NORDVIK

Lillebergsvingen 14

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lillebergsvingen 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 3R hjørneleilighet | Ingen TG3 | VV. inkludert | Innglasset balkong på 7 m² | Ingen dok.avgift | Sentralt

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**9 119,-**
Totalpris	**5 932 605,-**
Fellesgjeld	**73 486,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 069,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Jonas Andersen v/ Nordvik Bjørvika har gleden av å presentere denne leiligheten på idylliske Valle Hovin - Lillebergsvingen 14!

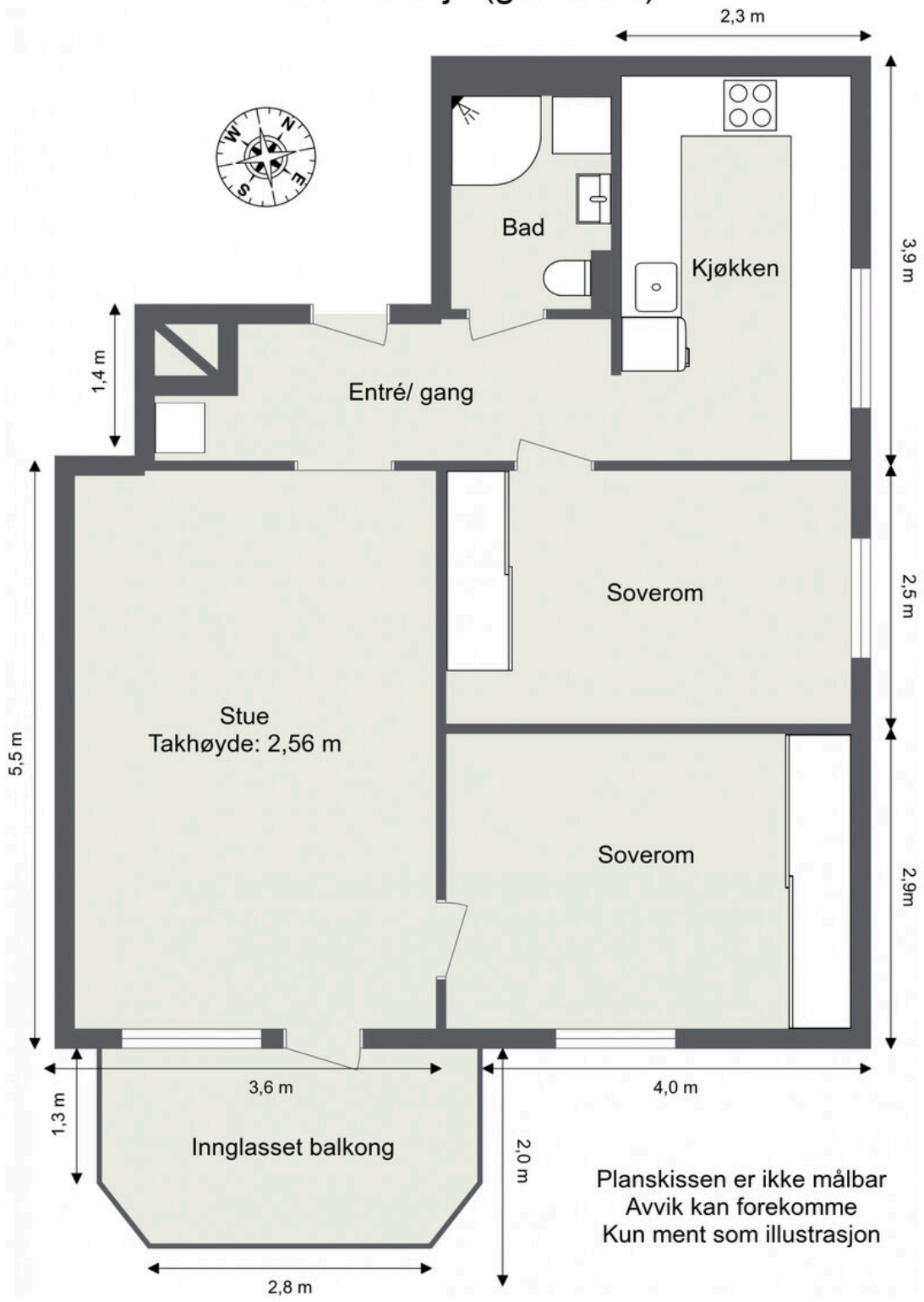
Dette er en 3-roms andelsleilighet malt i lyse toner. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Valle Hovin og holder en gjennomgående god standard med 1-stavs parkettgulv, moderne kjøkken og nymalte vegger som gjør det enkelt å møblere etter eget ønske. Leiligheten har en god planløsning med separat stue/kjøkken, romslig bad og to gode soverom. I tillegg er det en romslig innglasset balkong på 7m².

Kort fortalt:

- Varmtvann inkludert
- Kjøkken oppgradert i 2020
- Mulighet for leie av p-plass
- Romslig balkong
- Ingen TG3
- Hjørneleilighet
- Barnevennlig
- Sentralt
- Ingen dok.avigft
- Mulighet for peis

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm






I GOD FORM
MAN KAN GODT
UNNE SIG EN RØIK
OG ALLIKEVEL VÆRE
I GOD FORM
A/S BJØRNSENS TOBAKSFABRIK
BORGER & STAT









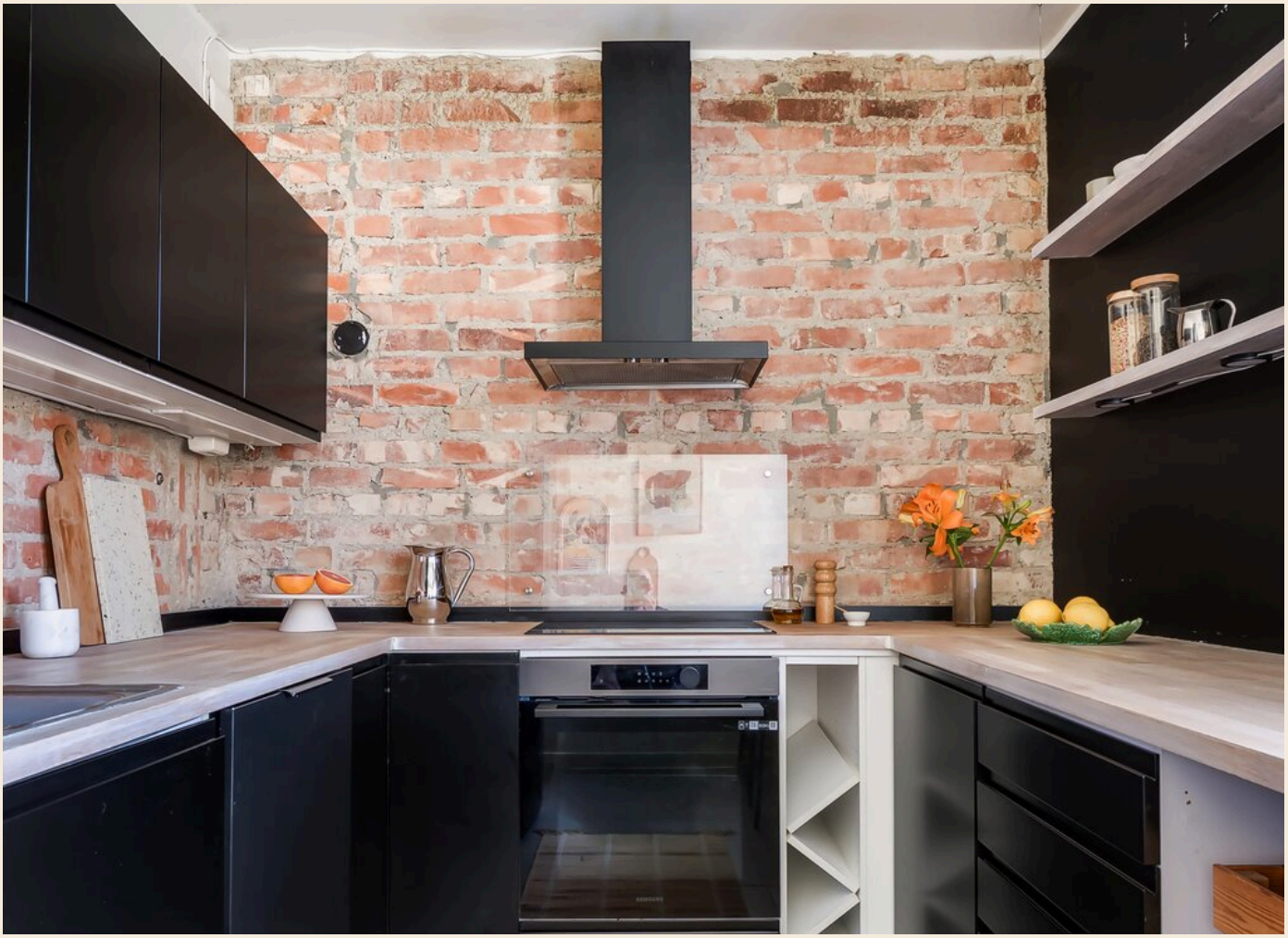














Det første som møter deg når du kommer inn i leiligheten er en lys og romslig gang med fliser på gulv og malte vegger. Det er dimbare downlights i gangen.





Bad fra 2001. Badet har i sin helhet fått TG2 og holder en gjennomgående god standard. Det ble byttet rør under servant og nytt blandebatteri nå i 2026.

Selger har bygd en sengegavl med hvitpigmenterte spiler. God plass til nattbord på hver side av sengen. 1-stavs parkett på soverommet.





Rommet har et stort vindu på soverommet som slipper inn masse naturlig lys. Soverommet vender mot sydøst.





Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 med bl.a skapfronter og hvitevarer (utenom platetopp) ble byttet ut. Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap følger med

Soverommet her har god plass til både enkel - dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0159/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lillebergsvingen 14, 0662 OSLO
Gnr 122, bnr 139 i Oslo kommune
Andelsnr 181 i Lilleberg Borettslag, org.nr. 950156384

Selger
Andreas R K Jacobsen

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
73 486,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 923 486,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 119,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 619,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 932 605,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 942 105,- (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
1952

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 11 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 72 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod kjeller
Total BRA: 7 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard
Velkommen inn!
Leiligheten ligger i en rolig blindvei med svært lite biltrafikk, noe som gir en trygg og skjermet beliggenhet. Det er mulighet for å leie parkeringsplass i umiddelbar nærhet.

Entréen er romslig og innbydende, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko på en ryddig måte. Den praktiske garderobeløsningen gir rikelig med oppbevaringsplass til klær og sko, og bidrar til en strukturert og funksjonell hverdag. Det er også gulvvarme

i entréen som gir ekstra komfort. Fra entréen har du direkte adkomst til kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og fremstår stilrent med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Her er det rikelig med oppbevaringsplass i både skap og skuffer, samt god benkeplass som gjør matlagingen både praktisk og effektiv.

