

IDYLL PÅ LILLEBERG / HOVIN

Lillebergsvingen 23

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 900 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

62/67 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

70332 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 978 667,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 921,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 69 171,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

35 551,-

BYGGEÅR

1953

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmedglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.



Deres nye hjem?

Velkommen til Lillebergsvingen 23!

Et lyst og innbydende hjem med gjennomgående planløsning og god intern beliggenhet. Store, grønne trær utenfor skjermer godt for innsyn og skaper en lun atmosfære. Leiligheten består av entré, stue, separat kjøkken, to soverom, bad og innvendig kott. Utgang til en solrik balkong med plassbygd sittegruppe og utsikt mot sjøen.

Nærområdet er grønt og frodig - et friskt pust i hverdagen. Her bor dere med store, grønne fellesarealer og en hyggelig andedam like i nærheten, samtidig som bylivet kun er en spasertur unna.

- Solrik balkong vendt mot grønne fellesarealer uten innsyn
- Vakre detaljer som rosett og stukkatur
- Stort, flott kjøkken
- Mulighet for leie av p-plass
- Barnevennlig og rolig i veldrevet brl
- Nært T-bane, buss og matbutikk
- Tre boder

























TO GODE SOVEROM

















EN SOLRIK UTEPLASS



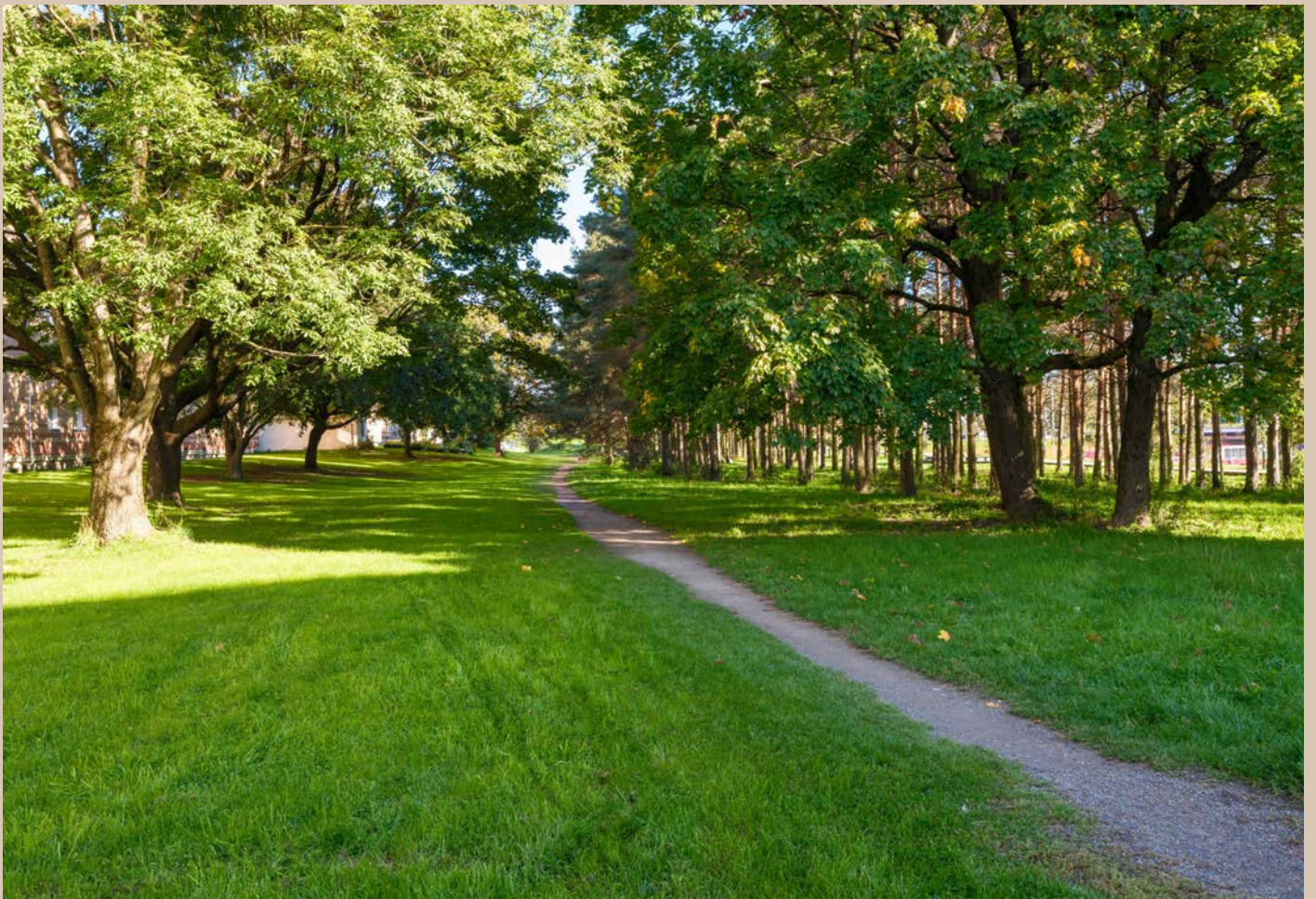










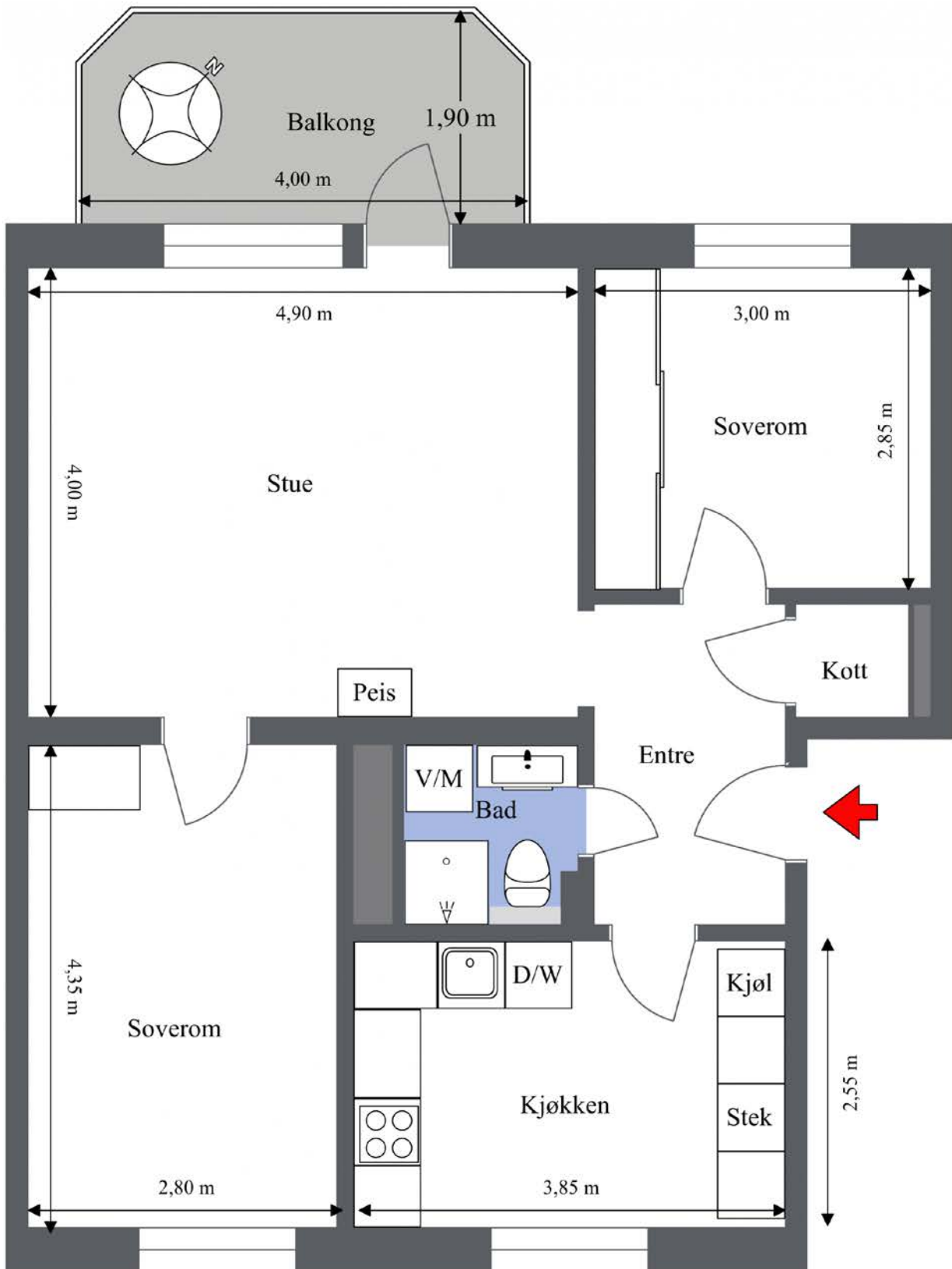




Plantegning



Lillebergsvingen 25, Inr 2057



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

LILLEBERGSVINGEN 23

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 900 000

Omkostning kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

69 171 (Andel av fellesgjeld)

