disse.
- Dugnad 24.9.22. Ryddet fellesareal alle loft og kjellere. Klippet trafikkfarlige hekker Svingen og Veien. Fjernet råtne bord lekeplass Svingen 11-13.
- Komprimatorbil for beboere vår og høst - fikk kastet enormt mye gammelt fra fellesarealer som nå fremstår som mye ryddigere
- HMS-runde des 2022 - hele borettslaget
- Service/sjekk/utskiftning detektorer brannvarslingsanlegg som har utløst brannalarm
- Flere forsikringssaker som har medført utskiftning f.eks. når vannskade
- Reparasjon/utskiftning av dørlåser boder loft
- Service/reparasjon enkelte inngangsdører blokker
- Fjerning av gjentatt hensatt søppel i fellesområde kjeller i en av blokkene i Lillebergsvingen - sak påtalt overfor beboere

2023:

- Rehabilitering alle pipeløp i blokker i Lillebergveien. Med dette er alle pipeløp tatt og borettslaget har ingen avvik fra Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE).
- Reparert avfallscontainer Svingen 17.
- Diverse løpende reparasjoner i bereder rom, samt rør i forbindelse med disse. I tillegg betydelig oppgradering av elektrisk anlegg i utvalgte bereder rom.
- Dugnad vår og høst. Ryddet fellesareal alle loft og kjellere.
- Komprimatorbil for beboere vår og høst.
- Service/sjekk/utskiftning detektorer brannvarslingsanlegg som har utløst brannalarm.
- Flere forsikringssaker som har medført utskiftning f.eks. når vannskade.
- Service/reparasjon enkelte inngangsdører blokker.
- Fjerning av gjentatt hensatt søppel i fellesområde kjeller.
- Håndtert nabovarsel fra Grenseveien 91 (nye Ensjø Skole) og balkongrehabilitering Vallefaret borettslag.
- Skifte av rørleggerleverandør fra Rørleggersentralen til Rør og Kjøkken.
- **RenDunk** utførte reparasjon på to avfallsbrønner i 2023.

2024:

- Januar 2024 - Utbedret vannlekkasje fra tak i Lillebergveien 3 - Utbedret tak mellom balkongene mellom Lillebergveien 3 og 5.
- Februar 2024 - Utbedret vannlekkasje fra tak over balkong i Lillebergveien 32 - Stor rehabiliterings jobb, med skifte av undertak og underpapp.
- Mars 2024 - Stort vedlikehold av alle bereder rom med avvik i hht. til års rapporten til Elektro Sivert AS.
- Mars 2024 - Oppstart av rehabilitering av rekkehus tak alle rekker. Skiftet taktekking og blikk, nytt blikk på piper og nye vindskier. Delvis utskiftning av kledning og enkelte tredetaljer. Malt ett strøk dekkmaling på nye tredetaljer. Ferdigstilt i desember 2024 med etterarbeid vår 2025.
- Mars 2024 - Lillebergveien 44 - Utbedring av kjellergulv etter vannskader fra stormen Hans, året i forveien. Stakepunkt i kjeller hermetisk lukket.
- Mars 2024 - Lillebergveien 44 og 46 - Forsikringsarbeid etter vanninntrengning fra tak med ødeleggende resultat i påbygg.

- Nov/Des 2024 - Ny fiberledning fra OBOS nett installert med graving og direkte arbeid i alle leiligheter. Ferdigstilt januar 2025.
- Nov 2024 - Lillebergsvingen 8 - Ombygging av rør og ny waterguard i bereder rom.
- Nov 2024 - Nytt sykkelparkeringshus påbegynt på Trekantplassen.
- Des 2024 - Skiftet alle brannslukkere i borettslaget. Alle leiligheter over to etasjer fikk 2 apparater. Utsetting og oppheng av nye apparater i felles rarealer tas vår 2025.
- **RenDunk** utførte reparasjon på to avfallsbrønner i 2024.
- I tillegg har det vært en rekke vannlekkasjer i fellesrom i borettslaget - noe som vitner om gamle rør og opplegg i våre mange bereder rom.

Løpende vedlikehold

- **GrøntMiljø** utfører løpende vedlikehold av grøntarealer og brøyting/strøing v/vaktmester.
- **Rør og Kjøkken** utfører nødvendige rørleggertjenester.
- **Elektro-Sivert** har utført el-arbeider etter oppdrag gjennom hele året og utfører HMS runde hvert år i hele borettslaget.
- **Living Clean Renhold** utfører vask av trapper, vinduer trappegang og loft/kjeller.
- **VinduEntreprenøren** ga i 2010, 2013, 2015, 2017, 2021 og 2023 tilbud angående skifte av vinduer og dører. Det er mange i borettslaget som har benyttet seg av tilbudene og dette er bestilt og betalt individuelt. Det kan være at det kommer et nytt tilbud i løpet av 2023 og dette tilbudet blir lagt ut på Vibbo. Skifte av vinduer, verandadør og entredør er beboers eget vedlikeholdsansvar og dekker selv kostnaden ved utførelse av skifte. Husk standardiserte vinduer, og ikke endring av det fysiske uttrykk som avviker fra de andre vinduene som er etablert.
- **RenDunk** utførte tilsyn på avfallsbrønner i 2024.
- **Oslo Veggdyrkontroll** kontrollerer åtestasjoner 4 g/år og dekker vedlikehold ut over dette, ved behov.
- I 2017/18 ble alle parkeringsplasser malt opp og plass nummer malt der hvor dette ikke kommer frem på strømstolpe. Oppmaling utføres ved behov.

Samarbeidspartnere
De viktigste samarbeidspartnere Lilleberg borettslag har er:

- **OBOS Forvaltning** v/rådgiver Anders Nicolai Trætteberg hos, som bistår styret med arbeid ved enkeltsaker, budsjett og regnskap.
- **GrøntMiljø AS**, som leverer vaktmestertjenester (ny 5 års avtale fra 2021).
- **Rør og Kjøkken AS**, som borettslaget har rammeavtale med når det gjelder rørleggertjenester. Ved bruk av Rør og Kjøkken gir de rabatt på arbeid, og deler. For å benytte seg av disse rabattene, må det ved bestilling vises til at man har rammeavtale med Rørleggersentralen.
- **Elektro-Sivert Installasjon AS**, som borettslaget har serviceavtale med når det gjelder el-tjenester, også ved etablering av el-bil ladestolper. Ved bruk av Elektro-Sivert gir de rabatt på timespris. For å benytte seg av denne rabatten, må det ved bestilling vises til at man har serviceavtale med Elektro-Sivert.
- **Oslo Veggdyrkontroll AS** har fast avtale om kontroll 4 ganger i året på åtestasjoner, og sender rapport til styret over aktiviteter i de ulike stasjonene.
- **Living Clean Renhold AS** utfører ukentlig renhold i oppganger og kvartalsvis vask av vinduer og vaskerier (ny avtale fra februar 2021)
- **P-Service** utfører parkeringskontroll.
- **AssistentPartner AS** (calling anlegg og dørtelefoner)
- **Miele** leverer reservasjon- og betalingstjeneste i vaskeriene.

- **OBOS Forsikring**, som er mellomledd mellom borettslaget og Gjensidige forsikring.
- **Takrennemannen** foretar rensing av takrenner i blokker og rekkehus.

Oppfølging tidligere saker behandlet i generalforsamlingen

2014: Vaskerier
Vedtak: *Styret ønsker aktiviteter i borettslaget velkommen, men ønsker å endre forslaget for å gjøre et av vaskeriene våre tilgjengelig for andre også. Styret legger derfor frem følgende alternativ til forslag:*
"Tilrettelegging for aktiviteter i Lilleberg Borettslag: Lilleberg Borettslag gjør et av sine vaskerier tilgjengelig med tilgang på vann og avløp for bruk til organiserte aktiviteter for beboerne i Lilleberg Borettslag. Lokalet administreres av styret i Lilleberg Borettslag."
Oppfølging: Alle våre vaskerier er p.t. operative med godt besøk, og det er lite driftsproblemer og vedlikeholdskostnader med disse. Det vil derfor ikke være tilrådelig å avvikle noen vaskerier foreløpig for å gi lokale til andre formål. Det vil heller ikke være tilrådelig å kombinere andre bruksområder samtidig som vaskeriet fyller sin funksjon. Vedtaket vil dermed, slik styret ser det, være gjeldende først når et av vaskeriene blir nedlagt, eller annet lokale i dag som fyller en funksjon, blir fristilt.