Hvitevarene er integrerte og består av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Over kokesonen er det montert kullfilterventilator.

Bad:
Badet er fra 2001 og har flislagte overflater samt elektrisk gulvvarme for økt komfort. Rommet er innredet med vegghengt toalett, moderne baderomsinnredning med servant og underskap, speilskap og innfellbare dusjvegger. Himlingen er utstyrt med innfelte downlights som gir behagelig belysning. Det er i tillegg praktisk opplegg for vaskemaskin.

Stue:
Stuen er romslig og har en takhøyde på ca. 2,56 meter. Kombinasjonen av god takhøyde og store vindusflater gir en lys og luftig atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende stuebord, samt spisebord for hyggelige sammenkomster.

Veggene er nylig malt i delikate fargetoner, og rommet har et pent 1-stavs parkettgulv som gir et moderne og helhetlig uttrykk.

Balkong:
Balkongen er på ca. 7 m² og vender mot sørøst. Her er det god plass til utemøbler og grill (elektrisk eller gass). Selger opplyser om gode solforhold gjennom sommerhalvåret, og den luftige utsikten gir en fin ramme for å nyte sene sommerkvelder.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er romslig og har plass til stor dobbeltseng. Sengegavlen som er laget av selger har praktiske oppbevaringsrom på sidene og oppbevaringsmuligheter fra toppflaten, noe som gir både funksjonalitet og særpreg. Veggene er malt i en vakker blåtone med kalkmaling som gir rommet en lun og behagelig atmosfære. Det er god plass til garderobeløsning.

Soverom 2:
Leilighetens andre soverom er også romslig og har plass til seng, skrivebord, nattbord og garderobeløsning. Rommet egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bod:
Leiligheten disponerer tre boder på henholdsvis ca. 5 m², 4 m² og 2 m²som gir svært gode lagringsmuligheter.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Parkering kan også leies av Borettslaget.

Modernisering og påkostninger 2019-2026
Ny parkett i stue og soverom (2019)
Nytt armatur på bad og dimmer for taklys og bad. Bokset kabler på kjøkken for lys under overskap. montert dobbelstikk på balkong (2019)
Ny innglassing på balkong (2020)
Pusset opp kjøkken og fått inn nye hvitevarer.
Kjøleskap/ovn (2020) og oppvaskemaskin (ny i 2018)
Oppgradert gang (2025)
Malt alle rom (2020-2026)
Nye rør på bad under servant (2026)
Nytt blandebatteri på badet (2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligrørleggeren. Byttet blandebatteri og rør under servant. Ny vannlås er montert.
Det ble også byttet stoppekran, da den gamle var slitt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke blitt fornyet i min eiertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dette er gjort i regi av borretslaget på begynnelsen av 2000-tallet. Vil tro de har dokumentasjon.

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: Finner dessverre ikke samsvarserklæring. Elektriker er
forespurt om denne. Arbeid utført av Exact Elektro AS (2019), arbeidet er dokumentert og beskrevet i faktura. Byttet armatur på
bad og dimmer for taklys på bad. Bokset kabler på kjøkken for lys under overskap og montert dobbelstikk på balkong.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er mange parkeringsplasser med lader, som man kan leie (vi har betalt rundt 1100 kroner for
parkering og lading i mnd), men også mulighet til å etablere nye parkeringsplasser med ladepunkt, etter avtale med styret

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania balkonginnglassing 2020. Byttet innglassing på balkongen. I det ene hjørnet har jeg hatt en reklamasjon, hvor montør viste meg hva man skal gjøre om glassene er vanskelige å bevege. I tillegg er det en svakhet i det jeg antar er det ene hjulet, som gjør at man skal være litt observant når man skyver glassene til siden. Ellers skal de fungere som de skal. Vi har hatt mange fine kvelder her ute i ekstrarommet vårt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke om andre feil enn de gamle rørene under servant som er byttet (og dokumentert) av faglært.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Røret fra det jeg antar er balkongen over har ikke fungert som det skal siden jeg flyttet inn. Har en løsning som har fungert for oss med det lille av vann som tidvis har kommet ute. Det virker som at det ene vinduet på gjesterommet er malt igjen på den ene siden (fra utsiden). Det andre vinduet på samme rom fungerer, så man får både luftet og vasket vinduene. Slik har det vært siden jeg overtok leiligheten.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Beskrevet i tidligere punkt om elektrisk anlegg. Arbeid utført og fikset av Exact Elektro AS i 2019 (dokumentert med
faktura som beskriver jobben som er gjort).

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke ut over det som er nevnt over.

Se utvidet versjon av egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i 2 etasje. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,56 m. Parkett og flis på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong på 7m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Leiligheten har noe oppgraderings behov og mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått TG3

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
Malte vinduer av tre med 3 lags isolerglass. Vinduene er side og bunn hengslet og er produsert i 1983.

Vurdering av avvik: Forventet brukstid for et vindu er 20

til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet. TG2 pga. alder.

-Utvendig > Dører
Inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Døren har ukjent monteringsår. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Døren er produsert i 1983.

Vurdering av avvik: Det er ikke godkjent branndør etter dagens krav. Forventet brukstid for balkong dør med 3 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet brukstid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltakt:
B-30 branndør sluttet de å bruke som brannkrav før 2010. Etter 2010 er det krav om EI30, som står for integritet (E), isolasjon (I) og 30 minutter brannmotstand (30). EI30 branndør bør vurderes byttet, noe som sannsynligvis er et borettslag/sameie oppdrag.

- Innvendig > Flis i entre og på kjøkken
Flis i entre og på kjøkken med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik: Det er registrer noe bom (hulrom) i fliser i entre og på kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Følg med på forholdet.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forventet brukstid på avløpsrør i plast er 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

Vurdering av avvik: Det er kun naturlig avtrekk fra bad , men ingen til luft under døren.

konsekvens/tiltak
Det bør etableres mekanisk avtrekk på badet og kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Flis på vegg og malte plater i tak med spotter. Årstall: 2001

Vurdering av avvik: Forventet brukstid på membran er oppbrukt. Forventet brukstid på membran er 15 år.

Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av overnevnte avvik bør avvik sjekkes og det er usikkert om membran og tettesjikt oppfyller tiltenkt funksjon.

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er ikke i følge forskrift. Fall er 1:200 utenfor dusjsonen. Det er 6 mm. fra topp flis ved dør til topp hovedsluk under innredningen og 14 mm. til hjelpesluk i dusjsonen. Varmekabler er ikke funksjons testet. Årstall: 2001

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet utenfor dusjsonen eller oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm. over ferdig gulv. Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel.

Konsekvens/tiltak:
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Plast sluk som hovedsluk og plast hjelpesluk i dusjsonen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tette sjikt på våtrommet. Årstall: 2021

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet brukstid på membran er 20 år og forventet brukstid på sluk løsningen er 25 år.

Konsekvens/tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. 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.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Årstall: 2001

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. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon
Badet har naturlig avtrekk, men ingen til luft under dør.

Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er fuktskjolder i bunnen av dør til baderommet.

Konsekvens/tiltak
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk
Fritthengende kjøkken ventilator i sort stål med kullfilter. Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer pluss kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampeskjermen på hovedsoverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i entré, kjøkken, bad
- Panelovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5569 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 069,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Lån/Renter: 84,-
Trappevask: 90,-
Strøm for Varmtvann: 527,-
Internett: 139,-
Felleskostnader: 4 228,64

av felleskostnadene på 4 228,64 dekkes følgende:
- Kommunale avgifter
- Styrehonorar
- Drift og vedlikehold

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 444 493,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 777 972,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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. Obos opplyser at det ikke har kommet noen oppdateringer angående dette lånet fra rådgiver, og tidspunktet er per nå uvisst.

Vaktmestertjeneste:
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med GrøntMiljø AS, som utfører vaktmesteroppgavene i borettslaget på virkedager. Hovedoppgaver er generelle vaktmestertjenester som gressklipping, snømåking, strøing, mindre vedlikehold, og beplantning. De skifter lyspærer og gjør annet forefallende arbeid. I tillegg bestilles nødvendige tjenester mot avtalt timesats.

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. 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.

Planlagte aktiviteter 2024-2026:
- Piperehabilitering pipehatter utvalgte blokker (utført)
- Skifte av takpapp alle rekkehus
- Fasade vedlikehold råte 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

Utvidet liste over utførte og planlagte aktiviteter ligger i årsrapporten fra 2025. Spørs Megleren på sak hvis du har noen videre spørsmål til disse.

Svar fra styret datert 18.02.2026:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Ikke annet enn løpende vedlikehold.

Har det nylig vært noen prosjekter i laget?
Vi holder på med piperehabilitering, varmtvannsbeholdere og vaskerier. Snart kommer også nye branndører i kjellere og loft.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Nei

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Nei, ble regulert 1.1.2026

Har det vært observert skadedyr i borettslaget tidligere?
Ikke annet enn rotter og mus.

Hva er inkludert i felleskostnadene?
Internett, varmtvann i blokker, vaktmerstertjenester.

Disponerer borettslaget parkeringsplasser til utleie?
Ja.

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,-.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Meldefrist for medlemmene er 13.01.2025. 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. 7 981,-. 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 73 486,-pr. 31.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: * HUS603-11417751 2
Type: A
Restsaldo: 18 145 648,-
innfrielsesdato: 01.11.2033
Term pr. år: 2
Type rente: Flyt
Rente: 4,16%
Restgjeld for andel: 52 517,19

Lånenummer: * OBOS01-98208201824
Type: A
Restsaldo: 7.078.159,-
Innfrielsesdato: 30.04.2035
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,19%
Restgjeld for andel: 20 444,40,-

Lånenummer: * OBOS02-98208201832
Type: A
Restsaldo: 128.036,-
Innfrielsesdato: 30.05.2026.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,19%
Restgjeld for andel: 307,21,-

Lånenummer: * OBOS03-98208201840
Type: A
Restsaldo: 354.129,-
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,19%
Restgjeld for andel: 0,-

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato, 11.02.2026.

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 2 299 868,-

Budsjettet for inneværende år er ikke blitt avholdt pr. dags dato, men budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 3 074 846,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lillebergsvingen ligger i en rolig og stille gate i grønne omgivelser. Her bor du sentralt, innenfor Ring 3 og med kort vei til det meste du måtte trenge.