5 969 171 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

5 978 667 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 978 667

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 921,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Internett, varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester og renhold av fellesareal, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold mm.

Fordels slik:

Trappevask 90,00

Strøm for varmtvann 495,00

Internett 139,00

Felleskostnader 4 197,44

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 69 171 pr. 21.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208201840

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 318 139,00

Andel fellesgjeld: 0,-

Innfrielsesdato: 30.05.2028

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208201832

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 32 202,00

Andel fellesgjeld: 0,-

Innfrielsesdato: 30.05.2026

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
 Lånenr.: 11417751 2
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,07%
 Restsaldo 17 172 131,00
 Andel fellesgjeld: 49 323,37
 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 6 926 810,00
 Andel fellesgjeld: 19 848,53
 Innfrielsesdato: 30.04.2035
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Sikringsordning

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett er inkludert i felleskostnadene og leveres av OBOS OpenNet.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 35 551 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 412 085 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 648 341 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i et etablert og ettertraktet boligområde på Lilleberg i bydel Gamle Oslo. Området er kjent for sine grønne omgivelser og nærheten til flere parker og rekreasjonsområder.

Bebyggelsen består av velholdte bygninger omkranset av store grøntarealer. En av borettslagets nærmeste naboer er de åpne og innbydende parkområdene på Valle Hovin. Borettslaget disponerer hele 70 mål tomt,

opparbeidet som park med blant annet idyllisk andedam, lekeplasser, basketballbane, turnhall og tennisbane.

Turveien og sykkelveien som strekker seg fra Groruddalen og videre gjennom byen mot Grefsenkollen og Østmarka passerer like utenfor, og gir svært gode muligheter for både hverdagsturer og lengre utflukter. I nærområdet finner du også flere grønne oaser, som andedammen ved Valle Hovin, Hasleparken ved Hasle kirke, Tøyenparken med det nye Tøyenbadet, Kampen park og Botanisk hage. I tillegg er det kort vei til idretts- og fritidsaktiviteter som fotballbaner, svømmehall, skøytebane og treningsentre.

Til fots tar det omtrent en halv time å gå til Oslo sentrum, og for den turglade finnes det fine turveier som strekker seg helt opp til Grefsenkollen og videre inn i Lillomarka.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, inkludert søndagsåpne alternativer som gjør hverdagen enkel. I St. Jørgens vei, kun et steinkast unna, ligger en søndagsåpen Joker-butikk. Litt lenger unna finner du Hasle Torg med et godt utvalg servicetilbud og butikker, som Baker Hansen, Jernia, Coop Mega, blomsterbutikken Floriss, SATS treningscenter, Nille, Vitusapotek, Vinmonopolet og den hyggelige bydelskroen LUN. Også Ensjø har et godt utvalg butikker og spisesteder. Økernsenteret er i utvikling og vil fremover bli et viktig knutepunkt med blant annet kino og kjøpesenter.

På Hasle ligger også Vinslottet, et tidligere tapperi for Vinmonopolet som i dag er et levende og populært handels- og møtepunkt. Her finner du butikker, serveringssteder, legekontor og frisør - et sted mange bruker både til hverdagshandel og sosialt samvær.

I høybygget på Marienfryd finnes flere serveringssteder og tilbud som sushi-restaurant, takeawaystedet Zam Zam, frisør og thairestaurant. Ikke langt unna ligger Petersborgkvartalet, med kafé og bakeri (Boulangerie M), som også serverer pizza på kveldstid, samt en

søndagsåpen Joker-butikk.

Området har et inkluderende og engasjert nærmiljø som bidrar til at de lokale kafeene og spisestedene oppleves som trivelige møteplasser for både naboer og venner.

På cirka 25 minutters gange fra leiligheten ligger Grünerløkka, kjent for sine grønne parker, trendy butikker og et rikt utvalg av kafeer, barer og restauranter. Olaf Ryes plass tiltrekker seg mange besøkende under markedsdagene med boder, aktiviteter for barn og et yrende folkeliv. I Birkelunden arrangeres det bruktmarked hver søndag - en populær møteplass for både beboere og tilreisende.

Det er svært gode kollektivmuligheter i området. Du har kort gangavstand til tre T-banestasjoner - Hasle, Helsfyr og Ensjø - samt bussholdeplass i Gladengveien kun to minutter unna, hvor både buss nummer 21 og Flybussen stopper. Fra Helsfyr finnes det i tillegg et utvidet busstilbud og ekstra avganger med Flybussen.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass for leiligheten, men det er mulighet for både kjøp og leie av plasser i området. Borettslaget har utleier av parkeringsplasser etter venteliste. Dagens eier leier fast parkeringsplass for kr. 280,- pr. mnd. Pris for elbil er estimert til ca. 1000,- pr. mnd.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene - innenfor sonene A, B, C, D og E - er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år

- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 70332 m²

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1953 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Fasaden på blokken ble rehabilitert på 90-tallet og det ble utstedt brukstillatelse 23.08.1996. Saken er henlagt uten ferdigattest.

Byggetegninger:

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

Innhold

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² to kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 62 m² entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og kott.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² nordvestvendt balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod med skråhimling med 6,7 m² gulvflate og 0 m² målbart areal.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Entréen er innbydende og funksjonell, med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Den gjennomgående planløsningen gir et godt førsteinntrykk av boligen, og fra entréen er det enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Praktisk innvendig bod/kott gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Stue med peis

Stuen fremstår som lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utsyn mot grønne omgivelser. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og byr på mange møbleringsmuligheter. Peisen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære i rommet. Fra stuen er det utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Separat kjøkken med spiseplass

Kjøkkenet ligger i et separat rom med plass til spisegruppe og har en meget god plassutnyttelse som gir rikelig med lagringsplass. Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter, laminatbenkeplater, nedfelt oppvaskkum og armatur med moderne uttrykk. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl-/fryseskap. Waterguard er montert.

Baderom

Badet har flislagte gulv, flislagte vegger, malte plater i tak og varmekabler i gulv. Downlights montert i himling. Badet ble modernisert i borettslagets regi i 2002/03. Badet er innredet med dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skuffeinndredning og vegghengt toalett med innebygget susterne. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom

Soverommet fremstår som lyst og innbydende, med behagelige fargetoner som skaper en rolig atmosfære. Rommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Fine lysforhold fra vinduet bidrar til en luftig og hyggelig romfølelse.

Soverom nr. 2

Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til både seng, skrivepult og oppbevaring. Skyvedørsgarderobe gir praktiske oppbevaringsmuligheter, og de lune fargetonene skaper

en hyggelig atmosfære.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja, sprekke i fugemasse.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet speil og servantskap.

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

Ja, kun av faglært. Borettslag hyret inn firma for å fikse varmtvannsanlegget i borettslaget.

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

Ja, kun av faglært. I hovedsak i forbindelse med oppgradering av elektrisk anlegg ved oppussing av kjøkken.

Arbeid utført av Elektro-Sivert installasjon AS.