Uteareraler 2021

Pallekarmer
Det er åpnet for at beboere selv kan etablere pallekarmer man kan dyrke i. Ta kontakt med styret for å få anvist plass til dette. Alle pallekarmer skal merkes med leilighetsnummer. Pallekarmer som blir etablert uten å bli anvist plass, vil bli fjernet.
Les mer om pallekarmer på Vibbo.

Dugnad
Alle ønsker vi et trivelig uteområde som inspirerer til glede og hygge, lek og sosialt samvær. Alle bør bidra til at det ser trivelig ut i borettslaget ved å ta vare på, og ikke forsøple området. I tillegg er det av stor verdi at de som har helse til det, stiller på dugnadene som styret arrangerer om våren hvert år.
Det ble avholdt felles dugnad i 2023, med godt oppmøte og med hyggelig avslutning med godt drikke. Tusen takk til dere som gjorde denne ekstra innsatsen for et flott borettslag.

Sittegrupper
6 grupper bestående av flittige beboere har satt i stand uteplassene i 2021, slik at det er blitt flotte møteplasser for både store og små. Disse arbeidsgruppene har gjort en formidabel innsats og vi oppfordrer alle til å ta godt vare på disse. Særlig gruppen ved Lillebergsvingen 14-16 er flittig brukt og det er nå reservasjonsmulighet for alle gruppene på vibbo.no. Finish ble tatt i 2022.

Farlig avfall
Silje ordnet det også slik at Renovasjonsetaten satte ut bokser for farlig avfall, som sto over noen dager nederst i Lillebergsvingen. Disse ble fort fulle, så dette var populært.

Flaggstangen
ved krysset Lillebergveien/Lillebergsvingen eies og opereres av borettslaget. Det er styrets medlemmer som heiser/firer flagg på fritiden. Vi flagger på Frigjøringsdagen, 1.mai, 17. mai og kongeparets fødselsdager. Ved kapasitet vil det også flagges 1. juledag, 1. nyttårsdag og 1. påskedag. Flaggstangen ved nedre rekkehus er privat og håndteres av rekkehusbeboerne. Hasle Tut og Blæs har pleid å spille fanfare og Nasjonalsangen 17. mai ved flaggheising, både på sirkelplassen og trekantplassen. Beboere låne flaggstangen for å markere Pride-dag (regnbueflagget) og samenes nasjonaldag (samenes flagg).

Parkering
Borettslaget har per i dag 166 private parkeringsplasser som leies ut. Ti av disse har uttak for lading av elbil. Det er ikke tillatt å koble annet enn motorvarmer til de andre strømstolpene knyttet til private p-plasser. Det er pr. april 2024,noen ordinære privat p-plasser ledig for utleie. Det er et medlem i styret som har ansvar for fordeling av faste parkeringsplasser og andre saker relatert til privat parkering i borettslaget. Forespørsel om parkeringsplass, tildeling eller oppsigelse administreres ved eget skjema som man finner på Vibbo.no. Styret ber innstendig beboerne som har parkeringsplass og garasje om å følge reglene for bruk av disse. Det er kun lov til å bruke utleieplassene til registrerte personbiler. Ved bruksoverlating faller retten til privat parkeringsplass bort. MC-/scooter-parkering er ikke tillatt foran inngangspartier, under verandaer og ellers på borettslagets fellesområder, foruten der hvor det er avsatt plass for disse. Skilting på avsatte MC-plasser ble satt opp våren 2021. Borettslaget har parkeringskontroll utført av P-Service, tlf. 21082880/41255384. De utfører parkeringskontroll på borettslagets stikkveier og fellesarealer. Regler for parkering på borettslagets eide arealer finnes som skiltoppslag ved innkjøring Lillebergsvingen og Lillebergveien. Gateløpet på Lilleberg er kommunalt og parkering er organisert som beboerparkering og administreres av Oslo Kommune. Det er opprettet 4 kommunale elbil-ladeplasser i Lillebergsvingen ved nr. 12. Det registreres at det som oftest er ledig kapasitet på disse plassene.

Garasjer
Garasjene eies og administreres av et eget Lilleberg Garasjelag. De gamle og falleferdige garasjene er erstattet av nye garasjer i 2024. Leverandør er Igland Garasjer. Se Vibbo for kontaktinformasjon til garasjelaget.

BEBOERINFORMASJON

Styret
Styret har kontor i Lillebergsvingen 5. Det er ikke fast kontortid, men styret kan treffes på mobil 400 95 703. Husk å legge igjen kort beskjed, navn og telefonnummer om du vil at vi skal ringe deg tilbake. Styrets e-postadresse: lilleberg@styrerommet.no. Ved å sende melding til denne epost-adresse, vil du bli normalt få svar innen 24 timer.

Rundskriv
En viktig del av styrets arbeid er å gi informasjon til beboerne. Styret har sendt ut informasjon i form av rundskriv til alle beboere 4 ganger i året.
Generell informasjon settes også på oppslagstavlene i oppganger.

Hjemmeside
Borettslaget har avviklet hjemmesiden ved at Vibbo nå har tatt over som vår kommunikasjons-kanal i tillegg til rundskriv.

VIBBO
OBOS har utviklet en portal som heter VIBBO (Vi bor) som gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i borettslaget. Beboerne kan enkelt registrere seg og holde sin kontaktinformasjon oppdatert.

1. Innloggede beboere får tilgang til alt de trenger av informasjon om boligselskapet.
2. Effektiv distribusjon av oppdateringer og viktige beskjeder fra styret, med integrert utsendelse av både e-post og SMS.
3. Nyttig informasjon om hver enkelt boenhet, inkludert oversikt over felleskostnader *(ingen andre kan se hva som ligger lagret under din boenhet).*

Det er noen få som ikke har registrert seg som brukere på Vibbo, og disse får rundskriv vi sender ut pr. skriv i postkassen. På Vibbo finnes også en beboerperm som er en god oppslagsbok med praktisk informasjon om borettslaget. På Vibbo ligger det også nyttig informasjon som PDF-filer, som viser til beboernes vedlikeholdsplikt. Disse er hentet fra

vedlikeholdshåndbok utgitt av OBOS. Dessverre finnes det ikke ny opptrykking av boken og vi har kun denne informasjonen elektronisk.

Vaktmestertjeneste
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med GrøntMiljø AS, som utfører vaktmesteroppgavene i borettslaget på virkedager. Avtalen ble reforhandlet i 2020, og gjelder i 5 år fra 01.01.2021. Hovedoppgaver er generelle vaktmestertjenester som gressklipping, snømåking, strøing, mindre vedlikehold, beplantning og gressklipping. De skifter lyspærer og gjør annet forefallende arbeid. I tillegg bestilles nødvendige tjenester mot avtalt timesats. GrøntMiljø AS (vaktmester) har kontor i Lillebergveien 5 og samarbeider med styret mht. forskjellige HMS-oppgaver. De kan kontaktes på telefon 906 61 628 hverdager mellom kl. 07:00 – 15:00. Dersom det foretas privat bestilling av tjeneste fra vaktmester, som ikke er avtalt med styret på forhånd, må en regne med å selv måtte betale for tjenesten.

Renhold
Vi inngikk i 2021 ny avtale med Living Clean Renhold AS. Renholdet blir utført onsdager i Lillebergveien og torsdager i Lillebergsvingen (dager kan avvike). Det er viktig at man holder platået utenfor sin inngangsdør fri for sko/skostativ/søppelposer/blomster/annet, slik at renhold blir utført som forventet. Renholder flytter ikke på hindre.

Dyrehold
Det er tillatt å ha hund i Lilleberg Borettslag, på visse betingelser. Det er også tillatt å ha innekatt, Se husordensreglene om regler for dyrehold. For hundehold forutsettes det at hundeeier har gjort seg kjent med Hundeloven og Dyrevelferdsloven. Meld fra til styret når du anskaffer deg hund.

Avfallshåndtering
Borettslaget tok i desember 2010 i bruk et nytt og moderne avfallshåndteringssystem. Dette består av nedgravde avfallsbrønner og forebygger blant annet problemer med lukt og rotter. Anlegget er framtidsrettet og tilrettelagt for kildesortering. Styret ber innstendig om at beboerne ikke plasserer avfall/skrot i de gamle søppelskurene, og heller ikke ved siden av avfallsbrønnene. Avfallet skal ned i avfallsbrønnene! Se videre husordensreglene for håndtering av avfall.
Vask og service på alle avfallsbrønner ble utført i 2022 og i 2024. Vedlikehold er utført i 2024.