Borettslaget ligger rett ved idylliske Hovinparken med Hovindammen og store, åpne grøntarealer. Her kan du nyte late sommerdager, ta en løpetur rundt dammen eller sette seg på en av parkens benker og nyte parken. Parken er et naturlig samlingspunkt for både store og små, og byr på fine lekeområder, turstier og hyggelige møteplasser gjennom hele året. Like ved finner du også koselige Valle Hovin, et populært og levende område med store grøntområder og aktivitetstilbud året rundt. Sommerhalvåret byr på fotballbaner, konserter og ulike arrangementer. Dette gir nabolaget et ekstra løft og en levende atmosfære.

I nærområdet finner du også Tøyenbadet og Kampen økologiske barnebondegård som flotte destinasjoner for både store og små. Det er gode sykkelforbindelser til sentrum og Nydalen, og området gir en fin kombinasjon av byliv og grønne omgivelser. For den aktive er det turstier og turområdet rett i nærheten, samt kort vei til Oslo tennisarena og Oslo turnforening på Hasle.

Mot sørøst ligger Ensjø, et område i spennende utvikling med nye boliger, parker, treningssentre og dagligvarebutikker. Ensjø har fått et moderne og urbant preg, samtidig som nærheten til grøntområder bevares. Det er svært god tilgang til offentlig kommunikasjon. Både Hasle T-banestasjon og Ensjø T-banestasjon ligger i kort gangavstand, med hyppige avganger mot sentrum og resten av byen. I tillegg går det flere bussforbindelser i området.

I umiddelbar nærhet finner du søndagsåpen Joker, samt kort vei til Hasle Torg med et godt utvalg av butikker og servicetilbud som Coop Mega, Vinmonopol, apotek, blomsterbutikk og SATS. Av serveringssteder ligger koselige Lun på Hasle Torg og Øst på Intility Arena - perfekt for en kaffe eller en hyggelig middag i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Ensjø T-bane:
- Linje 1
- Linje 2
- Linje 3
- Linje 4

Hasle T-bane:
- Linje 5

Gladengveien Bussholdeplass:
- Linje 21

Skoler og barnehager
Se Oslo kommune sine nettsider for skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13/01 1961.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter s-2864 og regulert til Bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående saker i området:

Lillebergveien 15 - bruksendring av areal på loft til bolig og innsetting av takvinduer
Saksnummer 2025/23406 - Byggesak
Mottatt sak 19.12.2025
Status Under behandling

Grenseveien 61 - gladengveien 22-24 - Oppføring av boligblokk med 75 boenheter og underjordisk garasje
Saksnummer 2025/08013 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201502338
Status Under behandling

Stålverkskroken 18 - 20 - Oppføring av boligbygg - Blokk C - Tidligere brukt adresse: Bertrand Narvesens vei 8
Saksnummer 2025/09359 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201716639
Status Under behandling

Grønvoll allé 13C - endring av innvendig bærekonstruksjoner i bygg og fasade
Saksnummer 2025/04384 - Byggesak
Mottatt sak 05.09.2025
Status Under behandling

Grønvoll allé 5 G - innsetting av to takvinduer og et vindu
Saksnummer 2025/21857 - Byggesak
Mottatt sak 18.11.2025
Status Under behandling

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
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.

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 overtakelsen.

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. 59 272,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Rabatt vederlag/provisjon (Nordvik Ekstra L) kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 121 907,- 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 6. mars 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Megler 1
Jonas Arvid Josef Andersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98653372

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lillebergsvingen 14

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	9 min 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	9 min

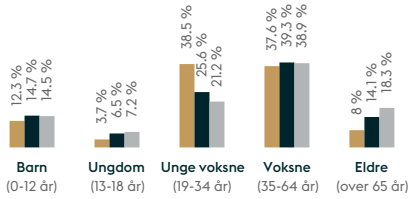
Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	3 min 0.3 km
Hasle Linje 5	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.4 km

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1... 115 barn	5 min 0.4 km
Valle barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 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

Valle Hovin	7 min
Valhall idrettsanlegg	7 min
SATS Hasle	8 min
FitnessXpress Intility Arena	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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

Boligbygg med flere boenheter

Lillebergsvingen 14, 0662 OSLO

OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 139

Andelsnummer 181

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2340 **Referansenummer:** KA9745

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Jonas Arvid Josef Andersen Nordvik Bjørvika

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,56 m. Parkett og flis på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong på 7m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Leiligheten har noe oppgraderings behov og mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 3 lags isolerglass. Vinduene er side og bunn hengslet og er produsert i 1983.
Inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Døren har ukjent monteringsår. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Døren er produsert i 1983.
Sydvent innglasset balkong på 7m2 av stålkonstruksjon med balkong gulv. Rekkverk av stål, plater og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis i entre, kjøkken og på bad med elektriske varmekabler.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, det er teglsteins vegg på kjøkkenet og fliser på bad.
Himlinger/tak har overflater av malt betong og malte plater med spotter i entre og på bad.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Malte glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad renovert i regi av borettslag i 2001. Badet er innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater med spotter i tak/himling. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:200. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist i hovedsluk er på 6 mm., 14 mm. til hjelpesluk. Membran er ukjent i slukene. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon via luke i tak, men ingen til luft under døren. Det er et plast hoved sluk med sluk mansjett og et plast hjelpesluk i dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøl/fryseskap er frittstående. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt. Skap fronter og hvitevarer, unntatt platetoppen, er byttet ut i 2020.
Fritthengende kjøkken ventilator i sort stål med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Åpent forkrommet kobber anlegg på bad (over halvparten av forventet brukstid oppbrukt - TG2) og rør i rør vannledninger på badet og tilhørende stoppekran ble utskiftet i 2026.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Innglasset balkong fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling – slik måling anbefales.
Elektrisk anlegg er vurdert og bør kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd. Branncelle er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

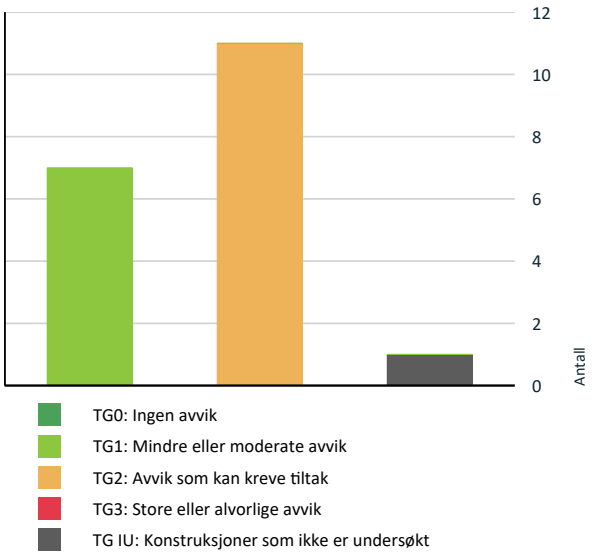
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Originale tegninger og planskisse fra forrige salg er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen fra originale tegninger og siden forrige salg.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Flis i entre og på kjøkken	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
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
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3 lags isolerglass. Vinduene er side og bunn hengslet og er produsert i 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet. TG2 pga. alder.

TG 2 Dører

Inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Døren har ukjent monteringsår. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Døren er produsert i 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke godkjent branndør etter dagens krav.
Forventet brukstid for balkong dør med 3 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.
Forventet brukstid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

B-30 branndør sluttet de å bruke som brannkrav før 2010. Etter 2010 er det krav om EI30, som står for integritet (E), isolasjon (I) og 30 minutter brannmotstand (30). EI30 branndør bør vurderes byttet, noe som sannsynligvis er et borettslag/sameie oppdrag.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvent innglasset balkong på 7m2 av stålkonstruksjon med balkong gulv. Rekkverk av stål, plater og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, flis i entre, kjøkken og på bad med elektriske varmekabler.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, det er teglsteins vegg på kjøkkenet og fliser på bad.
Himlinger/tak har overflater av malt betong og malte plater med spotter i entre og på bad.

TG 2 Flis i entre og på kjøkken

Flis i entre og på kjøkken med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrer noe bom (hulrom) i fliser i entre og på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følg med på forholdet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad renovert i regi av borettslag i 2001. Badet er innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater med spotter i tak/himling. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:200. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist i hovedsluk er på 6 mm., 14 mm. til hjelpesluk. Membran er ukjent i slukene. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er naturlig ventilasjon via luke i tak, men ingen til luft under døren. Det er et plast hoved sluk med sluk mansjett og et plast hjelpesluk i dusjsonen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak med spotter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på membran er oppbrukt.
Forventet brukstid på membran er 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På bakgrunn av overnevnte avvik bør avvik sjekkes og det er usikkert om membran og tettesjikt oppfyller tiltenkt funksjon.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er ikke i følge forskrift. Fall er 1:200 utenfor dusjsonen. Det er 6 mm. fra topp flis ved dør til topp hovedsluk under innredningen og 14 mm. til hjelpesluk i dusjsonen. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet utenfor dusjsonen eller oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm. over ferdig gulv.
Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk som hovedsluk og plast hjelpesluk i dusjsonen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tette sjikt på våtrommet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid på membran er 20 år og forventet brukstid på sluk løsningen er 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• 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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk, men ingen til luft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er fuktskjolder i bunnen av dør til baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøl/fryseskap er frittstående. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt. Skap fronter og hvitevarer, unntatt platetoppen, er byttet ut i 2020.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Fritthengende kjøkken ventilator i sort stål med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Åpent forkrommet kobber anlegg på bad (over halvparten av forventet brukstid oppbrukt - TG2) og rør i rør vannledninger på badet og tilhørende stoppekran ble utskiftet i 2026.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

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

Forventet brukstid på avløpsrør i plast er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Til luft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk fra bad , men ingen til luft under døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på badet og kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Ingen opplysninger er gitt om når skapet sist gang ble rehabilitert, men AMS måler ble montert i sikringsskapet i 2017.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt anbefales en el kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret.
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Innglasset balkong fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling – slik måling anbefales. Elektrisk anlegg er vurdert og bør kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkere er påkrevd. Branncelle er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av alder på anlegget generelt anbefales en el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

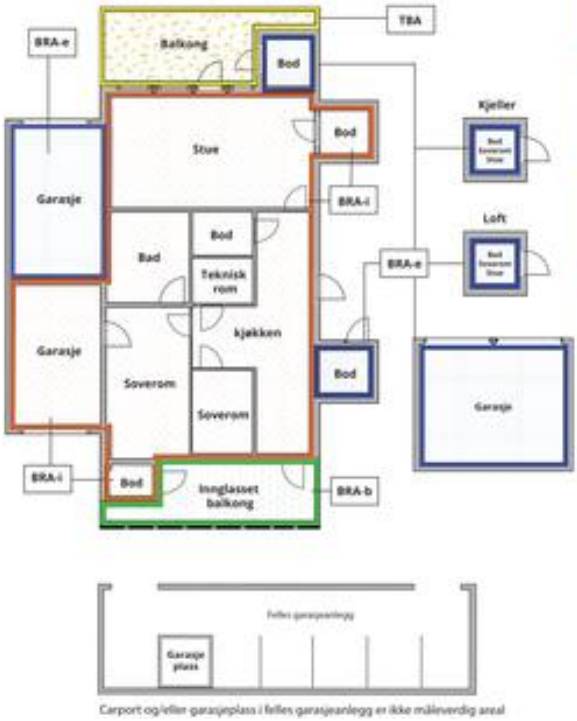
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	65		7	72	
Kjeller		7		7	
1 etasje		4		4	
SUM	**65**	**11**	**7**		
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	
1 etasje		Bod	