Byggemåte

Frittliggende boligblokk med tre etasjer, kjeller og loft.

Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.

Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utvendige fasader er tilleggsisolert og forblendet med spekkmurt teglsten. Valmet tak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Vinduer

Vinduer med trerammer og to-lags isolerglass.

Vinduer på kjøkken og soverom produsert i 2002 og i 1982 i stue og på bad.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til nordvestvendt balkong med tremmegulv fra stue på 7,4 m².

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under

befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer

Bygningsdelen er nå ca. 40 og 20 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Utvendig > Dører

Dørene er nå ca. 40 år gamle, og anbefalt brukstid er overskredet. Det bør vurderes utskifting for å unngå økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet. Eldre dører kan også medføre høyere energiforbruk og dårligere lydisolasjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten. Dette badet er nå litt over 20 år gammelt. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Registrert sprekker i klosettskål. Disse har visst vært slik så lenge eier har bebodd leiligheten uten at det har blitt flere eller mer sprekker.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med tilluft via ventilatorer gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator og naturlig ventilasjon på kjøkkenet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

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

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Øvrig informasjon

Adresse

Lillebergsvingen 23, 0662 OSLO

Gnr. 122, bnr. 139, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 192 i Lilleberg Borettslag med
orgnr. 950156384

Selger

Frida Bratlie

Borettslag

Lilleberg Borettslag

Organisasjonsnummer: 950156384

Andelsnummer: 192

Lilleberg er et borettslag beliggende i Oslo mellom Hasle og Helsfyr med adressene Lillebergsvingen og Lillebergveien. Borettslaget ble bygget i 1953 og stiftet i 1955. I dag består Lilleberg borettslag av 373 leiligheter fordelt på 20 blokker og 3 rekker med rekkehus (28 leiligheter).

Opptak av lån for fremtidig vedlikehold
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.

Samarbeidspartnere

- 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.
- Living Clean Renhold AS utfører ukentlig renhold i oppganger og kvartalsvis vask av vinduer og vaskerier (ny avtale fra februar 2021)

Planlagte aktiviteter 2025-2026

- Skifte av takpapp alle rekkehus.
- Fasade vedlikehold råte alle rekkehus.
- Piperehabilitering av pipehatter utvalgte blokker (helt nødvendig).
- Skifte dører inn til bod-områder til brannsikre dører ut fra sikkerhet og brannfare der det er mye treverk (utsatt til 2026/2027 grunnet oppbrukt vedlikeholdsbudsjett).
- 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. To vaskerier er vedtatt nedlagt i løpet av 2026 (Svingen 17 og Veien 14).
- Videreføre låsesystemet til å gjelde alle dører til fellesarealer som kjeller og loft
- Oppgradering av strømmettet - infrastruktur om økt behov for elektrisitet til lading av elbil og hybridbiler.
- Oppgradering av el-anlegg for å sikre nok varmt vann til alle boenheter i Svingen 17-25.
- Tynning av tett skog i Nøttern og fjerning av grener ut på fortau langs Grenseveien.
- Betydelig vedlikehold av avfalls-containere.
- Pusse og male vannbrett blokker.

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.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 78834433

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.

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

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget. Forkjøpsretten er sendt for avklaring.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Dersom ervervet er i strid med krav om at kun fysiske personer kan være andelseiere, eller at ingen kan eie mer enn en andel skal styret nekte å godkjenne. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier, ligger hos kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Dersom kjøper ikke blir godkjent gjøres oppmerksom på at kjøper er forpliktet til å gjennomføre avtalen med selger, herunder foreta fullt oppgjør, og deretter videreselge boligen til noen som kan godkjennes.

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. Innmeldingsavgift kr. 500,- og deretter årlig medlemskontingent kr. 200,-. Det tas forbehold om prisendringer.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde samlede driftsinntekter på kr 22 148 095 i 2025, hvor hoveddelen kom fra innkrevde felleskostnader på kr 21 357 620. I tillegg hadde borettslaget inntekter fra blant annet vaskeri, garasjer, parkering og miljøtilskudd. Samlede driftskostnader utgjorde kr 16 820 413, hvor de største kostnadene var drift og vedlikehold, kommunale avgifter, energi/fyring og forsikringer. Etter finansinntekter og finanskostnader fikk borettslaget et positivt årsresultat på kr 4 600 550. Styret foreslår at årets overskudd overføres til opptjent egenkapital.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven. Det oppfordres interessenter å gjøre seg godt kjent med disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger årlig.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad og i entré. I tillegg bidrar peisovn i stuen til en lun og behagelig atmosfære.

Selger informerer om et strømforbruk på ca. 6500 kWh i året.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. S-2864.

Pågående plansaker i området:

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Saksnr. 202460006

Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående.

Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag.

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park - Saksnr. 202118619

Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av industribebyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet. Overvann vil bli håndtert på egen tomt.

Ensjøskolene

Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid.

Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

Se mer informasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoskolene/>

Næringsbygg - Grenseveien 99 - Saksnr. 202017619

Pågående byggesaker i området:

Grønvoll allé 2 A-C, 4 A-D, 10 A-H - oppføring av tre boligbygg - Grønvollkvartalet - Bygg B, C og D - Tidligere adresse: Grenseveien 97, Grensesvingen 9.

Status i saken: Under behandling

Saksnummer: 202510502

Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse: Grenseveien 97. Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller 02.10.2025.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 000,00
 Grunnpakke bolig info kr 5 000,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Rabatt/relasjon kr -7 500,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 126 375,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmegler
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

26.05.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LILLEBERGSVINGEN 23

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260120	
Selger 1 navn	
Frida Bratlie	
Gateadresse	
Lillebergsvingen 23	
Poststed	Postnr
OSLO	0662
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260120

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i fugemasse

Initialer selger: FB

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet speil og servantskap

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslag hyret inn firma for å fikse varmtvannslegget i borettslaget.
Arbeid utført av	I regi av borettslaget/Elektro-Sivert Installasjon AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I hovedsak i forbindelse med oppgradering av elektrisk anlegg ved oppussing av kjøkken.
Arbeid utført av	Elektro-Sivert installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).


- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Bratlie	58ac230201e0457a629da 59e5f57b5d3d0612828	13.04.2026 20:53:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260120

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

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Lillebergsvingen 23, 0662 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 122, bnr. 139

 Andelsnummer 192

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-3007

Eiendomsverdi ref nr: RB1430

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Normalt godt drevet og vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Blant annet ble det utført felles våtromsrehabilitering i perioden 2002-2003 og, rehabilitering av piper/skorsteiner utført i 2025. For mer informasjon om utført og planlagt vedlikehold henvises til styrets årsberetning. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Leiligheten er en gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong. Foruten rehabilitert badrom ble blant annet vegger malt i 2021 og 2023 og ny kjøkkeninnredning ble montert i 2022. Idag framstår leiligheten som pent oppusset og vedlikeholdt. Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga alder på vinduer/dører, membraner, sprekker i klosett sistene og ventilasjon på bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

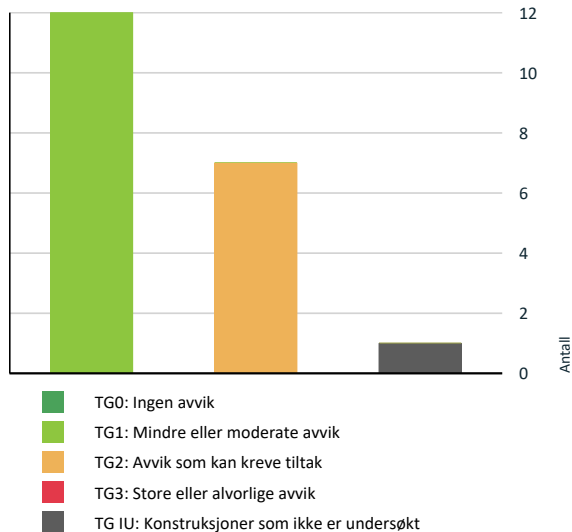
[Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > 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](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1953

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Frittliggende boligblokk med tre etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.

Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utvendige fasader er tilleggsisolert og forblendet med spekkmurt teglsten.