Skadedyrkontroll
Kontroll av skadedyr gjennomføres av firmaet Oslo Veggdyrkontroll. Avtalen innebærer 4 kontroller i året, montering av kontrollstasjoner inne i kjellere og ute, for kontroll og bekjempelse av rotter og mus, samt gratis inspeksjon ved mistanke om andre typer skadedyr. Rapportering skjer elektronisk med skisser, som viser hvor åtestasjoner er plassert og evt. aktivitet i disse. Ved mistanke om skadedyr meldes dette til styret. Ved skadedyr i egen bolig, som veggdyr, skjegg- og sølvkre, kakerlakker o.l. faller sanering inn under egen vedlikeholdsplikt. Se ellers boretts-lagets vedtekt 5-1 pkt. 5. Det observeres at noen mater fugler ved å kaste brødbiter ut av vinduet. Dette er ikke tillatt da det tiltrekker seg andre fugler som måker og skadedyr som rotter/mus.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Faktoring AS om garantert betaling av felleskostnader, men denne må vi nå betale ekstra honorar for til dette OBOS-selskapet. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Det har vært minimalt med manglende betalinger.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78834433. Avtalen er igjen fornyet i 2023. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med

veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig ved vann- og brannskade, som ikke er forårsaket av manglende vedlikehold. Vi minner om at vannskade kun dekkes ved rørbrudd. Oversvømmelse som følge av tett sluk eller avløp fra vaskemaskin dekkes ikke. **Så husk å sjekke sluk (vannlås) og rist på badet, samt avløp for vaskemaskin, og rens dette med jevne mellomrom.** Tungt fett fra for eksempel julemiddag skal ikke under noen omstendighet helles ut i avløp. La dette størkne og samle sammen med tørkepapir og kast det så i matavfalls pose (den grønne). Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, eller e-post forsikring@OBOS.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Ved bruk av borettslagets forsikring, blir beboer som benytter denne, belastet for egenandel kr. 10 000,- + omkostninger for fakturering via OBOS. Det er vedtatt av styret at vi ikke godkjenner kontantrefusjon ved bruk av borettslagets forsikring. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Innboforsikring gjelder også for skade på utstyr beboere har i kjellerboder om det er vannskader etc.

Elektrisitet
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg. Beboere har selv vedlikeholdsansvar fra og med boligens sikringsskap, fra hovedsikring og inn/inne i leiligheten. Det må ikke under noen omstendighet utføres endringer i det elektriske anlegg så lenge man selv ikke er godkjent elektromontør. Alle elektriske endringer skal dokumenteres med samsvarserklæring som skal følge leiligheten ved salg. Hver beboer tegner egen avtale med et kraftselskap for egen bolig. Hafslund skiftet alle strømmålere i 2017, også private. Hafslund krever også inn nettleie, som kommer i tillegg på faktura fra strømleverandør.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. I 2021/2022 ble alle gamle manuelle røykvarslere erstattet med et kablet brannvarsleranlegg hos alle beboere i blokkene og alle fellesarealer i blokkene. Varsling er knyttet til en vaktsentral hos Avarn Security (telefon 915 02 580). Vedlikeholdsplikten for den enkelte beboer begrenser seg til å snu pulverapparatet en gang i året. Dette apparat skal følge boligen ved salg. Hvis dette ikke følger ved salg, er ny eier forpliktet til å skaffe nytt pulverapparat. 5-års-kontroll av pulverapparat vil skje i løpet av 2024. **Nye røykvarslere** skal ikke under noen omstendighet røres ved. Ved oppussing med fare for støv i boligen, så kontakt styret for lån av deksel mot depositum kr. 400,- pr. deksel. Beboer blir selv økonomisk ansvarlig om man rører ved eller demonterer en kablet røykvarsler. En slik handling oppdages umiddelbart ved at sentralen som er plassert i hver blokk, gir fra seg varslingslyd.

HMS
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risiko vurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr kontrolleres ved HMS-runde. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det ble gjennomført HMS-undersøkelse i 2021, som vi fikk en svært høy svarprosent på. Avvik i rapporten er fulgt opp mot de aktuelle beboere. Alle styremedlemmene har lagret informasjon om boliger hvor det er meldt at beboer trenger assistanse ved evakuering. Dette er hovedsakelig eldre og bevegelseshemmede. Med en slik oversikt kan vi lett overbringe informasjon til brannvesenet om evakueringsbehov skulle oppstå. Gjennomgang av alle røykpiper i borettslaget med kameraføring i pipeløpene ble

påbegynt i 2018 og sluttført i 2019. Alle pipeløp er vedlikeholdt med ny innsats i 2024. Dette er omtalt tidligere, under «**Historikk økonomi og vedlikehold bygningsmasse 2017 – 2024».**
Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE) startet oktober 2020 med tilsyn av leiligheter hvor det er ildsteder. De som har fått pålegg om å rette feil, blir fulgt opp av OBRE og HMS-ansvarlig i styret. Vi har pr. utgangen av 2024 lukket alle påpekte avvik.

LEILIGHETER OG INNENDØRS FELLESAREALER

Salg av leiligheter/forkjøpsrett /eierstruktur
Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Det var ca. 25 leiligheter (ca. 7 %) som skiftet eier i 2023. Andelseiere i Lilleberg borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde dette direkte via OBOS-annonsen på www.OBOS.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 2286 5500.
Lilleberg borettslag har p.t. 10 leiligheter som har juridisk eier (kommunale boliger).
Disse har adresse i Lillebergsvingen 1, 3, 4, 10, 11, 15, 21, 23, 25 og Lillebergveien 32.

I Lilleberg borettslag er det følgende type leiligheter:
- Ett roms Antall 30
- To roms Antall 121
- Tre roms Antall 179
- Fire roms Antall 43, av disse er det 28 rekkehus.

Salg av loft og bomberom:
Det ble vedtatt på Generalforsamling i 2017 at beboere som bor under tørkeloft og over bomberom kan kjøpe ut arealet med formål å bygge ut og innlemme arealet i egen bolig. Det er solgt ut tre tørkeloft og et bomberom på Lilleberg i 2017/2018 som har gitt borettslaget inntekter på kr 1 697 000. Det ble ikke solgt ut lofts- eller kjellerrom i 2019-2022, men flere vurderer dette. I 2024 er det solgt ut et kjellerlokale i Lillebergveien 12 og en beboer vurder å kjøpe ut loft i Lillebergveien 17.

Felleskostnader
Fastsettelse av felleskostnader er ifølge borettslagslovens § 5-19 nr. (3) styrets ansvar og blir vurdert kontinuerlig. De ble sist regulert 1.1.2024. Styrets mål er å unngå økning.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Mer om bruksoverlating kan du lese om på Vibbo.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

ORDEN OG VEDLIKEHOLD
Styret gjennomfører jevnlige kontroller av blokkenes fellesområder og hvert styremedlem har sine ansvarsområder. Det viser seg gjentatte ganger at enkelte beboere ikke klarer å respektere reglene om at fellesarealene ikke skal brukes til oppbevaring av private eiendeler (med unntak av sportsrom, hvor sportsutstyr kan oppbevares).
Rekkehusene har et fellesrom i Lillebergveien 34. Dette er ment til oppbevaring av hagemøbler og sportsutstyr, og styret legger ikke føringer på hva dette brukes til. Hvis det er behov for en egen opprydding i det lokalet, så organiserer rekkehusbeboerne dette selv. Det er utarbeidet egne retningslinjer for rekkehusbeboere som skal følges, og ved brudd på disse vil det kunne bli krav om omretting. Noen finner det for godt å sette fra seg inventar ved

søppelanlegg og i de gamle søppelskurene. Det må merkes at dette ikke forsvinner av seg selv, og borettslaget må betale ekstra for å bli kvitt slike ting.
Barnevogner og annet er ikke tillatt å oppbevare i trappegang. Det ses derimot «gjennom fingrene» der hvor det er mulighet til å sette barnevogner under trapp. Ubrukte vogner og sykler vil kunne bli fjernet. Leker o.l. skal ikke hensettes under trapper og vil kunne bli fjernet uten varsel. I alle oppganger er det tillatt å parkere rullatorer og evt. andre hjelpemidler, men ikke slik at dette står til hinder i fluktvei eller foran postkasser.