Kommentar

Bod i 1 etasje på ca. 4m2 og 2 boder i kjeller på ca. 2m2 og ca. 5m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Originale tegninger og planskisse fra forrige salg er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen fra originale tegninger og siden forrige salg.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er byttet blandebatteri og rør under servant. Ny vannlås er montert. Det ble også byttet stoppekran. Arbeidet er utført av Boligrørleggeren. Hvilket år er ukjent.
Alt av faglært og ufaglært arbeide på boligen er beskrevet i eiers egenerklæringsskjema.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Lillebergsvingen 14

Hjemmelshaver
Lilleberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLEBERG BORETTSLAG	950156384			Jacobsen Andreas Rolf Kvist

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
181

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et attraktivt og sentralt område på Hovin/Lilleberg. Her har du nærhet til skole, flotte parker, et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Østensjøveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 65 fra E6. Følg Østensjøveien og Grenseveien til Lillebergsvingen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	
2	22.02.2026	
3	25.02.2026	
4	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas R Kvist Jacobsen	9578-5999-4-3116681	2026-03-06 17:43:04

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
6. mars 2026

Oppdragsnummer
34-0159/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillebergsvingen 14, 0662 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Andreas R K Jacobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2019

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: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligrørleggeren. Byttet blandebatteri og rør under servant. Ny vannlås er montert. Det ble også byttet stoppekran, da den gamle var slitt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke blitt fornyet i min eiertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Dette er gjort i regi av borretslaget på begynnelsen av 2000-tallet. Vil tro de har dokumentasjon.

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?

Nei

---

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: Finner dessverre ikke samsvarserklæring. Elektriker er forespurt om denne. Arbeid utført av Exact Elektro AS (2019), arbeidet er dokumentert og beskrevet i faktura. Byttet armatur på bad og dimmer for taklys på bad. Bokset kabler på kjøkken for lys under overskap og montert dobbelstikk på balkong.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er mange parkeringsplasser med lader, som man kan leie (vi har betalt rundt 1100 kroner for parkering og lading i mnd), men også mulighet til å etablere nye ladepunkt på parkeringsplasser, etter avtale med styret.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania balkonginnglassing 2020. Byttet innglassing på balkongen. I det ene hjørnet har jeg hatt en reklamasjon, hvor montør viste meg hva man skal gjøre om glassene er vanskelige å bevege. I tillegg er det en svakhet i det jeg antar er det ene hjulet, som gjør at man skal være litt observant når man skyver glassene til siden. Ellers skal de fungere som de skal. Vi har hatt mange fine kvelder her ute i ekstrarommet vårt.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om andre feil enn de gamle rørene under servant som er byttet (og dokumentert) av faglært.

---

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?

Ja

Beskriv: Røret fra det jeg antar er balkongen over har ikke fungert som det skal siden jeg flyttet inn. Har en løsning som har fungert for oss med det lille av vann som tidvis har kommet ute. Det virker som at det ene vinduet på gjesterommet er malt igjen på den ene siden (fra utsiden). Det andre vinduet på samme rom fungerer, så man får både luftet og vasket vinduene. Slik har det vært siden jeg overtok leiligheten.

---

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

Ja

Beskriv: Beskrevet i tidligere punkt om elektrisk anlegg. Arbeid utført og fikset av Exact Elektro AS i 2019 (dokumentert med faktura som beskriver jobben som er gjort).

---

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

Eventuell kommentar: Ikke ut over det som er nevnt over.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger en tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

---

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?

Nei

---

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

---

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: 34-0159/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreas R Kvist Jacobsen	**2026-03-06**

Identifikasjon

Andreas R Kvist Jacobsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nordvik Bjørvika
v/Jonas Arvid Josef Andersen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: j.andersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0159/25 . Vår ref.: 0066-1-2047 Dato: 11.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lilleberg Borettslag
Organisasjonsnr:	950156384
Andelseier:	Jacobsen, Andreas Rolf Kvist
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2047
Adresse:	Lillebergsvingen 14, 0662 OSLO
Andelsnummer:	181
Gnr.	122
Bnr.	139

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

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 Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hvis objekt 1010, 1012, 1019, 1031, 1043, 1046, 1047, 1075, 1088, 1094, 1103, 1139, 1140, 2004, 2012, 2015, 2026, 2050, 2051, 2061, 2080, 2081, 2084, 2104, 2107, 3005, 3007, 3016, 3024, 3025, 3036, 3037, 3039, 3046, 3047, 3054, 3062, 3075, 3081, 3093, 3110, 4078, 4086, 4087, 4092 avvik Følgende legges inn som kulepunkt i meglerbrevet: Lån 152069581 i Eika gjelder blant annet leilighet XXXX vedrørende bytte av vinduer/dører. Lånet ble tatt opp 3.6.13 og går over 15 år. Lånet kan ikke innfris Hvis objekt 1001, 1005, 1006, 1011, 1012, 1021, 1023, 1025, 1028, 1029, 1035, 1036, 1038, 1041, 1042, 1043, 1044, 1048, 1049, 1050, 1057, 1062, 1064, 1066, 1070, 1071, 1073, 1079, 1080, 1081, 1082, 1084, 1087, 1089, 1090, 1092, 1093, 1102, 1109, 1111, 1118, 1134, 1140, 2003, 2005, 2006, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2015, 2017, 2020, 2022, 2024, 2025, 2026, 2029, 2033, 2035, 2037, 2039, 2040, 2044, 2047, 2049, 2055, 2059, 2061, 2066, 2067, 2074, 2081, 2088, 2102, 2108, 2111, 2112, 3001, 3002, 3003, 3006, 3009, 3010, 3014, 3015, 3019, 3021, 3024, 3027, 3029, 3030, 3041, 3042, 3045, 3052, 3054, 3055, 3057, 3066, 3070, 3071, 3072, 3076, 3078, 3080, 3086, 3088, 3092, 3099, 3101, 3106, 3110, 4076, 4082, 4084, 4087, 4088, 4089, 4090 avvik Følgende legges inn som kulepunkt i meglerbrevet:Lån 152039325 i Eika gjelder blant annet leilighet XXXX vedrørende bytte av vinduer/dører 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 Søkndad om ny andelseier SKAL sendes styret ved lilleberg@styrerommet.no Felleskostnadene øker med 4% fra og med 01.01.2026. Følgende legges inn som kulepunkt i meglerbrevet: Lån 152069581 i Eika gjelder blant annet leilighet XXXX vedrørende bytte av vinduer/dører. Lånet ble tatt opp 3.6.13 og går over 15 år. Lånet kan ikke innfris

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201840
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	354 129,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11417751 2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	18 145 648,00
Innfrielsesdato:	01.11.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201824
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	7 078 159,00
Innfrielsesdato:	30.04.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208201832
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	128 036,00
Innfrielsesdato:	30.05.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 068,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	84,00	
Trappevask	90,00	
Strøm for varmtvann	527,00	
Internett	139,00	
Felleskostnader	4 228,64	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 755,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 779,-

Annen formue:	35 815,-
Gjeld:	73 486,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201840
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11417751 2
Restsaldo:	52 517,19
Kapitalkostnader:	3 891,99
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201824
Restsaldo:	20 444,40
Kapitalkostnader:	232,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208201832
Restsaldo:	307,21
Kapitalkostnader:	77,74
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 73 268,80,-, 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: 22 86 83 78.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS 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. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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

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 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 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 berederrom 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 berederrom.
- 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 berederrom.

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.

Utearealer 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 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 gamle rør og opplegg i våre mange berederrom.

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.

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

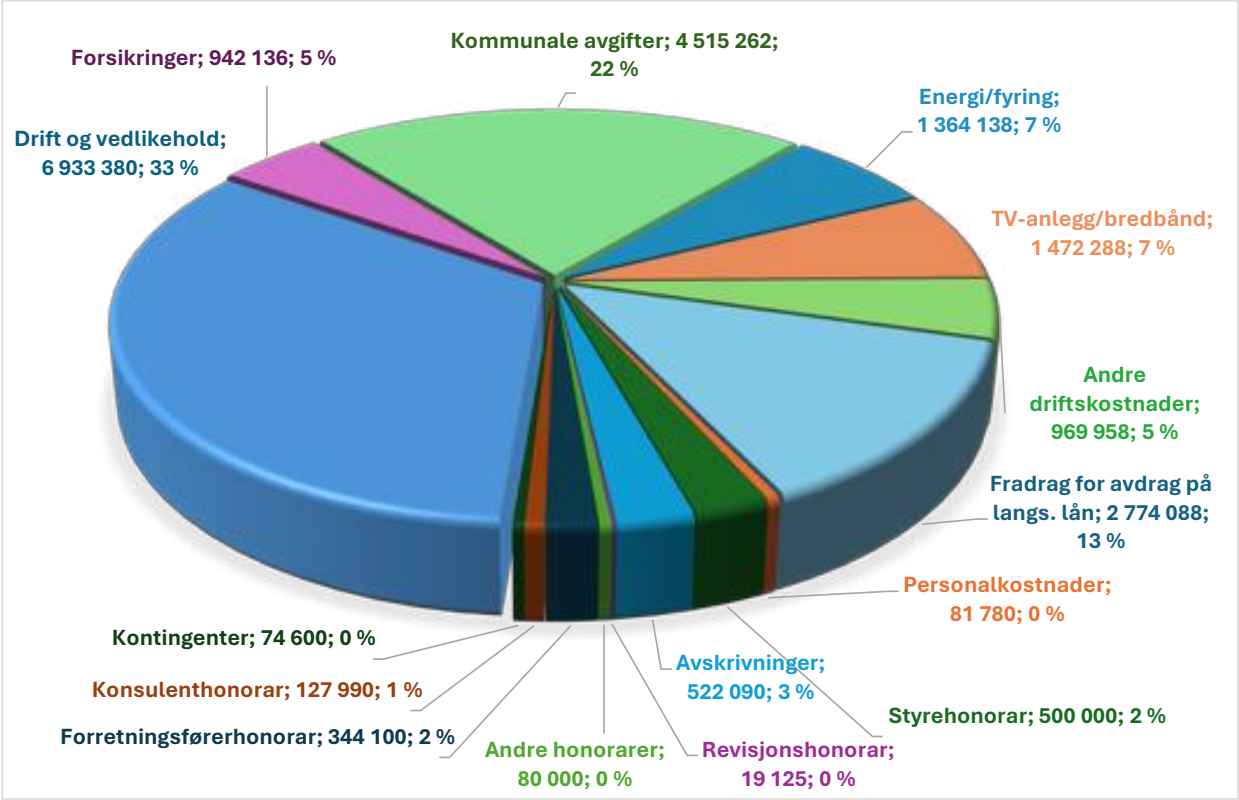
1998
Rehabilitering av el-anlegg. Stigeledninger, sikringsskap, omtrekk nye stigeledninger, innmat i sikringsskap og nytt gårdslysanlegg. Trekking av nye ledninger i borettslagets samtlige 373 leiligheter.