Valmet tak med tresperrekonstruksjoner teknet med takstein.

Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og to-lags isolerglass.

Vinduer på kjøkken og soverom produsert i 2002 og i 1982 i stue og på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 40 og 20 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører og balkongdører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er nå ca. 40 år gamle, og anbefalt brukstid er overskredet. Det bør vurderes utskifting for å unngå økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet. Eldre dører kan også medføre høyere energiforbruk og dårligere lydisolasjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til nordvestvendt balkong med tremmegulv fra stue på 7,4m².

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med laminat på gulvene, bortsett fra fliser i entre, murvegger med malt fiberduk og malte betonghimlinger.

Vegger malt i 2021 og 2023

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i teglstein.

Peis montert i stue.

Kontroll av skorsteiner utført i regi av borettslaget i 2025



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe montert et soverom og garderobeskap montert på et soverom

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.
Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2002/03

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak.
Downlights montert i himling på bad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser med fall mot sluk plassert i dusjsone.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert membran, sluk med klemring og dusj hjelpesluk på bad.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå litt over 20 år gammelt.

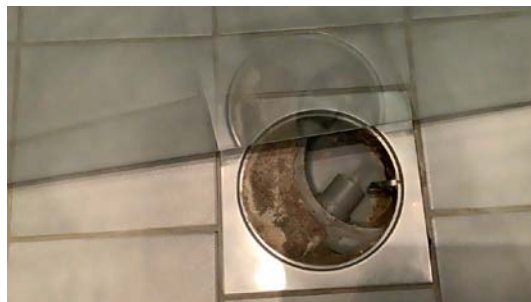
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran/tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Aldret membran gir økt sannsynlighet for svikt i tettesjiktet, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Registrert sprekker i klosettskål. Disse har visst vært slik så lenge eier har bebodd leiligheten uten at det har blitt flere eller mer sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøøl-/fryseskap. Montert Water-guard, men ikke komfyrvakt. Krav om at komfyrvakt skal monteres i kjøkken som er satt inn etter 2010, men kravet gjelder dersom det legges opp ny kurs til komfyr/platetopp. Selv om det ikke er krav om ettermontering i eldre boliger, anbefales det sterkt da komfyrbrann er den hyppigste årsaken til boligbrann.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator samt ventil tilkopledd felles opptrekk ventilasjonssjakt og spalventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator og naturlig ventilasjon på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Beskrivelse

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2002-03 samtidig med våtromsrehabilitering.

Vannrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingsskap med stoppekran plassert på bad. Synlige forkrommede kobberrør på bad.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2002-03 samtidig med våtromsrehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad og i entre. I tillegg peisovn i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 40 Amp hovedsikringer, 4x13, 1x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

Tilstandsrapport

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utført i 2023 i forbindelse med nytt kjøkken ble der lagt opp nye kabler og stikk til blant annet kjøleskap, stekeovn og ventilator.
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, stikkontakter 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som

ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

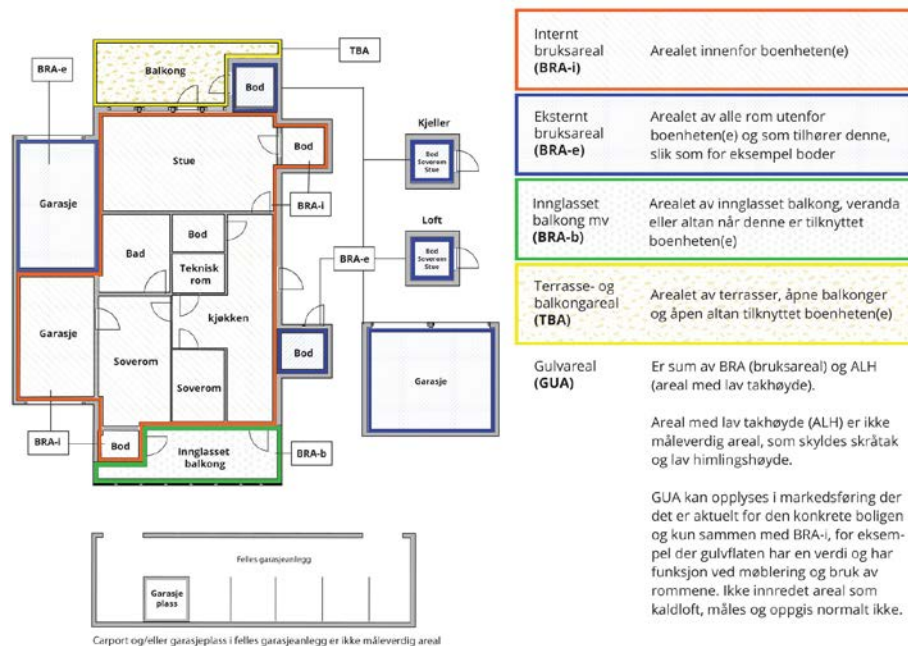
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	62			62	7
Kjeller		5		5	
Loft					
SUM	62	5			7
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.45m

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 1,6 og 2,9m². og en loftsbod med skråhimling med 6,7m² gulvflate og 0m² målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet kjøkkeninnredning i 2023.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Frida Bratlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	139		0	70332.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lillebergsvingen 23

Hjemmelshaver

Lilleberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2058/LILLEBERG BORETTSLAG	950156384	2058	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Frida Bratlie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
192	100	3 900

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms gjennomgående borettslagsleilighet med balkong, beliggende sentralt ved Hovin i blokkbebygget område. Kort vei til skoler, forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser. Mulighet for leie av biloppstillingsplass, noen med elbil lader, eventuelt garasje på lagets grunn etter ansiennitet når noe ledig.

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 78834433	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB1430>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260120 . Vår ref.: 0066-1-2058

Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lilleberg Borettslag
Organisasjonsnr: 950156384
Andelseier: Bratlie, Frida
Medeier:
Leilighetsnummer: 2058
Adresse: Lillebergsvingen 23, 0662 OSLO
Andelsnummer: 192
Gnr. 122
Bnr. 139

Borettsinnskudd: Kr. 3 900,00 ,–

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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det skal ikke limes på visningsplakater på glassdørene i borettslaget. Det samme gjelder oppslag på ringetablå utenfor oppgang. Dette kan henges opp på shiferplater/teglstein i inngangspartiene. Se innkalling GF 8. mai 2017 vedrørende fullmakt til å kartlegge hvilke tørkeloft/tidligere bomberom som egner seg for utbygging, og iverksette salg av arealet når intressent melder seg. Meglere kan IKKE markedsføre dette da det kan være steder hvor det ikke lar seg gjøre å bygge ut. Selger/megler må påse at parkeringsplassen sies opp i forbindelse med salg av bolig. Styret har fått et vedtak fra generalforsamlingen om å ta opp behovsprøvet lån på inntil kr 10 000 000 for fremtidig vedlikehold. Tidspunkt og sum vil avhenge av når vedlikeholdet må gjennomføres. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Søknad om ny andelseier SKAL sendes styret ved lilleberg@styrommet.no. Felleskostnadene øker med 4% fra og med 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208201840
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	318 139,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208201832
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 32 202,00
Innfrielsesdato: 30.05.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11417751 2
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Restsaldo: 17 172 131,00
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: 6 926 810,00
Innfrielsesdato: 30.04.2035
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: 4 921,44,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	90,00	
Strøm for varmtvann	495,00	
Internett	139,00	
Felleskostnader	4 197,44	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 1 742,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 700,-
Annen formue: 35 551,-
Gjeld: 72 542,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånennummer: 98208201832
Restsaldo: 0,00

Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenummer: 11417751 2
Restsaldo: 49 323,37
Kapitalkostnader: 3 848,53
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98208201824
Restsaldo: 19 848,53
Kapitalkostnader: 230,59
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 69 171,90,-, 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.trætteberg@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 styregodkjenning 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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**

- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakte 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 overtagedesdato. 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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