Vedlikehold og rehabilitering (historikk)

2024
Utbedret vannlekkasje fra tak i Lillebergveien 3 og tak mellom balkonger Lillebergveien 3 og 5.
Utbedret vannlekkasje fra tak over balkong i Lillebergveien 32 - Stor rehabiliteringsjobb, med skifte av undertak og under papp.
Stort vedlikehold av alle beboerrom med avvik ihht. til årsrapporten til Elektro Sivert AS.
Oppstart rehabilitering rekkehus tak alle rekker. Skiftet taktekking og blikk, nytt blikk på piper og nye vindskier. Delvis utskiftning av kledning og enkelte tre detaljer. Malt ett strøk dekk maling på nye tre detaljer. Ferdigstilt i desember 2024 med etterarbeid i vår 2025.
Lillebergveien 44 - Utbedring kjellergulv etter vannskader fra stormen Hans, året i forveien.
Lillebergveien 44 og 46 Forsikringsarbeid etter vanninntrengning fra tak.
Ny fiberledning fra OBOS nett installert med graving og direkte arbeid i alle leiligheter.
Lillebergsvingen 8 - Ombygging av rør og ny waterguard i bereder rom.
Nytt sykkelparkeringshus påbegynt Trekantplassen.
Skiftet alle brannslukkere i borettslaget. Alle leiligheter over to etasjer fikk 2 apparater.
Utsetting og oppheng av nye apparater i felles arealer tas vår 2025.
RenDunk utførte reparasjon på to avfallsbrønner i 2024.
I tillegg har det vært en rekke vannlekkasjer i fellesrom i borettslaget - noe som vitner om gamle rør og opplegg i våre mange beboerrom.

2023
Rehabilitering alle pipeløp i blokker i Lillebergveien. Med dette er alle pipeløp tatt og borettslaget har ingen avvik fra Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE).
Reparert avfallscontainer Svingen 17.
Diverse løpende reparasjoner i bereder rom, samt rør i forbindelse med disse. I tillegg betydelig oppgradering av elektrisk anlegg i utvalgte beboerrom.
Dugnad vår og høst. Ryddet fellesareal alle loft og kjellere.
Komprimatorbil for beboere vår og høst.
Service/sjekk/utskiftning detektorer brannvarslingsanlegg som har utløst brannalarm.
Flere forsikringssaker som har medført utskiftning f.eks. når vannskade.
Service/reparasjon enkelte inngangsdører blokker.
Fjerning av gjentatt hensatt søppel i fellesområde kjeller.
Håndtert nabovarsel fra Grenseveien 91 (nye Ensjø Skole) og balkongrehabilitering Vallefaret Brl.
Skifte av rørleggerleverandør fra Rørleggersentralen til Rør og Kjøkken.
RenDunk utførte reparasjon på to avfallsbrønner i 2023.

2022
Montert nytt brannvarslingsanlegg i alle blokker og rekkehus.
Foretatt periodisk trefelling langs Grenseveien - utført av profesjonell leverandør.
Rehabilitering alle piper alle blokker Lillebergsvingen (Lillebergveien tas i 2023).
Reparert avfallscontainer Svingen 14.
Diverse løpende reparasjoner varmtvannstanker.

Ryddet fellesareal alle loft og kjellere24.9.22. Klippet trafikkfarlige hekker Svingen og Veien.
Fjernet råtne bord lekeplass Svingen 11-13.
Komprimatorbil for beboere vår og høst - fikk kastet enormt mye gammelt fra fellesarealer.
Service/sjekk/utskiftning detektorer brannvarslingsanlegg som har utløst brannalarm.
Flere forsikringssaker som har medført utskiftning f.eks. når vannskade.
Reparasjon/utskiftning av dørlåser boder loft.

2021
Alle lyspunkter i fellesarealer, både i blokker og utendørs, ble skiftet armatur og LED belysning.
Avløpsrør og vannrør mellom Lillebergveien 32–34 ble skiftet.
Påbegynt installasjon av kablet røykvarslingsanlegg (avsluttes vår/sommer 2022)

2020
Renset alle takrenner, blokker og rekkehus – høsten 2020.
Oppussing grunnmur alle blokker.
Nytt reservasjon- og betalingssystem i vaskeriene.
Etablert sikringsjern alle ytterdører for innbruddsikring.
Rens og service på alle søppelbrønner.

2019
Nytt låsesystem på alle ytterdører i blokker og boder, samt vaskerier hvor nøkler er skiftet ut med nøkkelbrikker.
Nye ytterdører i oppganger med dørautomatikk.
Oppussing alle oppganger.
Nye postkasser i blokkene.
Ny flaggstang på sirkelplassen.
Ny asfaltering foran rekkehus Lillebergveien 16 og 18, ved innkjørsel til nedre rekkehus og Lillebergveien 32-34, den store parkeringsplassen nederst i Lillebergsvingen og parkeringsplass 60091.
Beskjæring og justering av trær på Lilleberg.

2018
Nytt dørtelefonanlegg ble etablert i blokkene.
Rens og service på alle søppelbrønner.
To nye vaskemaskiner ble etablert i Lillebergveien 32.
Gjennomgang av alle røykvarslere og brannslukkere utført av eksternt firma.

2017
Nye låsbare postkasser til alle rekkehusene
Alle sentrale varmtvannsberedere i blokkene ble skiftet til OSO beredere.
Oppmerking parkeringsplasser
Hafslund skiftet alle strømmålere (eksternt tiltak)

2016
Vaskeriet i Lillebergveien 2 fikk ny vaskemaskin og tørketrommel.
Store trær ble tatt ned i Grenseveien nedenfor støygjerdet til rekkehusene.

2015
Alle husstander fikk røykvarsler og pulver slukkeapparat.
Utskifting ytterdører i rekkehusene (ble skiftet som en frivillig løsning)
Utvidet parkering med ytterligere 3 plasser for el-biler.

2013
Rekkehusene ble malt i ny farge og panel skiftet der hvor dette var behov.
Nøttern: Grillplass etablert med nye benker samt dekke med duk og sand og lys.
Nye lekeapparater og utvidelse av lekeplassen.
Det ble plantet bærbusker
Fjellet ble skurt og ryddet opp. Trær ble fjernet.
Trekantplassen krysset Lillebergveien/Lillebergsvingen: Nye benker og brostein.
Beplantet rundt de nye avfallsstasjonene.

2012
Maling av garasjerekker.
Oppgradering av vaskeriene i Lillebergveien 7, 14 og 17 med nye vaskemaskiner og tørketromler.

2010, 2013, 2015, 2017 og 2021
Utskifting av vinduer og dører (som en frivillig løsning).

2009 - 2011
Drenering

2010
Det ble opprettet 22 nye parkeringsplasser.
Nytt avfallsanlegg.

2008
Takdekke blokker og nytt takdekke på rekkehusene,
Nye dører til tekniske rom.
Oppgradering av vaskeriet i Lillebergsvingen 8 med nye vaskemaskiner og tørketromler.

2007
Oppgradering av vaskeriet i Lillebergsvingen 4 med nye vaskemaskiner og tørketromler

2003
Våtromsrehabilitering. Utskifting av vann- og avløpsrør m/sluk i samtlige leiligheter og kjellere. Sanering av småberedere, bygging av nye felles berederanlegg. Rehabilitering av badene med nye membraner, varmekabler, fliser, veggmonterte WC m.m.

2000
Utomhus prosjekt Opparbeidelse av 30 nye parkeringsplasser og utbedring av de eksisterende. Motorvarmeruttak og ca. 25 belysningslykter ute. Begge lekeplassene ble oppgradert og det ble opprettet 9 nye sittegrupper samt benker og sykkelstativ foran alle inngangspartier. Ny beplantning ved alle inngangspartier, noe reasfaltering, belegningsstein og kantstein. Prosjektet ga rehabiliteringsprisen fra OBOS på kr 100.000, -.
7 stk. avfallsbåser og postkassestativ ved rekkehusene. Det ble også etterisolert og skiftet panel på rekkehusene

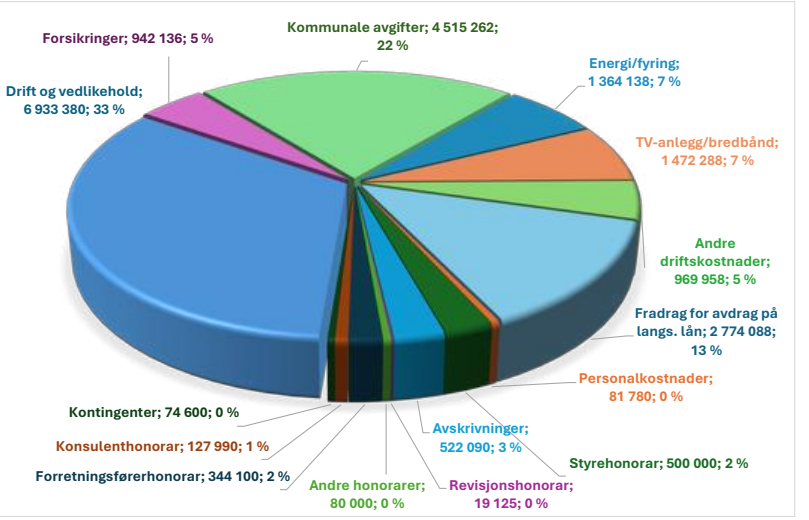
1998
Rehabilitering av el-anlegg. Stigeledninger, sikringsskap, omtrekk nye stigeledninger, innmat i sikringsskap og nytt gårdslysanlegg. Trekking av nye ledninger i borettslagets samtlige 373 leiligheter.