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.

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 66 **Selskapsnavn:** LILLEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. november kl. 09:00 og lukker 8. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/66

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

På bakgrunn av Lov om burettslag § 7-5 (1) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når revisor krever det og samtidig oppgir saker de ønsker skal tas opp.

Den eneste saken på sakslista er bytte av revisor grunnet at vår nåværende revisor (PwC) selger deler av sin virksomhet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av revisor fra PwC til PwC Assurance AS

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Endre Solvang velges til møteleder

Forslag til vedtak

Endre Solvang er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karen Nystad Byrhagen og Terje Dyrbye er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av revisor fra PwC til PwC Assurance AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vår revisor, PwC, er i ferd med å selge deler av sin virksomhet og organisere dette i et nytt selskap: "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912

Revisjonshonoraret eller vilkår blir ikke endret.

I følge vedtektene 9-2 (2) må denne saken behandles på ekstraordinær generalforsamling. Fristen for vedta og formidle dette til ny revisor er 31.12.

Pressemelding fra PwC:
https://www.mynewsdesk.com/no/pwc/pressreleases/pwc-i-norge-skiller-ut-deler-av-sin-virksomhet-3390290

Styrets innstilling

Styret mener dette er uproblematisk når vilkår og pris ikke endres.

Forslag til vedtak

Bytte av revisor vedtas

Vedlegg

1. Info OBOS-portefÃ¸lje Oslo.pdf

Praktisk informasjon rundt omstruktureringen av PwC og valg av nytt selskap som revisor

Bakgrunn og overordnet
Som omtalt i pressemelding 5. juni 2025 (link) har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i.
Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse.

Vårt mål er at dere som kunder påvirkes minst mulig av denne overgangen og det nye selskapet trer inn I den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS, herunder videreføres eksisterende praksis og rutiner som dere er vant med.

Revisjonen av OBOS vil ivaretas av Linda Arvesen og Thomas Olsen, som allerede er oppdragsansvarlige revisorer for henholdsvis OBOS Østfold og OBOS Innlandet. Revisjonsberetninger vil signeres daglig for å sikre en rask og effektiv løpende leveranse.

Vilkår og honorarmodell
- Som nevnt vil eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.
- Det er viktig for oss å påpeke at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – vi behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Praktisk rundt overgangen
- Det nye revisjonsselskapet kan allerede nå velges som revisor, selv om vi anbefaler at man avventer til midten av september. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.
- Rådgivertjenestene i OBOS kan hjelpe dere med å gjennomføre prosessen for valg av det nye revisjonsselskapet som revisor – dette som følge av at det trolig vil variere om det avholdes fysiske, digitale eller hybrid-møter.
- Når signerte protokoller for ekstraordinære generalforsamlinger eller årsmøter foreligger skal de sendes til en felles mailboks i PwC, hvor vi videre vil følge opp registrering i foretaksregisteret gjennom samordnede registermeldinger som signeres av styreleder og oss.
- Signerte protokoller sendes til: no_obos_oslo@pwc.com
- Vi oppfordrer til snarlig oversendelse av signerte protokoller, siste frist for å sende signerte protokoller til PwC er satt til 31. desember 2025.
- Dersom spørsmål eller behov for ytterligere informasjon ber vi om at dere kontakter deres rådgiver.

Kontaktpersoner fremover:
Løpende henvendelser til oss kan sendes til:

Ina Marita Ingelstad
Operasjonelt ansvarlig for gjennomføring av revisjonen av Oslo og Innlandet
Epost: ina.marita.ingelstad@pwc.com
+47 99 72 31 41

Thomas Olsen
Oppdragsansvarlig revisor Oslo og Innlandet
Epost: thomas.olsen@pwc.com
+47 40 63 57 99

Linda Arvesen
Oppdragsansvarlig revisor Oslo og Østfold
Epost: linda.arvesen@pwc.com
+47 95 26 09 31



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.11.25
Selskapsnummer: 66 **Selskapsnavn:** LILLEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Endre Solvang er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karen Nystad Byrhagen og Terje Dyrbye er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Endring av revisor fra PwC til PwC Assurance AS

Bytte av revisor vedtas

☐ For

☐ Mot

**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

Transaksjon 09222115557545557284 Signert AR, AKK, SFM

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)

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950156384
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. november kl. 09:00 til 8. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Endre Solvang velges til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Endre Solvang er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karen Nystad Byrhagen og Terje Dyrbye er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av revisor fra PwC til PwC Assurance AS

Vår revisor, PwC, er i ferd med å selge deler av sin virksomhet og organisere dette i et nytt selskap: "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912

Revisjonshonoraret eller vilkår blir ikke endret.

I følge vedtektene 9-2 (2) må denne saken behandles på ekstraordinær generalforsamling. Fristen for vedta og formidle dette til ny revisor er 31.12.

Pressemelding fra PwC:
https://www.mynewsdesk.com/no/pwc/pressreleases/pwc-i-norge-skiller-ut-deler-av-sin-virksomhet-3390290

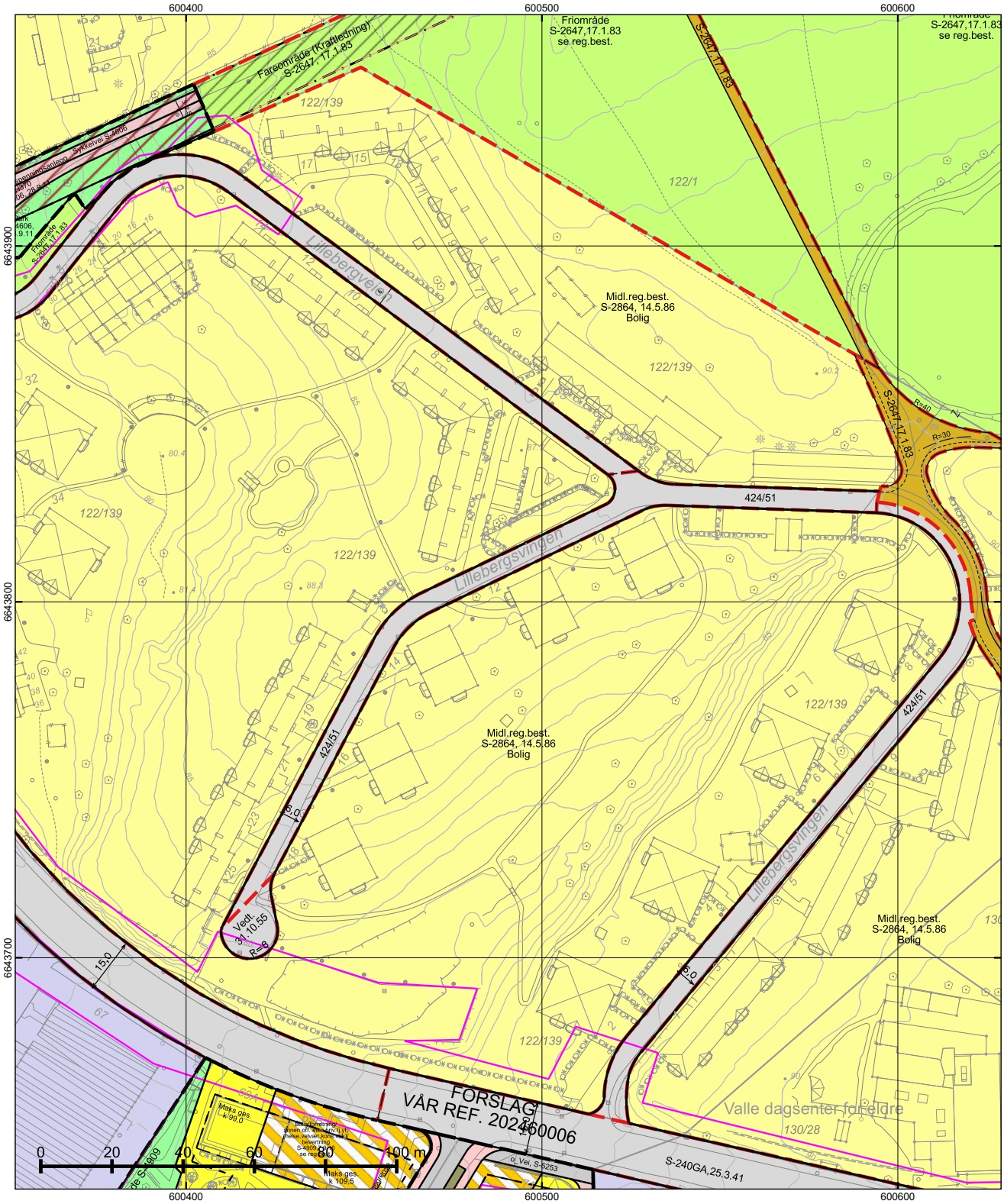
Styrets innstilling
Styret mener dette er uproblematisk når vilkår og pris ikke endres.