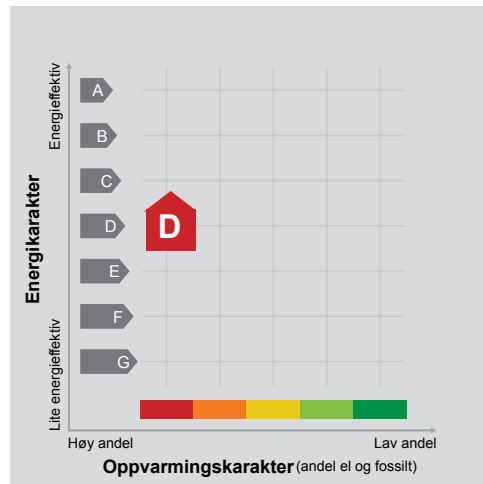
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Lilleberg Borettslag-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80268041
Merkenummer	Energiattest-2025-198056
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

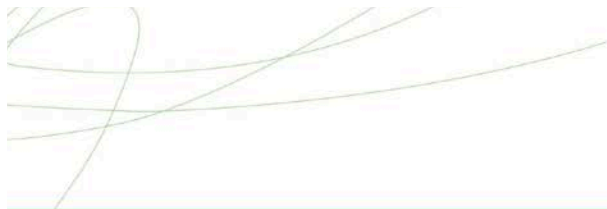
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

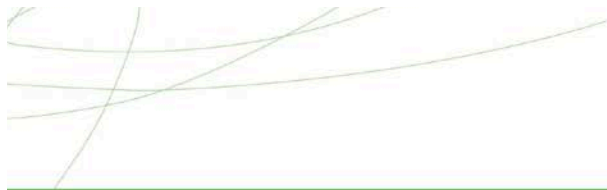
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1953

Bygningsmateriale:

BRA: 61

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lillebergsvingen 21	80268041	H0201	0	0	194
Lillebergsvingen 19	80268041	H0201	0	0	196
Lillebergsvingen 23	80268041	H0201	0	0	192
Lillebergsvingen 17	80268041	H0201	0	0	198
Lillebergsvingen 21	80268041	H0202	0	0	195
Lillebergsvingen 19	80268041	H0202	0	0	197
Lillebergsvingen 23	80268041	H0202	0	0	193
Lillebergsvingen 25	80268041	H0202	0	0	191

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1953

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	38 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	61 m ²
Totalt BRA	61 m ²
Oppvarmet luftvolum	140 m ³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	201,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.10.2023
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	74,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	143,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 452 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,95 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	154,95 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 452 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 452 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt

9 452 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass

100,0 %

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
vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.2026

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 (borettslag) 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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger 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 én 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(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 eiendomsmeidler 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. Boret 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 nøkkeldeiling, 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 en 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-antennar, 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 utskifting 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 karmen, 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 rens 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 insekter 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.

(10) Dersom andelseier på eget initiativ rehabiliterer bad eller annet våtrom i boligen, herunder foretar utskifting eller endring av sluk, og tiltaket skjer utenfor borettslagets felles rehabiliteringssykluser for våtrom og røranlegg, skal kostnader knyttet til sluk fullt ut bæres av andelseier.

Sluk og tilknyttede konstruksjoner som etableres ved privat rehabilitering skal utformes og plasseres slik at borettslagets lovpålagte vedlikehold, inspeksjon, rensing,

spyling, reparasjon og eventuell fremtidig utskifting av felles rør og avløpsanlegg ikke hindres eller vanskeliggjøres.

Andelseier er ansvarlig for at valgt løsning er teknisk forenlig med borettslagets røranlegg og vedlikeholdsbehov. Eventuelle merkostnader, inngrep eller skader som følge av løsninger som hindrer borettslagets vedlikeholdsarbeider, bæres av andelseier.

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 en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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

(1) Lilleberg borettslag har et kabelstyrt brannvarslingsanlegg som ved alarm varsler vaktsselskap. Det er i alle leiligheter etablert røykvarslere og en avstillingsknapp. Bruksanvisning og retningslinjer ligger som eget emne på Vibbo.no og alle beboere Lilleberg borettslag er pliktig til å gjøre seg kjent med disse.

(2) Ved mislighold eller grov uaktsomhet knyttet til brannvarslingsanlegget, eller ved brudd på retningslinjer for røykdetektorer, som medfører behov for utbedring av brannvarslingsanlegget eller utrykning fra vaktsselskap, vil ekstrakostnader viderebelastes ansvarlig andelseier

HUSORDENSREGLER FOR LILLEBERG BORETTSLAG

Hver enkelt borettsseier 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 borettslaga 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 renholdsfirmat lettere kan utføre arbeidet sitt.

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

AVFALL OG RETURAVFALL

8. Alle søppelposer med restavfall skal knyttes 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 ytterveggventiler 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 luftpipe.

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 ødeleggelse 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 luffer 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 inne katt 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 karmen, 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 karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg 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, parabolantennener, 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 sjananse 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 motorsykkeltkjøring 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 sjananse 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.



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai 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.

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. Fastsettelse av andre honorarer/prosjekthonorar
8. Beboersak - Tillatelse til å ha utekatt
9. Vedtektsendring: Tillegg til §5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt underpunkt (10): Sluk ved privat rehabilitering av våtrom
10. Vedtektsendring: Forslag til mindre justering ordlyd vedtekter - viderefakturering kostnader brannvarslingsanlegg
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Anders Nicolai Trætteberg 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Gyrd Lynch og Odd Johansen 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 2025-2026.pdf
 - 2. Årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 550 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer/prosjekthonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Timeliste prosjekthonorar 1 styremedlemmer 2024/2025

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

1. Mohammed Elfaqih for piperehabilitering blokker og varmtvannsproblematikk Lillebergsvingen 17-25 med kr. 25.200.

Forslag til vedtak

Mohammed Elfaqih får dekket timer etter timeliste i forbindelse med ovennevnte med gjeldende sats kr. 300,- pr. time. Timelisten blir lagt til gjennomsyn for andelseier på åpent informasjonsmøte på styrerrommet mandag 27.4 kl. 18-19 dagen før generalforsamlingen.

Sak 8

Beboersak - Tillatelse til å ha utekatt

Forslag fremmet av:

Nicolai Fagerhaug, Toril Haugen, Rebecca Hauge, Igor Sartori, Malin Kulseth, Jonas Karlsen Åstrøm og Margrethe Wittusen med flere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er en gruppe naboer som fremmer et forslag om endring av husordensreglene som i dag ikke tillater beboerne i Lilleberg borettslag å slippe ut katter i borettslagets utearealer. Dette forbudet er svært strengt og skiller seg fra andre tilliggende borettslag, blant annet Hovin borettslag. Vi viser til borettslagets regler/vedtak knyttet til utekatt, og ønsker med dette å be om at saken vurderes på nytt i lys av gjeldende lovverk.

-Etter borettslagsloven § 5-11 har andelseier rett til å bruke boligen og fellesarealer i samsvar med formålet, så lenge bruken ikke medfører urimelig eller unødvendig ulempe for andre. Det er etter vår forståelse lagt til grunn i både juridisk teori og praksis at det å holde katt normalt anses som vanlig boligbruk, og at eventuelle begrensninger må være saklig begrunnet og forholdsmessige.

-Videre følger det av borettslagsloven § 5-12 at vedtak som er urimelig tyngende for enkelte andelseiere, eller som ikke bygger på en konkret og dokumentert interesseavveining, kan settes til side som ugyldige. Et generelt forbud mot utekatt, uten dokumenterte problemer knyttet til utekatt, fremstår som lite forholdsmessig.

-Vi vil også vise til dyrevelferdsloven § 23, som pålegger dyreholder å sikre at dyr holdes i et miljø som ivaretar deres artsspesifikke behov. For mange katter – særlig de som er vant til utegang – vil et pålegg om permanent innetilværelse kunne medføre redusert dyrevelferd, stress og atferdsproblemer.

-Etter naboloven § 2 er det kun forhold som medfører urimelig eller unødvendig skade eller ulempe som kan begrunne inngrep. Mindre eller hypotetiske ulemper anses normalt ikke som tilstrekkelig grunnlag for forbud.