1995 – 1997
Ny taktekking, isolasjon av yttervegger samt ny kledning. Nye inngangsdører i blokken og nye større balkonger. Blokkenes loftgulv ble isolert og rekkehusenes tak etterisolert. Fullstendig rehabilitert, med nytt utstyr i vaskeriet i Lillebergveien 21.

Lilleberg, april 2025,
Styret
Lilleberg borettslag
Sign.

Kostnadsdiagrammet under er en visuell presentasjon av kostnadsbildet i Lilleberg Borettslaget for 2024. I tillegg til driftskostnader er lån på avdrag inkludert, selv om det ikke er en direkte kostnad.

Beboere kan blant annet bruke diagrammet til å regne ut hva felleskostnadene som betales går til. Merk at det ikke vil gi et helt nøyaktig svar.



Til generalforsamlingen i Lilleberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LILLEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 156 384, KUNDENR. 66

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 730 759**	**5 784 031**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 299 868	6 219 109
Tilbakeføring av avskrivning	15	522 090	536 466
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 774 088	-2 798 072
Endring i depositum gjennom året		50 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-19 203	-11 097
Reduksjon langsiktig fordring		0	322
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**78 667**	**3 946 728**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 809 426**	**9 730 759**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 662 373	10 895 758
Kortsiktig gjeld	-852 947	-1 164 999
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 809 426**	**9 730 759**

LILLEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 156 384, KUNDENR. 66

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 576 497	20 615 951	20 501 000	21 342 846
Vaskeri	10	84 464	57 038	50 000	50 000
Salg anleggsmidler		463 699	0	0	0
Andre inntekter	3	51 397	264 177	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 176 058**	**20 937 166**	**20 566 000**	**21 407 846**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 780	-95 326	-209 000	-209 000
Styrehonorar	5	-500 000	-445 500	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-522 090	-536 466	-537 000	-537 000
Revisjonshonorar	6	-19 125	-19 125	-16 000	-17 000
Andre honorarer		-80 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-344 100	-344 100	-430 000	-452 000
Konsulenthonorar	7	-127 990	-123 918	-175 000	-175 000
Kontingenter		-74 600	-74 600	-74 600	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-6 933 380	-3 870 708	-6 015 000	-5 731 000
Forsikringer		-942 136	-929 543	-1 050 000	-1 260 000
Kommunale avgifter	9	-4 515 262	-3 835 639	-4 335 000	-4 905 000
Energi/fyring		-1 364 138	-1 468 928	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 472 288	-1 405 208	-1 485 000	-572 000
Andre driftskostnader	11	-969 958	-738 855	-778 500	-802 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 946 848**	**-13 887 915**	**-17 605 100**	**-17 235 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 229 210**	**7 049 251**	**2 960 900**	**4 172 846**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	569 713	380 414	300 000	300 000
Finanskostnader	13	-1 499 055	-1 210 557	-1 405 000	-1 398 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-929 342**	**-830 143**	**-1 105 000**	**-1 098 000**
ÅRSRESULTAT		**2 299 868**	**6 219 109**	**1 855 900**	**3 074 846**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 299 868	6 219 109		

LILLEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 156 384, KUNDENR. 66

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	65 734 894	65 734 894
Tomt		3 158 326	3 158 326
Andre varige driftsmidler	15	1 249 251	1 771 341
Miljøbankkonto, øremerket		604 811	507 722
SUM ANLEGGSMIDLER		**70 747 281**	**71 172 282**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 734	390 014
Andre kortsiktige fordringer	16	273 527	60 500
Driftskonto OBOS-banken		829 733	603 278
Driftskonto OBOS-banken II		112 338	502 857
Sparekonto OBOS-banken		4 455 005	6 183 266
Sparekonto OBOS-banken II		4 969 035	3 155 844
SUM OMLØPSMIDLER		**10 662 373**	**10 895 758**
SUM EIENDELER		**81 409 654**	**82 068 040**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 373 * 100		37 300	37 300
Opptjent egenkapital		50 035 007	47 735 139
SUM EGENKAPITAL		**50 072 307**	**47 772 439**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 409 492	31 183 580
Borettsinnskudd	18	1 452 400	1 452 400
Annen langsiktig gjeld	19	50 000	0
Avsetning bomiljøtiltak	19	572 508	494 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 484 400**	**33 130 602**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		385 100	597 568
Skyldige offentlige avgifter		0	472
Påløpte renter		159 501	189 757
Påløpte avdrag		303 717	373 857
Annen kortsiktig gjeld		4 629	3 346
SUM KORTSIKTIG GJELD		**852 947**	**1 164 999**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 409 654**	**82 068 040**
Pantstillelse	20	82 562 490	82 562 490
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Lilleberg Borettslag

Endre Solvang /s/	Frank Dahlstrøm /s/	Torgeir Hoffmann /s/
Signe Myklebust /s/	Tommy Størseth /s/	Jan Erik Kristiansen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 093 092
Bad	1 982 316
Parkeringsleie	703 350
Kabel-TV	613 212
Lån/Renter	414 300
Trappevask	372 600
Vinduslån	164 256
Lokaler	125 750
Eiendomsskatt	97 467
Leietillegg for påbygg	57 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 624 099**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-24 612
Parkering	-22 990
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 576 497**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	31 643
Miljøfond	1 599
Nøkkelbrikke	8 600
Parkering	6 555
Leie, Svingen 23	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**51 397**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-81 780
SUM PERSONALKOSTNADER	**-81 780**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 837, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-105 624
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 767
Møteledelse, Firma Arild Rebbeng Regn. og konsulenttjenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-127 990**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeider, Norges Tak og Blikk AS	-4 866 357
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 866 357**
Drift/vedlikehold bygninger	-245 877
Drift/vedlikehold VVS	-251 113
Drift/vedlikehold elektro	-267 442
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-660 322
Drift/vedlikehold brannsikring	-539 047
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-74 482
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 740
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 933 380**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-94 112
Vann- og avløpsavgift	-2 946 739
Feieavgift	-91 392
Renovasjonsavgift	-1 383 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 515 262**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI	
Inntekter	84 464
SUM INNTEKTER VASKERI	**84 464**
SUM VASKERI	**84 464**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 680
Container	-87 620
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 815
Verktøy og redskaper	-563
Vaktmestertjenester	-320 932
Renhold ved firmaer	-312 193
Andre fremmede tjenester	-157 652
Trykksaker	-19 798
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 837
Andre kontorkostnader	-1 760
Telefon, annet	-1 591
Porto	-225
Kontingenter	-619
Gaver	-2 500
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferdskostnader	-4 706
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-969 958**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 506
Renter av sparekonto i OBOS-banken	447 592
Kundeutbytte fra Gjensidige	103 405
Andre renteinntekter	210
SUM FINANSINNTEKTER	**569 713**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-959 947
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-462 401
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-42 090
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-33 845
Renter på leverandørgjeld	-772
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 499 055**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris 1953	14 765 500
Oppskrevet 1972	1 693 246
Tilgang 1999	49 276 148
SUM BYGNINGER	**65 734 894**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.122/bnr.139
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje borettslaget		
Tilgang 2000	91 000	
Avskrevet tidligere	-90 999	
		1
Dører		
Tilgang 2019	575 000	
Avskrevet tidligere	-474 375	
Avskrevet i år	-100 624	
		1
Dørtelefonanlegg		
Tilgang 2018	1 252 434	
Avskrevet tidligere	-647 089	
Avskrevet i år	-125 243	
		480 102