> **Forslag til vedtak:**
> Bytte av revisor vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Lillebergsvingen 14 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 11.02.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

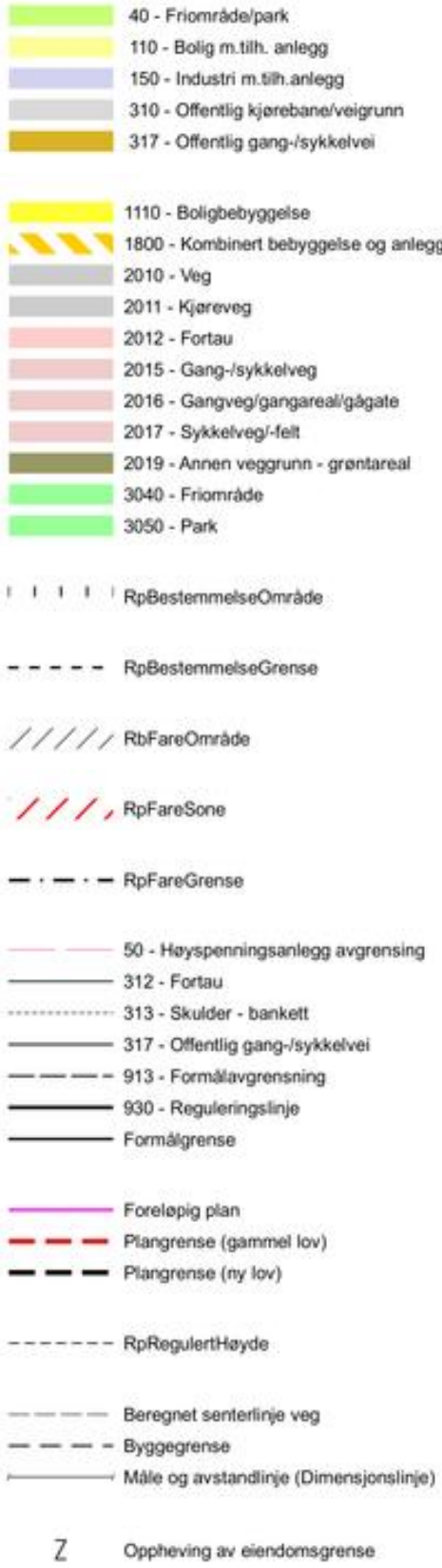
PlottID/Best.nr: 153024/ 86526627
Adresse: Lillebergsvingen 14
Gnr/Bnr: 122/139

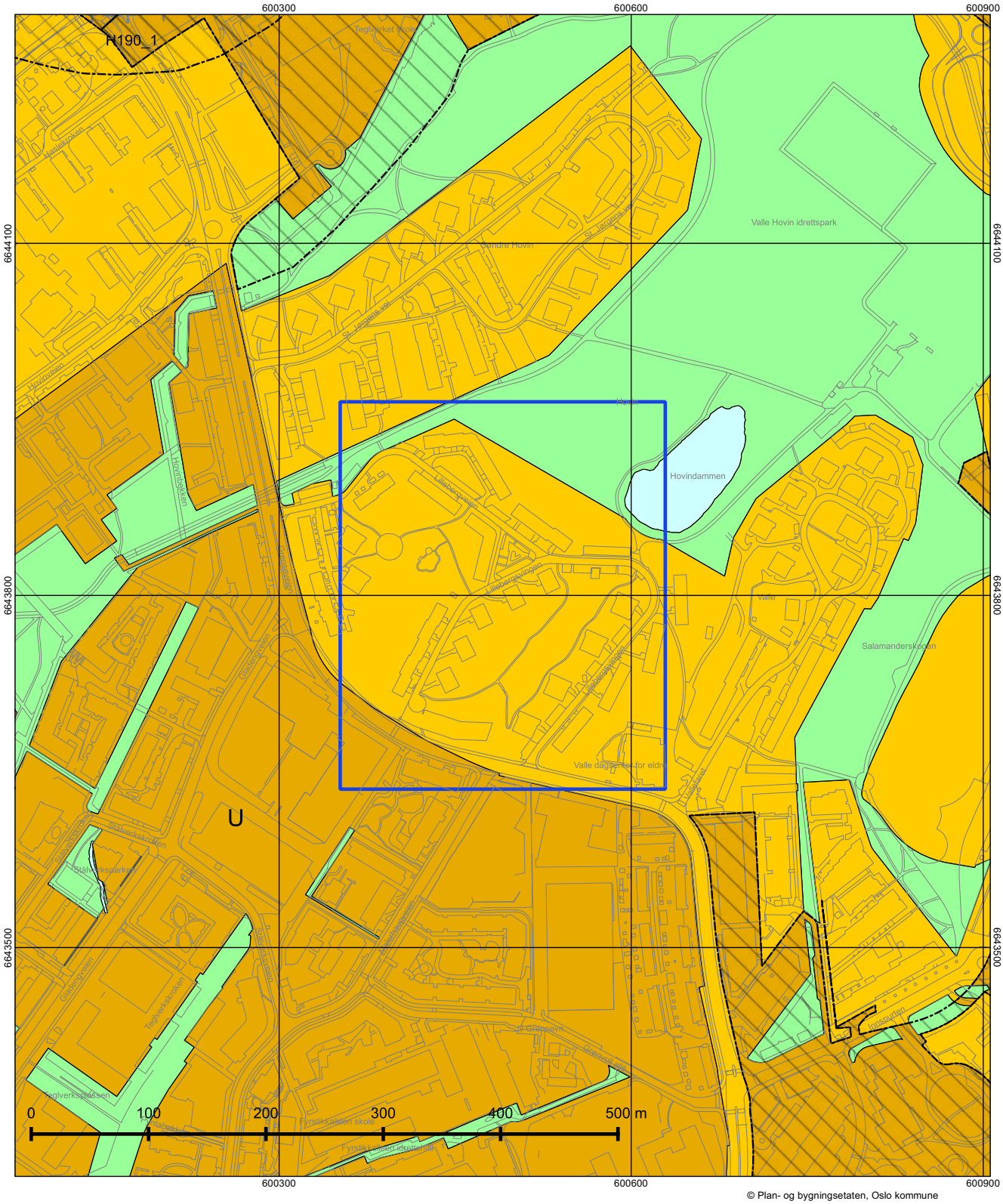
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153024/86526627
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

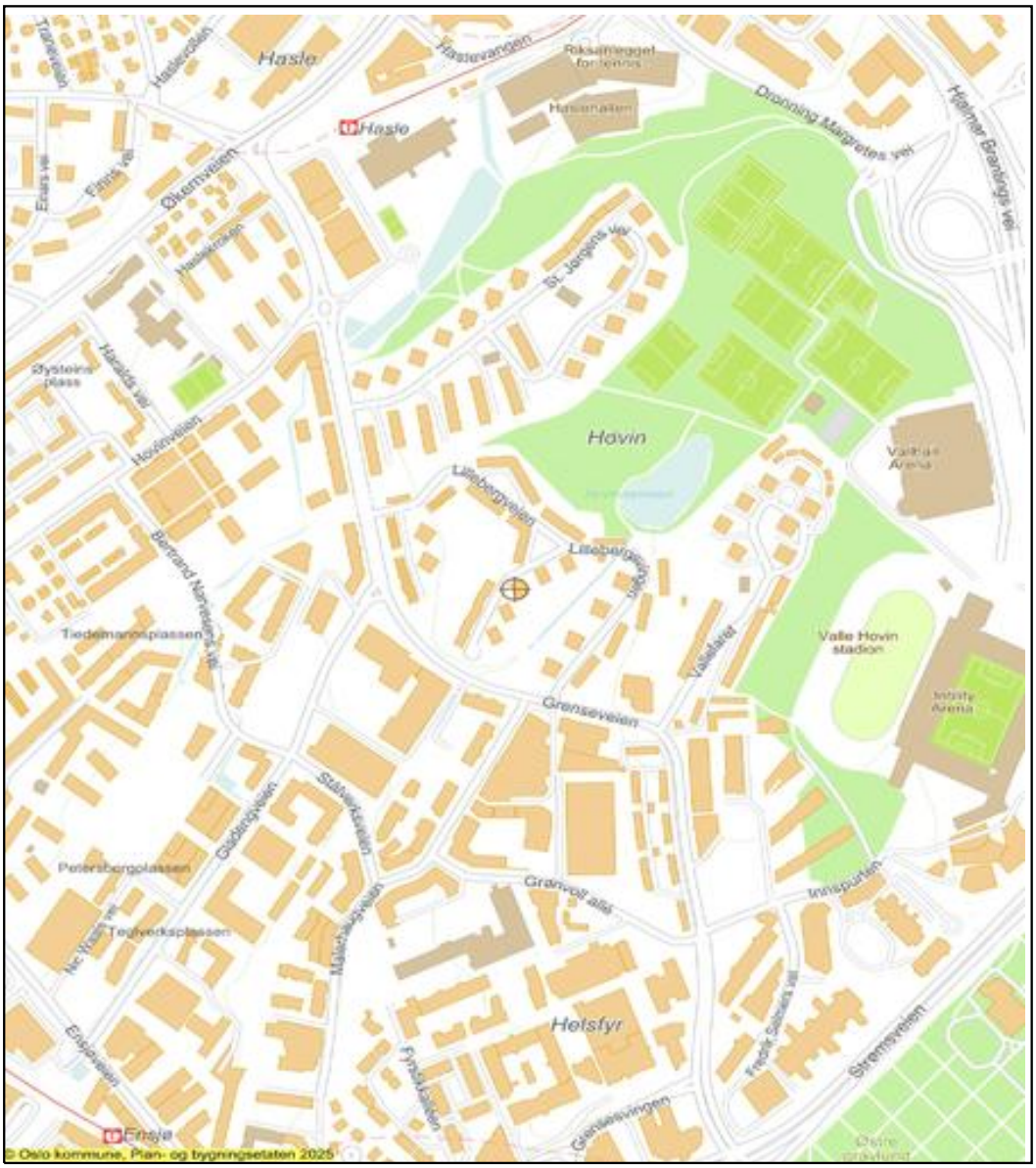
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Lillebergsvingen 14	**Bydel :**	GAMLE OSLO
Gnr bnr :	122 / 139	**Skolekrets (2020/2021):**	Teglverket



Dato: 11.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

V311055

I henhold til instruks godkjennes: Endringer som vist med rødt.

V311055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195503134
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-2647

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av området mellom Økernveien, Hjalmar Brantings vei, Strømsveien og Grenseveien, Valle-Hovin.

Vedtaksdato: 17.01.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302107
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V201283

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV OMRÅDET MELLOM ØKERNVEIEN, HJALMAR BRANTINGS VEI, STRØMSVEIEN OG GRENSEVEIEN, VALLE-HOVIN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Friområde (park, turvei, lek, idrett og sport)
Byggeområde for industri.
Byggeområde for boliger (med tilhørende anlegg)
Tomter for offentlige bygninger.
Tomt for bygning med allmennyttig formål (akvarium)
Trafikkområde (vei - off. parkering, gangvei, gang/sykkelvei, busslomme, annet veiareal, tunnelbane).
Felles avkjørsel.
Fareområde (høyspenningsanlegg).

§ 3. Friområder.
De regulerte friområder skal opparbeides til anlegg for lek, idrett, park og turvei. Nødvendige bygningsmessige anlegg i denne forbindelse tillates oppført innenfor området (garderober, tribuner m.v.).
Det kan anlegges inntil 190 parkeringsplasser for besøkende til området.

§ 4.