Som med alt annet kan regler eller krav være knyttet til utekatt. For eksempel at katter skal være kastrert/sterilisert og være chippet/ ID merket. Dette viser at utekatt ikke betyr «fri flyt», men kontrollert og ansvarlig dyrehold.

-Vi har et problem med mus i borettslaget, til tross for at ulike instanser er satt inn på dette. Katter kan bidra til å holde gnagerbestanden nede, noe som også er i borettslagets interesse og kan spare utgifter borettslaget bruker på å bekjempe mus og rotter.

Vi er naturligvis innstilt på dialog og praktiske løsninger, og ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget nøye og kommet frem til en flertallsinnstilling fra styret. Vi viser til våre husordensregler, kapittel 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

Styret er ikke enig med forslagstiller om at det å tillate utekatt er å anbefale. Utekatter kan ha et potensiale til å forstyrre i hele borettslaget både med utrygghet, markering via lukt og mjauing, særlig i parringstiden. Vi har ferske erfaringer med en inne katt 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. Styret synes det er på sin plass å begrense utekattens territorier, i vårt borettslag nettopp ved å forby dem hos oss. Vi bor tett på et verneområde ved Hovindammen som er fuglereservat med mange typer fugler. Katter har som instinkt å drepe fugler.

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 1

Andelseiers forslag til vedtak: Utekatter tillates iht. sakens beskrivelse

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Forbudet mot utekatt opprettholdes som før.

Sak 9

Vedtektsendring: Tillegg til §5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt underpunkt (10): Sluk ved privat rehabilitering av våtrom

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tillegg til §5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt underpunkt (10): Sluk ved privat rehabilitering av våtrom

(1) Dersom andelseier på eget initiativ rehabiliterer bad eller annet våtrom i boligen, herunder foretar utskifting eller endring av sluk, og tiltaket skjer utenfor borettslagets felles rehabiliteringssykluser for våtrom og røranlegg, skal kostnader knyttet til sluk fullt ut bæres av andelseier.

(2) Sluk og tilknyttede konstruksjoner som etableres ved privat rehabilitering skal utformes og plasseres slik at borettslagets lovpålagte vedlikehold, inspeksjon, rensing, spyling, reparasjon og eventuell fremtidig utskifting av felles rør og avløpsanlegg ikke hindres eller vanskeliggjøres.

(3) Andelseier er ansvarlig for at valgt løsning er teknisk forenlig med borettslagets røranlegg og vedlikeholdsbehov. Eventuelle merkostnader, inngrep eller skader som følge av løsninger som hindrer borettslagets vedlikeholdsarbeider, bæres av andelseier.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres iht. sakens beskrivelse

Vedlegg

3. 0066 Lilleberg Borettslag.pdf

Sak 10

Vedtektsendring: Forslag til mindre justering ordlyd vedtekter - viderefakturering kostnader brannvarslingsanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene foreslås endret iht. sakens beskrivelse.

Dagens ordlyd

13. Brannvarslingsanlegg

Lilleberg borettslag har et kabelstyrt brannvarslingsanlegg som varsler vaktsselskap 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 vaktsselskap/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.

Foreslås endret til

13. Brannvarslingsanlegg

(1) Lilleberg borettslag har et kabelstyrt brannvarslingsanlegg som ved alarm varsler vaktsselskap. Det er i alle leiligheter etablert røykvarslere og en avstillingsknapp. Bruksanvisning og retningslinjer ligger som eget emne på Vibbo.no og alle beboere Lilleberg borettslag er pliktig til å gjøre seg kjent med disse.

(2) Ved mislighold eller grov uaktsomhet knyttet til brannvarslingsanlegget, eller ved brudd på retningslinjer for røykdetektorer, som medfører behov for utbedring av brannvarslingsanlegget eller utrykning fra vaktsselskap, vil ekstrakostnader viderebelastes ansvarlig andelseier.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht. sakens beskrivelse

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Dahlstrøm
- Signe Myklebust

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Linda J. Claesson

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gyrd Lynch
- Joachim Jeppesen
- Vegard M. Nedrelid

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling til årsmøte 2026 i Lilleberg borettslag (endelig).pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Til orientering må delegater være andelseier, og foreslåtte kandidater er derfor oppdatert ift. valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tommy Størseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Signe Myklebust
-

Annen informasjon om borettslaget

STYRETS BERETNING 2025/2026

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 2025/2026

Møtevirksomhet

Styret i 2025/2026 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 11 ordinære. 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 09.03.2026 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 2025/2026 vært aktivitet i prosjekter som er omtalt i eget punkt (digital sikkerhet/personvern, piperehabilitering og varmtvannsproblematikk i Lillebergsvingen 17-25).

Annen styreaktivitet

Styret deltar også på andre aktiviteter som dugnad i borettslaget, komprimatorbil, tenning av julegran, befaringer med leverandører 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 overskuddslikviditet 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 renteøkning på våre 3 beboerlån på 0,20%, etter henvendelse fra oss.

Generalforsamling 2025

Generalforsamlingen våren 2025 ble avholdt med fysisk møte på Teglverket Skole (Kunnskapstrappa) for andre gang. Stedet fungerte godt. Det ble benyttet ekstern møteleder fra OBOS. Styret planlegger digital generalforsamling med fysisk formøte i 2026 etter forslag fra beboer.

Årsoverskudd 2025

Styret vil bemerke at gjennomført pipehatt-rehabilitering der er deler av faktura avtalt med Front Entreprenør til januar/februar 2026. Dette innebærer at årsoverskudd for 2025 blir noe større enn planlagt. Tilsvarende motsatt blir det for årsoverskudd i 2026.

Kurs/seminar

Styret har i 2025 ikke deltatt på Obos kursprogram.

Nye garasjeanlegg

Styret har også i år brukt en del tid på å vurdere og kvalitetssikre noe krevende henvendelser fra Lilleberg Garasjelag gjennom året knyttet til strømavregning tilbake til 2016. Saken er ennå ikke helt avklart der Lilleberg Borettslag skal ha dette dekket av Lilleberg Garasjelag.

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.

OBOS Advokater

Styret har ikke sett seg nødt til å engasjere OBOS Advokater til nye oppdrag i 2025/2026.

Beboerservice

Styret har kort svarfrekvens både på Vibbo og e-post. Styret har nå avvirket styretelefon **400 95 703**, da den var svært lite benyttet. Det er bedre å sende e-post til lilleberg@styrerrommet.no, da alle styremedlemmer behandler denne, mens telefonen ble betjent kun av en.

Styret

Styret har kontor i Lillebergsvingen 5. Styrets e-postadresse: lilleberg@styrerrommet.no. Ved å sende melding til denne epost-adresse, vil du bli normalt få svar innen 24 timer. Vi anbefaler også sterkt å sende oss en Vibbo-melding.

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 2025-2026

- Skifte av takpapp alle rekkehus.
- Fasade vedlikehold råte alle rekkehus.
- Piperehabilitering av pipehatter utvalgte blokker (helt nødvendig).
- Skifte dører inn til bod-områder til brannsikre dører ut fra sikkerhet og brannfare der det er mye treverk (utsatt til 2026/2027 grunnet oppbrukt vedlikeholdsbudsjett).
- 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. To vaskerier er vedtatt nedlagt i løpet av 2026 (Svingen 17 og Veien 14).
- Videreføre låsesystemet til å gjelde alle dører til fellesarealer som kjeller og loft
- Oppgradering av strømmettet - infrastruktur om økt behov for elektrisitet til lading av elbil og hybridbiler.
- Oppgradering av el-anlegg for å sikre nok varmt vann til alle boenheter i Svingen 17-25.
- Tynning av tett skog i Nøttern og fjerning av grener ut på fortau langs Grenseveien.
- Betydelig vedlikehold av avfalls-containerere.
- Pusse og male vannbrett blokker.

Historikk økonomi og vedlikehold bygningsmasse 2017 – 2026

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 ustabil. Nytt varmtvannsanlegg var prioritert i vedlikeholdsplanen, og utskifningen til nytt ble utført og slutført 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 brette opp døren. Dette har de ikke lyktes med, og sikringsjern er montert slik at det ikke skal bli mulig å brette 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 rensset 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, forsikrings sak 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 vaktsselskap.