Låssystem		
Tilgang 2018	467 706	
Avskrevet tidligere	-233 850	
Avskrevet i år	-46 770	
		187 086
Varmtvannsbereder		
Tilgang 2017	2 494 533	
Avskrevet tidligere	-1 663 020	
Avskrevet i år	-249 453	
		582 060
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 249 251**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-522 090**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg, forsikringssak	272 545
Vaskeri, mottatt 2025	983
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**273 527**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
	-48 000	
Opprinnelig 2003	000	
Nedbetalt tidligere	26 547 608	
Nedbetalt i år	1 767 819	
		-19 684 573
OBOS-banken, tidl. Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 24 år.		
	-14 350	
Opprinnelig 2011	000	
Nedbetalt tidligere	6 127 738	
Nedbetalt i år	529 053	
		-7 693 209
OBOS-banken, tidl. Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2011	-4 549 583	
Nedbetalt tidligere	3 673 794	
Nedbetalt i år	347 653	
		-528 136

OBOS-banken, tidl. Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2013	-1 867 200	
Nedbetalt tidligere	1 234 063	
Nedbetalt i år	129 563	
		-503 574
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 409 492**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-1 448 500
Øket 1999	-3 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 452 400**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -	
Miljøkonto	-572 508
Depositum, utbygging kjeller	-50 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-622 508**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 452 400
Pantelån	28 409 492
Påløpte avdrag	303 717
TOTALT	**30 165 609**

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

Bygninger	65 734 894
Tomt	3 158 326
TOTALT	**68 893 220**

0066 Lilleberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL ÅRSMØTET 2025:

A. Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Endre Solvang	Adresse: Innspurten 12A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jan Erik Kristiansen (flytter og utgår)	Adresse Lillebergveien 11
Navn: Frank Dahlstrøm	Adresse Lillebergveien 72
Navn: Signe Myklebust	Adresse Lillebergveien 7

Som styremedlemmer for hhv. 2, 1 og 1 år foreslås:

Navn: Tommy Størseth	Adresse: Lillebergveien 8
Navn: Mohammed Elfaqih	Adresse: Innspurten 8A
Navn: Snorre Fjelldal	Adresse: Lillebergveien 34

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Torgeir Hoffmann	Adresse: Lillebergsvingen 3
2. Navn:	Adresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Endre Solvang	Adresse: Innspurten 12A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tommy Størseth	Adresse: Lillebergveien 8

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Terje Dyrbye(Leder)	Adresse: Lillebergsvingen 8
Navn: Gyrd Krogstad Lynch	Adresse: Lillebergsvingen 15
Navn: Kåre Wennerstrand	Adresse: Lillebergveien 8
Navn: Hege Børke Lillekroken	Adresse: Lillebergveien 36

Dato: 23. februar 2025 *I valgkomiteen for Lilleberg Borettslag*

Terje Dyrbye Gyrd Lynch Kåre Wennerstrand

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950156384
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Teglverket Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Arild Rebbeng er valgt.

✓ **Vedtatt. Valg inn ved akklamasjon.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Amalie Konstanse Kråkenes foreslått. Som protokollvitne ble Sigurd Frodeson Meisfjord foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 500 000

✓ **Vedtatt.**

7. Timeliste prosjekthonorar 3 styremedlemmer 2024/2025

Tre styremedlemmer har arbeidet ekstraordinært og foreslås å tildeles prosjekthonorar for dette etter enstemmig vedtak i styremøte. Det gjelder:

1. Signe Myklebust for prosjekt digital sikkerhet/personvern med kr. 20.100

2. Torbeir Hoffmann for prosjekt digital sikkerhet/personvern med kr. 9.975

3. Endre Solvang for beboersak Lillebergveien 34 med kr. 20.100

Forslag til vedtak:
Disse 3 får dekket timer etter timelister i forbindelse med ovennevnte med gjeldende sats kr. 300,- pr. time. Timelistene blir lagt til gjennomlesning på generalforsamlingen.

✓ **Vedtatt.**

8. Sak om utekatt

Fremmet av: Nicolai Fagerhaug, Camilla Henriksen, Carl Martin Fevang, Sara Pernille Jensen, Igor Sartori, Malin Kulseth, Rebecca Hauge, Toril Haugen, Helene Rønningen, Håkon Kogstad Brodal, David Bruce Lipsett

Forslag om vedtak

Vi foreslår at det skal være tillatt for beboerne i borettslaget å ha utekatt, men at dette skal skje på visse betingelser, lignende de som allerede er på plass for hundehold.

Ved anskaffelse av utekatt må eieren signere en ansvarserklæring og sende denne til styret. Denne kontrakten er til for å ansvarliggjøre katteeier og for å forenkle prosedyren for løsning av eventuelle konflikter. Katteeier må skrive under på at de aksepterer følgende vilkår i forbindelse med katteholdet:

1. Katten må være kastrert/sterilisert, uavhengig av kattens kjønn.

2. Dersom det oppstår problemer med støy om natten, det vil si i tidsrommet for det generelle støyforbudet i borettslaget, kan det kreves at katten holdes innendørs i dette tidsrommet.

3. For beboere i blokkleiligheter: dersom det oppstår problemer med at katten oppholder seg i oppgangen fordi andre beboere har sluppet den inn uten at katteeier er klar over dette, er det katteeiers ansvar enten:

a. å informere samtlige beboere i oppgangen om at katten ikke skal slippes inn av andre, eller;

b. å installere katteluke i sin private dør, slik at katten alltid kan gå inn i egen leilighet.

4. Dersom det er et gjentagende problem at katten tar seg inn i andres boenheter, kan det kreves at katteeier holder katten innendørs til alle tider.

5. Ved behov kan styret kreve inn en avgift fra borettslagets registrerte eiere av utekatter for å dekke utgifter til luktstoffer til forhindring av at kattene gjør fra seg i blomsterbed og sandkasser.

Sammen med ansvarserklæringen må katteeier legge ved bilder av katten, slik at den lettere kan identifiseres ved eventuelle klager fra andre beboere.

Begrunnelse

Det ble fremmet forslag om at utekatter skulle tillates i borettslaget i fjor, men dette ble stemt ned. Vi har derfor valgt å fremsette et revidert forslag for å imøtekomme styrets og andre beboeres bekymringer i forbindelse med utekatter.

Vi mener at å ha utekatt er langt innenfor rimelighetens grenser for hvordan man skal kunne leve i et borettslag, på lik linje med andre livsstilsvalg. Det er generelt lytt her, og barn løper i trapper og skriker når de er sinte, hunder bjeffer til tider, folk øver på å spille instrumenter (tidvis ganske surt), og det må være helt greit. Vi kan ikke forvente å være helt uberørte av andres liv når vi har valgt å leve så tett på hverandre i en by. Videre er det ikke slik at bare fordi vi tillater noe, så kan man ikke klage dersom det oppstår problemer. Vi tillater hundehold, men det betyr ikke at hundeeiere ikke er ansvarlige for å finne en løsning dersom hunden deres bjeffer konstant hver gang de ikke er hjemme. Med andre ord er mange av styrets bekymringer fra fjorårets årsmøte problemer som kan løses fortløpende dersom de oppstår, gjennom dialog og samarbeid, som er sånn vi gjør det med mange andre ting.

Det nye forslaget innebærer en ansvarserklæring som nye eiere av utekatt må skrive under på og sende til styret. Denne tar for seg de fleste av bekymringene som ble reist ved forrige årsmøte. Erklæringen inkluderer forslag til løsninger dersom det skulle oppstå problemer med utekatter, ved å gjøre det tydelig hva som er katteeiers ansvar og hvilke tiltak de er påkrevd å innføre ved behov. Dette viser at det ikke er slik at bare fordi kattene går fritt så er eier fritatt alt ansvar, og dersom problemer oppstår må de selvfølgelig tas tak i av eierne.

Blant de få resterende bekymringene er at utekatter står fritt til å jakte. I den forbindelse bør det nevnes at det er en gjentagende bekymring blant beboerne for skadedyr som mus og rotter, så i den sammenheng er

utekatter en åpenbar fordel for å begrense bestanden. Frykten for skadedyr er allerede stor nok til at det er innført forbud mot mating av nettopp fugler. Ellers er det forståelig at folk kan være bekymret for at katter kan skade fugler, men vi mener at dette er et moralsk spørsmål som er utenfor borettslagets mandat å ta stilling til. Gitt at utekatt er tillatt i Norge, og er helt normalt, så vil et forbud mot dette med begrunnelse i at man skal beskytte fuglene være tilsvarende et forbud mot fossilbiler på borettslagets parkeringer eller generelt krav om kjøttfri mandag. Vi regner med at de fleste vil si seg enig om at dette vil være urimelige krav fra borettslaget, tross de åpenbare fordelene for miljøet og dyrevelferden.