A. Byggeområde for industri.
Industrifeltene kan bebygges med en utnyttelsesgraf på inntil 0,8. Hvor brutto etasjehøyde overstiger 3 m, skal utnyttelsesgraden beregnes etter en normal etasjehøyde på 3 m. Det er bare tillatt å oppføre kontorlokaler for bedriftens eget behov.

B. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring. Gesimshøyden skal være over 10 m og største takhøyde ikke over 13 m.

C. Det skal anordnes biloppstillingsplasser etter denne norm:

For industrilokaler:	5 plasser pr. 1000 m2.
For lagerlokaler:	3 plasser pr. 1000 m2.
For kontorlokaler:	8 plasser pr. 1000 m2.

§ 5.

A. Byggeområde for boliger.
Boligfeltet kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 0,5.
Byggehøyden skal ikke overstige 6 etasjer.

B. Det skal avsettes 1,2 bilplasser pr leilighet, hvorav en plass skal bygges/anlegges uten unødig opphold. For hver 2 roms leilighet skal det avsettes 0,9 bilplasser, hvorav 0,7 skal bygges/anlegges uten unødig opphold.

§ 6. Tomter for offentlige bygninger.

A. Område for offentlige bygninger kan bebygges med inntil 16900 m2 gulvflate fordelt slik:

Helse- og sosialsenter	600 m2
Sykehjem	7000 m2
Vernehjem	600 m2
Barnehage	400 m2
Ungdomsklubb	400 m2
Eldresenter	400 m2
Bydelssamfunnshus	1500 m2

I tillegg kan det bygges inntil 1500 m2 forretning, 500 m2 kontorer og 4000 m2 boliger (betjeningsboliger).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer.

B. For helse- og sosialsenter skal det anlegges 5 bilplasser. For sykehjem skal det anlegges 20 bilplasser. For forretninger skal det anlegges 20 bilplasser.
For boligene skal biloppstillingsplasser anordnes etter samme norm som boligene forøvrig. Inntil 50 av bilplassene kan anlegges "underjordisk" på den regulerte industritomt ved Grenseveien.

§ 7. Tomt for allmennyttig formål, akvarium.

A. Tomten skal bebygges med inntil 4000 m2 i 2 1/2 etasje og med inntil 14 m max. høyde.
B. Det skal på egen tomt anlegges inntil 150 biloppstillingsplasser.

§ 8. Generelt.
Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for den enkelte tomt.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise blant annet eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon samt forhager, veier, gangstier og parkeringsareal.
For boligområdene skal planen også vise arealer for lek, rekreasjon m.v.

§ 10. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

42451

Regulerings- og bebyggelsesplan for Valle - Hovin.gnr.122 bnr.1 m fl.

42451 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1951
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 195102794
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side
Tekst »Ö.24 » 40
J.-nr. 55-50/51

MÅLEBREV

Dagbokført
15 FEB 1952

År 1951, den 11. juli ble i medhold av § 57 i »Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av matr.nr.: gårdsnr. 122 bruksnr. 1.
" " matr.nr.: gårdsnr. 130 bruksnr. 12.
" " matr.nr.: gårdsnr. 130 bruksnr. 28.

Parsellene skal sammenføyes til ett matr.nr.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaveren Oslo kommune ved boligrådmannen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig R. Goffeng.

Kaftvitne var O. Løken.

Forretningen ble holdt som kontorforretning. Hjemmelsinnehaveren var varslet, men fant fremmøte unødvendig.

Eiendommens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble målt etter reguleringsvesenets godkjente plan. Det måltes til nordøstre kant regulert vei 468 og til nordre kant regulert vei 491.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 122 bnr. 1 og gnr. 130 bnr. 12: 46,72, videre etter en sirkelbue med radius 17,- og kordelengde: 11,56, videre rett: 30,40, videre etter en sirkelbue med radius 28,- og kordelengde: 15,61, videre rett: 65,20 - 266,70, mot øst til gnr. 130 bnr. 12 + 28: 91,55 - 129,34, mot sør og vest til kant regulert vei 468: 85,01, videre etter en sirkelbue med radius 188,- og kordelengde: 202,47, videre rett: 63,48.

Arealet utgjør 70385 kvadratmeter.

49985 kvadratmeter trekkes fra gnr. 122 bnr. 1 og gis eget

matr.nr.: gnr. 122 bnr. 139

600 kvadratmeter trekkes fra gnr. 130 bnr. 12 og gis eget

matr.nr.: gnr. 130 bnr. 69

19800 kvadratmeter trekkes fra gnr. 130 bnr. 28 og gis eget

matr.nr.: gnr. 130 bnr. 70

på betingelse av at de tre arealer blir sammenføyet og gis betegnelsen gnr. 122 bnr. 139.

Forretningen sluttet den 1. november 1951.

Eugen Lund

R. Goffeng

Oš Löken

Chr. Christensen

Det attesteres at kart og tekst e
i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Chr. Christensen
Distriktsingeniør
Østre distrikt

15/171973

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
874 780 382
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

AVTALE OM
RETT TIL Å SETTE OPP BUSSKUR

1. PARTER

Mellom eier av **gnr. 122 bnr. 139**
Lilleberg borettslag org. nr.: 950 156 384
c/o OBOS
Postboks 6666 – St Olavs plass
0129 - OSLO

heretter kalt "Grunneier", og

Oslo kommune org. nr.: 958 935 420
Christian Krohgs gate 16
0186 Oslo
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

heretter kalt "Rettighetshaver" er følgende avtale inngått.

2. KONTRAKTSOBJEKT

Rettighetshaver gis med dette rett til å sette opp busskur på del av gnr. 122 bnr. 139 i Oslo kommune.

Busskuret er avmerket med blå skravur på vedlagte plan-/situasjon-kart. Det er en forutsetning at busskuret oppføres i samsvar med vedlagte plan-/situasjon-kart av 4. april 2014.

Busskuret dekker et areal på ca 20 kvadratmeter.

Rettighetshaver besørger selv oppsetting av busskuret.

3. VARIGHET

Avtalen gjelder fra den blir signert og gjelder uten tidsbegrensning. Avtalen er knyttet til Grunneiers eiendom, gnr. 122 bnr. 139, og gir evt. rettsetterfølgere til Grunneier og Rettighetshaver samme rettigheter og plikter som Grunneier og Rettighetshaver.

Rettighetshaver kan si opp denne avtalen hvis det på et senere tidspunkt ikke vil være behov for å ha busskur på stedet. Fristen for oppsigelse skal være 6 måneder.

4. VEDERLAG

Rettigheten etter denne avtalen er vederlagsfri.

Doknr: 889898 Tinglyst: 28.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. ANSVAR FOR SKADE

Rettighetshaver har ansvar overfor Grunneier for skader som tiltaket volder. Ansvaret gjelder også ved anleggingen av tiltaket. Ansvaret gjelder også for erstatningsansvar som Grunneier måtte komme i overfor tredjemann som følge av tiltaket.

6. OVERDRAGELSE

Ved en eventuell overdragelse av gnr. 22 bnr. 139 skal retten til opparbeidelse og drift av busskuret følge med, og ny eier skal overta de rettigheter og forpliktelser som følger av denne avtalen.

7. RETTIGHETSHAVERS PLIKTER

Rettighetshaver kan ikke benytte grunnen til annet enn busskur. Rettighetshaver kan sette opp nytt busskur uten avtale med Grunneier dersom det blir nødvendig med utskifting.

Arbeidet i forbindelse med plassering av busskuret samt istandsettelsen etterpå, utføres i samråd med Grunneier og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av de enkelte offentlige fagetater. Rettighetshaver er ansvarlig for å få utført kabelpåvisning fra andre aktuelle instanser før evt. gravearbeid igangsettes.

Rettighetshaver skal sørge for at busskuret til enhver tid er sikret iht. gjeldende regler.

Grunneier har ikke ansvar overfor Rettighetshaver for krav, pålegg eller lignende fra offentlige myndigheter.

Rettighetshaver plikter å etterkomme vilkår og pålegg fra andre kommunale etater.

8. OPPRYDNING/ISTANDSETTELSE

Rettighetshaver forplikter seg til å foreta nødvendig opprydning og istandsettelse som busskuret medfører på Grunneiers eiendom. Opprydningen og istandsettelsen skjer på Rettighetshavers regning og risiko.

9. ULEMPER

Rettighetshaver skal påse at busskuret ikke påfører Grunneiers eiendom urimelig eller unødvendig ulempe.

10. VEDLIKEHOLD

Rettighetshaver gis adkomst over Grunneiers eiendom gnr. 122 bnr. 139 for nødvendig vedlikehold av busskuret.

Grunneier skal ikke bli belastet med utvidet vedlikehold på egen eiendom på grunn av busskuret.

Rettighetshaver plikter på egen regning og risiko å foreta nødvendig vedlikehold av busskuret, innunder dette går også opprettholdelse av busskurets estetiske standard. Dersom Grunneier skal utføre tiltak på eiendommen som kan ha betydning for tiltaket eller tiltakets fundamentering skal det gis skriftlig varsel om dette til Rettighetshaver med 30 dagers varsel.

Grunneier skal varsles skriftlig ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som innebærer graving på eiendommen utenfor de fargede områdene på overenskomstens kart.

11. MILJØ

EBY er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001.

Rettighetshaver har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser virksomheten har på det ytre miljøet samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:

1) tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 1,
2) støy og rystelser, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 2,
3) lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndigheten bestemmer, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 3,
4) påvirkning av temperaturen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 4,
5) visuell forurensning, jf. plan- og bygningslov av 27.6.2008 nr 71 § 29-2

som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.

12. TINGLYSING

Retten til tinglysing etter denne avtale forutsetter at gnr. 122 bnr. 139 er matrikulert på avtaletidspunktet.

Dersom den tjenende eiendom er umatrikulert på avtaletidspunktet, inntrer Rettighetshaver rett til tinglysing ved en eventuell senere matrikulering.

Denne avtalens punkt 2 og 3 kan tinglyses som en heftelse på gnr. 122 bnr. 139. Avlysning kan kun skje med samtykke av begge parter. Tinglysingen besørges og bekostes av Rettighetshaver.

Ved eventuell fradeling av gnr. 122 bnr. 139 skal den tinglyste avtalen ikke følge med de/det nye utskilte gnr/bnr. Den tinglyste heftelse skal kun bestå på det gnr/bnr hvor busskuret fysisk står. Dersom den tinglyste heftelsen likevel skulle bli overført til også å gjelde nytt gnr/bnr ved fradelingen av eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

13. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Busskuret skal benyttes av allmennheten og være åpen for alminnelig og opphold.

Oslo kommune ved Bymiljøetaten besørger og bekoster vedlikehold og andre kostnader som retten etter denne avtale medfører. Vedlikehold og andre kostnader som retten etter denne avtale medfører er Eiendoms- og byfornyelsesetaten uvedkommende.