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 råtnete 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 forsikrings saker 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 forsikrings saker 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 Ensjo 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 taktekkning 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.

2025:

- Rehabilitering av pipehatter Veien 7-17 og Svingen 2-8 og 5-7.
- Forsterket el-løsning i Svinen 17-25 slik at varmtvannstanker får nok strøm til å varme opp varmtvann til alle boenheter.
- Vedlikeholdt ca. 10 berederrom i blokkene.
- Tynnet Nøttern en del mot Svingen 17-21.
- Betydelig vedlikehold av 5 avfalls-containerere.
- EI-kontroll av alle fellesarealer og brannvarslingsanlegg.

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 2025.
- **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.

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 2025, 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 Friggjøringsdagen, 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. mars 2026, 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 skilttoppslag ved innkjøring Lillebergsvingen og Lillebergveien. Gateløpet på Lilleberg er kommunalt og parkering er organisert som beboerparkering og administreres av Oslo Kommune som beboerparkering. 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 kontaklinformasjon til garasjelaget.

BEBOERINFORMASJON

Styret

Styret har kontor i Lillebergsvingen 5. Det er ikke fast kontortid. Styrets e-postadresse: lilleberg@styrerommet.no. Ved å sende melding til denne epost-adresse, vil du bli normalt få svar innen 24 timer. Styret anbefaler også å sende oss Vibbo-melding.

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 utviklet hjemmesiden ved at Vibbo nå har tatt over som vår kommunikasjonskanal 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 2025, og gjelder i 5 år fra 01.01.2026. 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 2025.

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 2025. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet. 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 sikringssskap, 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 vaktentral 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 røykvarslere. 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 – 2025**». 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 2025 lukket alle påpekte avvik.

LEILIGHETER OG INNENDØRS FELLEAREALER

Salg av leiligheter/forkjøpsrett /eierstruktur

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Det var ca. 25 leiligheter (ca. 7 %) som skiftet eier i 2025. 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 Lillebergvingen 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 vurderer 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 henses 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)

2025

Rehabilitering av pipehatter Veien 7-17 og Svingen 2-8 og 5-7.

Forsterket el-løsning i Svinen 17-25 slik at varmtvannstanker får nok strøm til å varme opp varmtvann til alle boenheter.

Vedlikeholdt ca. 10 berederrom i blokkene.

Tynnet Nøttern en del mot Svingen 17-21.

Betydelig vedlikehold av 5 avfalls-containerer.

EI-kontroll av alle fellesarealer og brannvarslingsanlegg.

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 forsikrings saker 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 Ensjo 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 kjellere 24.9.22. 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 forsikrings saker 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 røykvarslere 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 takteking, isolasjon av yttervegger samt ny kledding. 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, mars 2026,
Styret
Lilleberg borettslag
Sign.



Til generalforsamlingen i Lilleberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

25 av 58

Årsregnskap 2025.pdf



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 11. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LILLEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 950156384, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 809 426	9 730 759
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 600 550	2 299 868
Tilbakeføring av avskrivning	15	421 470	522 090
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 611 024	-2 774 088
Endring i depositum gjennom året		0	50 000
Innsk. øremerk. bankkto		-8 957	-19 203
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 402 039	78 667
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 211 465	9 809 426
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 388 938	10 662 373
Kortsiktig gjeld		-1 177 473	-852 947
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 211 465	9 809 426

LILLEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 950156384, KLIENTNR. 66

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 357 620	20 576 497	21 343 000	21 973 439
Vaskeri	9	83 779	84 464	50 000	50 000
Andre inntekter	3	706 697	515 096	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 148 095	21 176 058	21 408 000	22 038 439
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-127 750	-161 780	-209 000	-211 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-550 000
Avskrivninger	15	-421 470	-522 090	-537 000	-537 000
Revisjonshonorar	6	-21 000	-19 125	-17 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-357 865	-344 100	-452 000	-375 000
Konsulenthonorar		-94 148	-127 990	-175 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-5 393 051	-6 933 380	-5 731 000	-5 893 480
Forsikringer		-1 091 092	-942 136	-1 360 000	-1 250 000
Kommunale avgifter	8	-4 781 278	-4 515 262	-4 905 000	-5 142 375
Energi/fyring	10	-1 469 526	-1 364 138	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-711 598	-1 472 288	-572 000	-640 000
Andre driftskostnader	11	-1 851 635	-1 044 558	-877 000	-1 723 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 820 413	-17 946 848	-17 335 000	-18 542 855
DRIFTSRESULTAT		5 327 682	3 229 210	4 073 000	3 495 584
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	607 943	569 713	300 000	300 000
Finanskostnader	13	-1 335 075	-1 499 055	-1 398 000	-1 166 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-727 132	-929 342	-1 098 000	-866 000
ÅRSRESULTAT		4 600 550	2 299 868	2 975 000	2 629 584
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		4 600 550	2 299 868		

LILLEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 950156384, KLIENTNR. 66

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	65 734 894	65 734 894
Tomt		3 158 326	3 158 326
Andre varige driftsmidler	15	827 781	1 249 251
Øremerkede bankinnskudd		126 450	604 811
SUM ANLEGGSMIDLER		69 847 451	70 747 281
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 367	22 734
Andre kortsiktige fordringer	16	9 043	273 527
Driftskonto OBOS-banken		321 135	829 733
Driftskonto OBOS-banken II		45 753	112 338
Sparekonto OBOS-banken		13 001 641	4 455 005
Sparekonto OBOS-banken II		0	4 969 035
SUM OMLØPSMIDLER		13 388 938	10 662 373
SUM EIENDELER		83 236 389	81 409 654
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 373 * 100		37 300	37 300
Opptjent egenkapital		54 635 558	50 035 007
SUM EGENKAPITAL		54 672 858	50 072 307
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 798 468	28 409 492
Borettsinnskudd	18	1 452 400	1 452 400
Annen langsiktig gjeld	19	135 190	622 508
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 386 058	30 484 400

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 036 717	385 100
Påløpte renter		132 696	159 501
Påløpte avdrag		0	303 717
Annen kortsiktig gjeld	20	8 060	4 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 177 473	852 947

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	21	82 562 490	82 562 490
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2026

Styret i Lilleberg Borettslag

Endre Solvang /s/

Signe Myklebust /s/

Frank Dahlstrøm /s/

Snorre Felldal /s/

Tommy Lüders Størseth /s/

Mohamed Elfaqih /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	69 528
Strøm for varmtvann	1 982 316
Felleskostnader	16 897 788
Forretningslokale	70 128
Internett	622 164
Lån/Renter	414 300
Vinduslån	164 256
Parkering	706 784
Leietillegg påbygg	57 756
Trappevask	372 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 357 620

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Etterslep eiendomsskatt 2022	3 858
Forsikring, erstatning skadesak	3 988
Garasjer	64 680
Miljøtilskudd fra OBOS gir tilbake	604 811
Nøkler	13 500
Parkering	3 860
Utleielokale	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	706 697

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-50 175
Arbeidsgiveravgift	-77 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-127 750

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 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	-500 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 336

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-21 000
SUM REVISJONSHONORAR	-21 000

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 139 022
Drift/vedlikehold VVS	-196 196
Drift/vedlikehold elektro	-131 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-488 451
Drift/vedlikehold brannsikring	-253 226
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 791
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-127 766
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 155
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 393 051

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-69 560
Vann- og avløpsgebyr	-3 276 032
Feie- og tilsynsgebyr	-79 461
Renovasjonsgebyr	-1 356 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 781 278

NOTE 9**VASKERI**

Inntekter	83 779
SUM VASKERI	83 779

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 469 526
SUM ENERGI / FYRING	-1 469 526

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-89 407
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 956
Håndverktøy	-10 118
Diverse utstyr	-4 036
Annet driftsmateriale	-495
Vaktmestertjenester	-1 196 486
Vakthold	-20 070
Renhold ved firmaer	-330 805
Andre driftskostnader	-7 387
Trykksaker	-26 857
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 336
Andre kontorkostnader	-2 683
Telefon, annet	-796
Porto	-90
Kontingenter	-74 600
Bank- og kortgebyr	-2 974
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-16 538
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 851 635