Forøvrig slår Dyrevelferdsloven fast at "[d]yreholder skal sikre at dyr holdes i miljø som gir god velferd ut fra artstypiske og individuelle behov, herunder gi mulighet for stimulerende aktiviteter, bevegelse, hvile og annen naturlig atferd." Katter er naturlig utendørsdyr og trenger muligheten til å bevege seg fritt utendørs for å leve

et tilfredsstillende liv. Det kan argumenteres for at å begrense en katts tilgang til uteområder kan være i strid med dens grunnleggende behov, spesielt for å utøve naturlig atferd som jakt og utforskning.

Det kan også stilles spørsmål ved hvorvidt det nåværende forbudet overhodet lar seg håndheve. For det første er det tillatt med utekatter i vårt naboborettslag Hovin, og ettersom katter bryr seg lite om borettslagsgrenser så er det trolig allerede utekatter også i vårt borettslag, uten at styret kan gjøre noe med dette. Borettslaget kan i praksis altså ikke kontrollere om det er utekatter her. For det andre så verner Borettslagsloven om beboernes rett til dyrehold. Selv om et brudd på forbudet skulle foreligge er ikke det tilstrekkelig grunnlag for å kreve at dyret må fjernes eller at beboeren må flytte. Dette ble slått fast av Høyesterett i 1993, i den såkalte Emmeline-dommen. I Borettslagsloven § 5-11, fjerde ledd, står det:

"Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen."

Med andre ord kan ikke borettslaget kreve at noen kvitter seg med en utekatt, uansett hva vedtektene sier, med mindre det er beviselig at katten er til ulempe for andre beboere.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget nøye og kommet frem til en enstemmig innstilling fra styret. Noe vi allerede har stadfestet i våre husordensregler tidligere. Se kapitel 30. DYREHOLD. Det er mange faktorer som taler både for og mot et slikt forslag, men vi mener det er flest grunner til å opprettholde forbudet mot utekatt i

borettslaget. Vi er ikke enig med forslagstiller om at det å tillatte utekatt er på samme linje som å ha skrikende unger løpende i trappeoppgangen, eller om naboen har en annerledes livstil en, en selv. Disse kan snakkes med om dette skulle være et problem. Utekatter kan ha et potensiale til å forstyrre i hele borettslaget ikke bare mot enkelte bebyggelser. Vi har ferske erfaringer med en innekatt som rømte i løpetiden og tiltrakk seg en mengde beilere som holdt et svare leven utenfor blokkene, natt og dag. Innekatten var da forsvarlig tilbake i eiers forvaring. Som bor i tredje etasje. Transaksjon 09222115557517174971 Signert AR, OB, MTF 4 Lilleberg Borettslag Vi synes det er på sin plass å begrense utekattens territorier, i vårt borettslag nettopp ved å forby dem hos oss. Vi hører ikke om mange katter som streifer i vårt borettslag, men det er klart dette forekommer.

Begrunnelse:

For å bo sammen i et borettslag, mener vi det er klokt å ha noen klare regler, dette gjelder også for dyrehold. Alle kjæledyr som beveger seg utendørs i borettslaget må holdes kontroll på. Slik vi har med båndtvang for hunder i hele borettslaget. Vi bor så tett på hverandre at vi må ta hensyn til alle både mennesker og dyr. Utekatten kan komme i konflikt med andre kjæledyr i borettslaget, spesielt hvis det er hunder eller mindre dyr som kan føle seg truet eller angrepet. Ved å tillate utekatt, vil vi få et økende problem med støy og forstyrrelser. Katter kan være veldig støyende spesielt i parringstiden. Hunkatter tiltrekker seg en mengde beilere, som ofte skal kjempe om hunkattens gunst. Dette medfører ofte så mye lyd at det kan forstyrre naboer og føre til søvnforstyrrelser. I tillegg kan utekatter bidra til ukontrollerbar reproduksjon og føre til uønskede kattunger som blir forlatt eller forsømt. Katter kan ikke styres i forhold til hvor de skal gjøre fra seg, dette kan medføre en rekke misfornøyde beboere og kanskje spesielt småbarnsforeldre som oppdager katteavføring i sandkassene. Vi har også en økende tendens med allergier hos mennesker, som bør tas hensyn til. Ved å ha utekatt, slippes disse ofte inn i oppgangene av "snille naboer ", uten at eier er klar over dette, med mulig resultat at de legger igjen både hår og urin i trappeoppgangen. Vi vil og minne dere på at katter som vandrer fritt rundt i og utenfor borettslaget kan være i fare for trafikkulykker og andre farer. Vi har alle sett etterlysninger av katter som er savnet i hjemmene sine.

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet mot utekatt opprettholdes som før.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 34 stemmer NEI mot 31 stemmer JA

9. Nedleggelse av vaskerier

Denne saken har vært behandlet på tidligere årsmøte og er en «moden» sak for behandling på dette årsmøte.

Borettslaget har i dag 7 vaskerier fordelt slik i borettslaget:

1. Svingen 4

2. Svingen 8

3. Svingen 17

4. Veien 2

5. Veien 7

6. Veien 14

7. Veien 32

Statistikk bruk av våre 7 vaskerier i 2024:

Svingen 4: 175 maskinstarter; 132 vask og 43 tørk - totalt 60 boenheter

Svingen 8: 935 maskinstarter; 753 vask og 182 tørk - totalt 60 boenheter

Svingen 17: 363 maskinstarter; 222 vask og 141 tørk - totalt 57 boenheter

Veien 2: 323 maskinstarter; 206 vask og 117 tørk - totalt 42 boenheter

Veien 7: 349 maskinstarter; 215 vask og 134 tørk - totalt 72 boenheter

Veien 14: 190 maskinstarter; 190 vask og 0 tørk - totalt 34 boenheter

Veien 32: 563 maskinstarter; 367 vask og 195 tørk - totalt 44 boenheter

Antall som bruker vaskeriene våre har sunket betraktelig med årene,

da stadig flere finner plass til vaskemaskin i eten leilighet.

Pris pr. vask og tørk: Kr. 25,-.

Inntektene dekker ikke fullt ut kostnadene pr. i dag.

En beboer ønsker å kjøpe ut vaskeriet i kjeller Svingen 17 for å bygge seg ned. Slike henvendelser er styret i utgangspunktet positive til.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår å legge ned vaskeri i Svingen 17 og Veien 14 da de er mindre brukt. Boenheter flyttes fra vaskeri i svingen 17 og Veien 14 til Veien 2 og 32. Styret anbefaler salg av vaskeri Svingen 17.

Vedtatt. 33 stemmer FOR

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Endre Solvang

Følgende stilte til valg:
Endre Solvang

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Snorre Felldal
Tommy Størseth

Følgende stilte til valg:
Snorre Felldal
Tommy Størseth

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohamed Elfaqih

Følgende stilte til valg:
Mohamed Elfaqih

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Josephine Claesson
Torgeir Hoffmann

Følgende stilte til valg:
Linda Josephine Claesson
Torgeir Hoffmann

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Børke Lillekroken
Terje Dyrbye
Gyrd Krogstad Lynch
Kåre Wennerstrand

Følgende stilte til valg:
Hege Børke Lillekroken
Terje Dyrbye
Gyrd Krogstad Lynch
Kåre Wennerstrand

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Transaksjon 09222115557545557284 Signert AR, AKK, SFM

Følgende ble valgt:
Endre Solvang

Følgende stilte til valg:
Endre Solvang

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Tommy Størseth

Følgende stilte til valg:
Tommy Størseth

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mathias Enes Sørensen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.sorensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0273/25 . Vår ref.: 0066-1-2088 Dato: 30.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lilleberg Borettslag
Organisasjonsnr:	950156384
Andelseier:	Ringstad, Jon William
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2088
Adresse:	Lillebergveien 13, 0662 OSLO
Andelsnummer:	222
Gnr.	122
Bnr.	139