14. VERNETING

Verneting for søksmål etter denne avtalen er Oslo tingrett.

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Som Grunneier:

Oslo, den 20.04 2015

LILLEBERG BORETTSLAG

Org. nr. 938 156 384

Nestleder Lilleberg BRL

signaturfullmektig

Oslo, den 20/4 2015

Styreleder Lilleberg BRL.

signaturfullmektig

Som Rettighetshaver:

Oslo, den 31/8 - 2015

OSLO KOMMUNE,
EIENDOMS- OG
BYFORNYELSESETATEN
Org.nr. 958 935 420

avdelingsdirektør

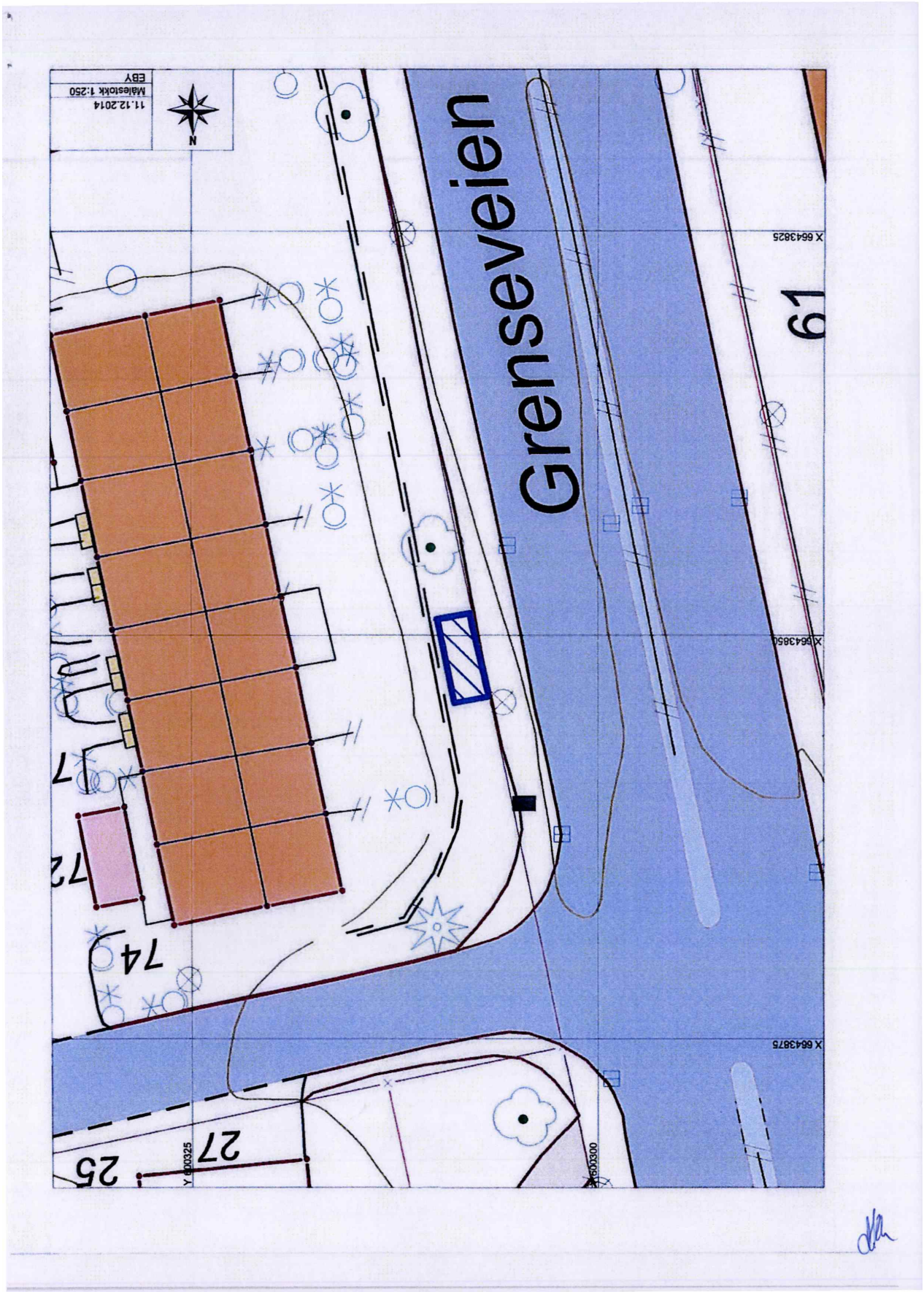
Sekjonsleder

Oslo, den 26.08 2015

seksjonsleder

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Vedlegg:
1. Plan- og situasjonskart av 11.12.2014


EBY
Målestokk 1:250
11.12.2014
N
Grenseveien
61
X 6643825
X 6643850
X 6643875
74
27
25
Y 600325
X 6600300

Innsender iht. følgebrev/-
~~Innsender ikke oppgitt~~
971885589
Org.nr./fødselsnr.:

Overenskomst om rettigheter i grunn

Mellom eier av eiendommen Gnr. 122, Bnr. 139 og Oslo kommune
(Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer samt overvannsanlegg på eiendommen som angitt i vedlagt skisse. Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 30/11-2018
A.M. Aursund
Anna Maria Aursund

Etatsdirektør

Oslo 5/11 2018
Anna Andresen Fredegunn Kaasdal
Signatur for
Lilleberg borettslag
Org. nr.: 950 156 384

Doknr: 1662096 Tinglyst: 10.12.2018
STATENS KARTVERK

17 OKT. 1962
12851

Erklæring
vedrørende

Gnr. ~~126~~ 127, bnr. ~~28~~ 139 Lillebergsvingen 13
Eiendom

Frysebokshus — 62/1936
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 5/10-62 *har Oslo* ~~bygningsråd~~ *bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 17/10-62

~~Byggherrens underskrift~~
Skjøteinnehavers underskrift.
Lillebergs Borettslag
Per Lund Ragnar Rølvs-Larsen
~~Skjøteinnehavers underskrift~~
Byggherrens underskrift.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/~~kontrakten~~ tinglyses.

Oslo, den 17/10 ***19*** 62

Boligrådmannen

Avskriftens rikighet bekreftes:

00. R. A. 697/62.

19596

17 DES. 1968

Erklæring

vedrørende

Gnr. 122 bnr. 139, Grenseveien, Lilleberg.

Eiendom

Garasje for traktor. — 68/2797

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 16.11.68 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79 og 32.1

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering og garasjens beliggenhet er i strid med gjeldende regulering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 5 desember 1968

Lilleberg Borettslag

Kåre Pettersen Ivar Nilsen

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehaverst underskrift

Avskriftens [illegible] attestes

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

LILLEBERG BORETTSLAG

TINGLYST
09.DEC.86 080665
BYSKRIVEREN I OSLO

den grunn som inngår i
gnr. 122
bnr. 139
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2 913 848,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 12. november 1985

Oslo kommune

Asbjørn Schei /s/

LILLEBERG BORETTSLAG

Ragnar Røberg Larsen /s/ Leif Erichsen /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 12. november 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Doknr: 59394 Tinglyst: 20.10.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
20 OKT 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 59394

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : Gnr 122 bnr 139 i Oslo, Lillebergsvingen v/ nr 10
Arbeidets art : Traktorgarasje

Undertegnede godtar herved følgende vilkår for å få dispensasjon fra veglovens regler om byggeavstand for oppføring av garasje på gnr 122 bnr 139 i Oslo kommune.

Den 29.09.99 har direktøren for Samferdselsetaten i Oslo i medhold av vegloven § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til Lillebergsvingen. Vedtaket er ikke gyldig før denne erklæringen er tinglyst. Kopi av erklæringen sendes Samferdselsetaten straks tinglysning har funnet sted. Bygningen tillates ikke plassert nærmere enn 6,5 m fra regulert senterlinje Lillebergsvingen.

Eiendommens hjemmelshaver er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Oslo, den 18.10.99

Lilleberg borettslag
Lillebergsv. 5, 0662 Oslo
Tlf. 22647430 fax 22648032
Org.nr. 950156384

.....

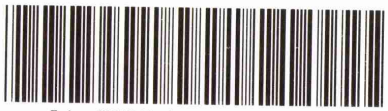
Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

KJELL THORESEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 60627
16 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende



Eiendom : **Gnr 122 Bnr 139 i Oslo,**
Lillebergsvingen v/nr. 10
Saksnr. : **199910221**
Arbeidets art : **Traktorgarasje**

Tiltakshaver : Lilleberg borettslag, Lillebergsvingen 5, 0662 Oslo.

Den 30. juni 2000 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til veglovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 6,0 m fra regulert senterlinje Lillebergsvingen.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 16.10.00

LILLEBERG BORETTSLAG

.....

Eiers underskrift

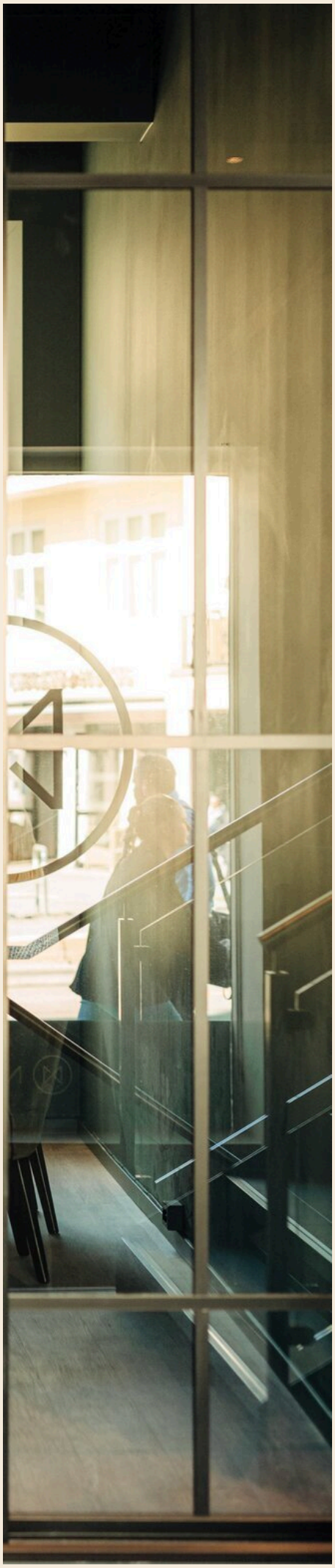
KARI RUUD ØYSTEIN FALHÅK KJELL THORESEN

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0159/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lillebergsvingen 14 0662 OSLO
Matrikkel: Gnr 122, bnr 139 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonas Arvid Josef Andersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
j.andersen@nordvikbolig.no
986 53 372