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78834433.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Lån 98208201840 gjelder bytte av vinduer/dører. Lånet ble tatt opp 3.6.13 og går over 15 år. Lånet kan ikke innfris Lån 98208201832 gjelder bytte av vinduer/dører. Lånet ble tatt opp 30.05.11 og går over 15 år. Lånet kan ikke innfris.
Det skal ikke limes på visningsplakater på glassdørene i borettslaget. Det samme gjelder oppslag på ringetablå utenfor oppgang. Dette kan henges opp på shiferplater/teglstein i inngangspartiene Se innkalling GF 8. mai 2017 vedrørende fullmakt til å kartlegge hvilke tørkeloft/tidligere bomberom som egner seg for utbygging, og iverksette salg av arealet når intressent melder seg. Meglere kan IKKE markedsføre dette da det kan være steder hvor det ikke lar seg gjøre å bygge ut. Selger/megler må påse at parkeringsplassen sies opp i forbindelse med salg av bolig Styret har fått et vedtak fra generalforsamlingen om å ta opp behovsprøvet lån på inntil kr 10 000 000 for fremtidig vedlikehold. Tidspunkt og sum vil avhenge av når vedlikeholdet må gjennomføres Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Søknad om ny andelseier SKAL sendes styret ved lilleberg@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208201840
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	412 847,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11417751 2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	19 077 098,00
Innfrielsesdato:	01.11.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208201824
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	7 321 789,00
Innfrielsesdato:	30.04.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208201832
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	284 894,00
Innfrielsesdato:	30.05.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 966,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	84,00	
Trappevask	90,00	
Strøm for varmtvann	396,00	
Internett	139,00	
Felleskostnader	3 257,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 318,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 399,-
Annen formue:	24 457,-
Gjeld:	64 792,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208201840
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11417751 2
Restsaldo:	44 221,00
Kapitalkostnader:	3 155,76

Bank: **Obos-Banken AS**

Lånenummer:	98208201824
Restsaldo:	16 922,21
Kapitalkostnader:	188,02

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208201832
Restsaldo:	683,57
Kapitalkostnader:	77,80

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 826,78,-, 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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Endre Solvang, e-post: lilleberg@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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS v/Tore Moger
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200103495-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Østbakken | Dato: 24 SEP 2003 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEBERGSVINGEN 1-25 M.FL.	Eiendom:	122/139/0/0
Tiltakshaver:	Lilleberg Brl. v/Kari Ruud	Adresse:	Lillebergveien 58, 0662 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS v/Tore Moger	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon 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, kap. III § 19 og kap. V.

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 tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Heli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Bjørn Østbakken
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stenberg, Rolf /Formann
Lillebergveien 10

0662 OSLO

Lyse, Roger
Vækerøveien 158

0751 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940038023	96/56172

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	26. august 1996

Arbeidssted : 122/0139 Lillebergveien 10,12,14
Byggherre : Stenberg, Rolf /Formann, Lillebergveien 10, 0662 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING - BLOKK 18

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.10.96.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1: Korrigerte fasadetegninger må innsendes i 2 eks.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Roeth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
LILLEBERG BORETTSLAG, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

ELEKTRO-SIVERT INSTALLASJON AS
Postboks 56 Stovner
0913 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.08.2022
Marius Løkken	202112750 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	LILLEBERGVEIEN 1 - 34 OG LILLEBERGSVINGE	Eiendom:	122/139/0/0
Tiltakshaver:	LILLEBERG BORETTSLAG, c/o OBOS	Søker:	ELEKTRO-SIVERT INSTALLASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lillebergveien 1 - 34 og Lillebergsvingen 1-25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 05.08.2022.

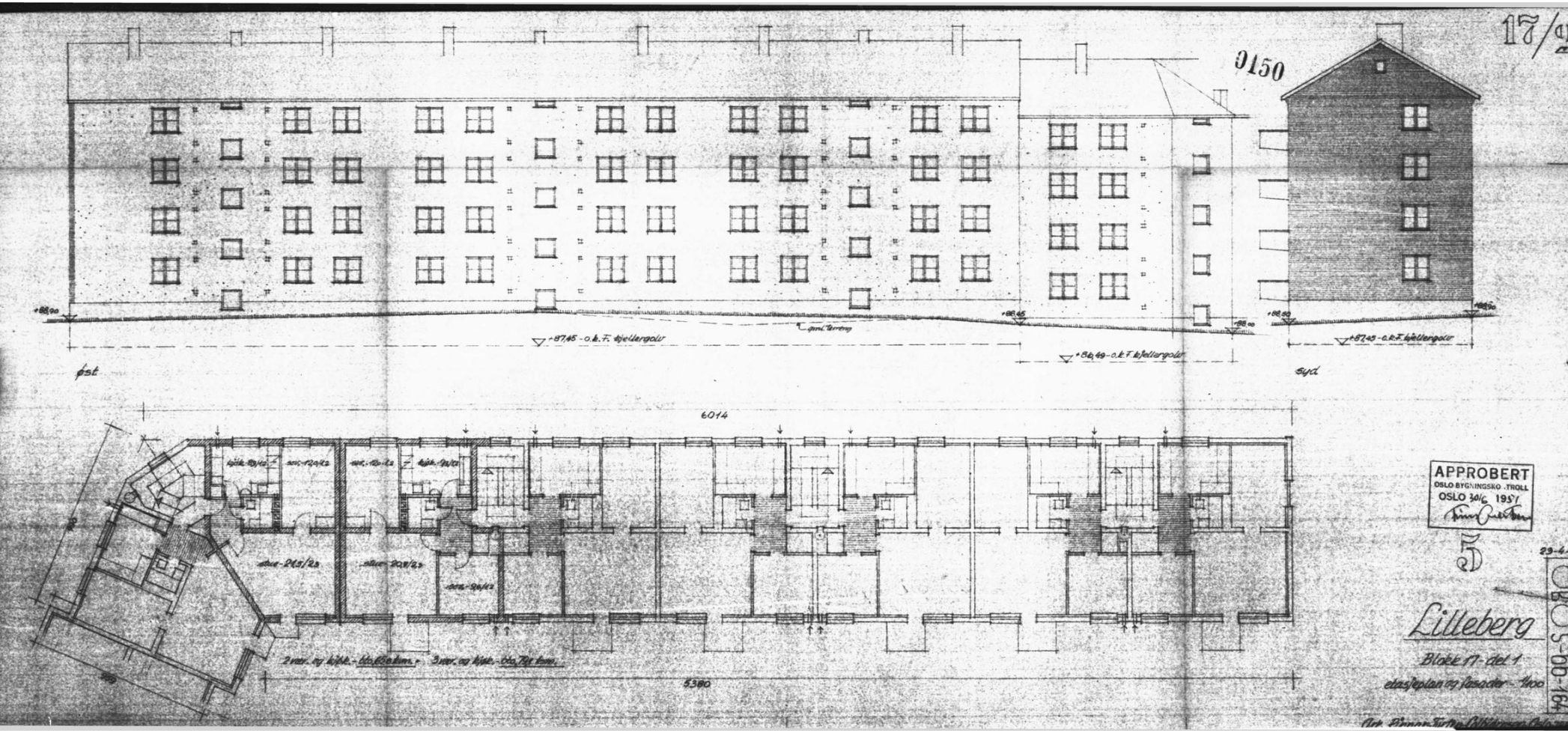
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker


9150
+88,90
+87,45 - o.k.T. kjellergolv
gunt. terreng
+88,45
+88,00
+88,80
+87,43 - o.k.T. kjellergolv
+84,49 - o.k.T. kjellergolv
øst
syd
6014
5380
2 rom og kjøk. - 46,62 kbm.
3 rom og kjøk. - 64,72 kbm.
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKO. TROLL
OSLO 30/6 1951
5
Lilleberg
Blokk 17 - del 1
etasjeplan og fasader - 1:100
Ark. Bjørn Torp, Lilleberg

Skj. B 32. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 417200

FG/TR.

Approbasjon.

Ad: gnr. 122, bnr. 1, blokk 17 Lilleberg.
Anmelder: Ark.ne. Rinnan, Tveten og Colbiörnsen. Torggt. 17. Oslo.
Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17. Oslo.
Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 3 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-24 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-49, byggeforskriftene av 15/12-49, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser följes.

Gjenpart av uttalelse fra brannvesenet og helserådet vedlegges.

Tillatelse til elektrisk oppvarming må foreligge för byggetillatelse kan gis.

For övrig vises til nedenfor nevnte punkter 1,2,3, 4,7 og 11.

För byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-51.
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1.)
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling.
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor.)

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyrringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggersebdiet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 10. august 1951.

bygningssjef. _____

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0273/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillebergveien 13 0662 OSLO

Betegnelse: Gnr 122, bnr 139 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no