NOTE 12**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	97 729
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 807
Renter av sparekonto i OBOS-banken	446 640
Renter bank	60 767
SUM FINANSINTEKTER	607 943

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-875 191	
Pantegjeldsrenter	-413 997	
Pantegjeldsrenter	-20 741	
Pantegjeldsrenter	-25 146	
SUM FINANSKOSTNADER	-1 335 075	

NOTE 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	16 458 746	
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	49 276 148	
SUM BYGNINGER	65 734 894	

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
Dørtelefonlegg		
Tilgang 2018	1 252 434	
Avskrevet tidligere	-772 332	
Avskrevet i år	-125 243	
		354 859
Dører		
Tilgang 2019	575 000	
Avskrevet tidligere	-574 999	
		1
Låsesystem		
Tilgang 2019	467 706	
Avskrevet tidligere	-280 620	
Avskrevet i år	-46 772	
		140 315
Varmtvannsbereder		
Tilgang 2017	2 494 533	
Avskrevet tidligere	-1 912 473	
Avskrevet i år	-249 454	
		332 606
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	827 782	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-421 470	

NOTE 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer		9 043
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		9 043

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 30 år.

-48 000

Opprinnelig 2003

000

Nedbetalt tidligere

28 315 427

Nedbetalt i år

1 538 925

-18 145 648

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 24 år.

-14 350

Opprinnelig 2011

000

Nedbetalt tidligere

6 656 791

Nedbetalt i år

566 045

-7 127 164

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011

-4 554 583

Nedbetalt tidligere

4 026 447

Nedbetalt i år

368 451

-159 685

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2013

-1 867 200

Nedbetalt tidligere

1 363 626

Nedbetalt i år

137 603

-365 971

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-25 798 468****NOTE 18****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-1 452 400

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 452 400****NOTE 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-85 190

Depositum

-50 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-135 190**

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-8 060
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 060

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

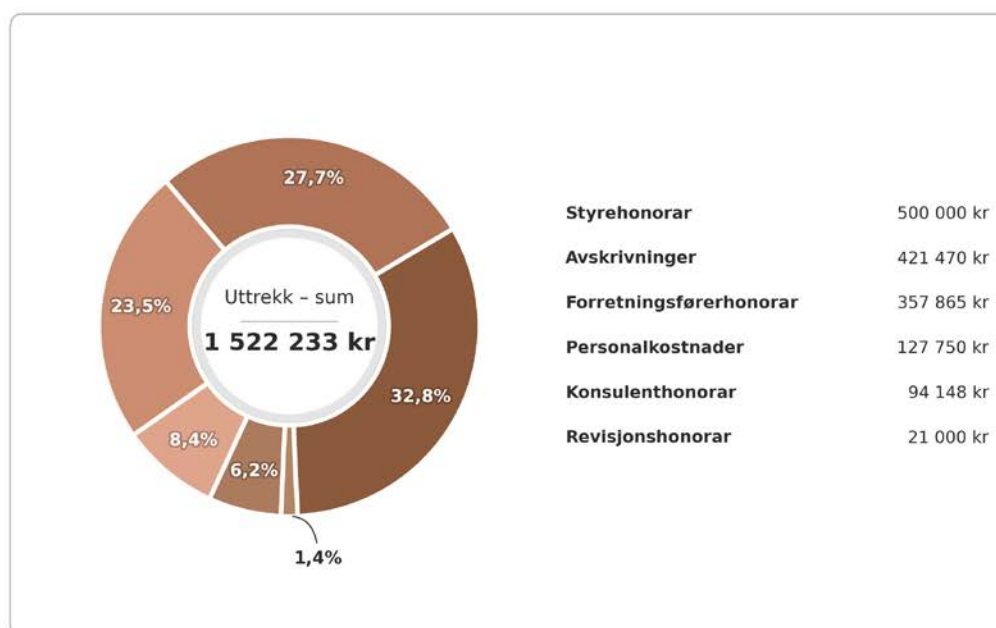
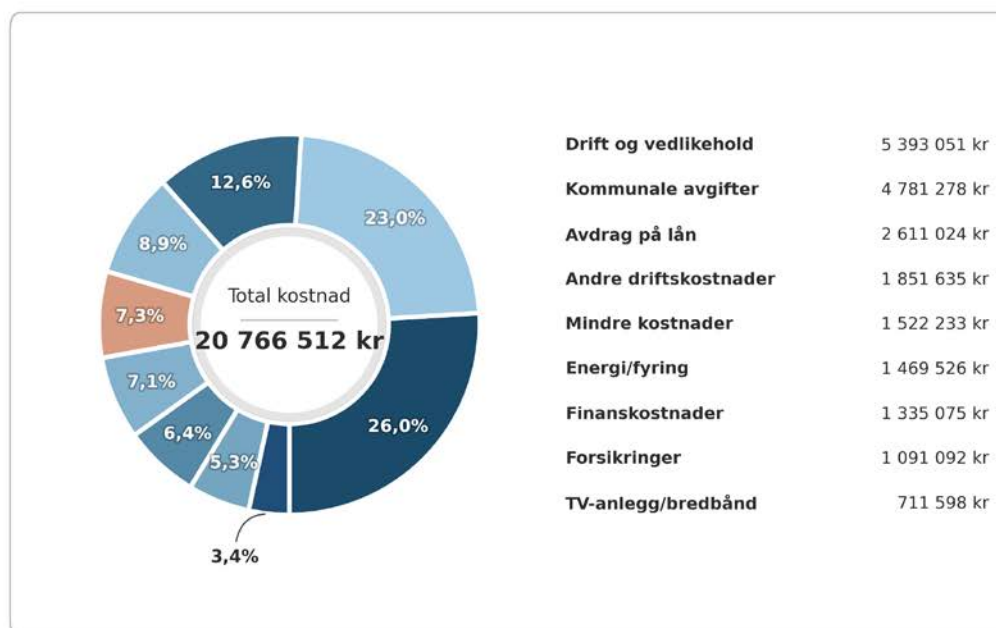
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 452 400
Pantelån	25 798 468
TOTALT	27 250 868

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram LILLEBERG BORETTSLAG



Kostnadsforklaring – LILLEBERG BORETTSLAG 2025

Drift og vedlikehold

Beløp: 5 393 051 kr

Løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger, VVS, elektro og uteområder. Inkluderer også egenandeler ved forsikringsaker.

Kommunale avgifter

Beløp: 4 781 278 kr

Lovpålagte gebyrer fra kommunen: vann- og avløp (VA) for leveranse/avledning av vann, renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes typisk etter stipulert eller målt forbruk; renovasjon etter abonnement og avfallsmengde; eiendomsskatt fastsettes av kommunen basert på taksert verdi og lokale satser.

Avdrag på lån

Beløp: 2 611 024 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet. Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

Andre driftskostnader

Beløp: 1 851 635 kr

Diverse driftskostnader som snørydding, grøntareal, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og tillitsvalgtkostnader.

Energi/fyring

Beløp: 1 469 526 kr

Strøm/fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Påvirkes av forbruk, energipriser, isolasjon og styring.

Finanskostnader

Beløp: 1 335 075 kr

Renter og gebyrer på borettslagets lån. Påvirkes av rentenivå, lånetype og restgjeld.

Forsikringer

Beløp: 1 091 092 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 711 598 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggspakker som fordeles på beboerne.

Styrehonorar

Beløp: 500 000 kr

Fast godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer. Dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

Avskrivninger

Beløp: 421 470 kr

Regnskapsmessig kostnad som uttrykker verdifall på varige driftsmidler over tid. Påvirker resultatet, men er ikke en direkte kontantutbetaling i året.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 357 865 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og rådgivning.

Personalkostnader

Beløp: 127 750 kr

Lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift for ansatte/engasjerte i borettslaget. Kan omfatte honorarer for driftstjenester, vaktmester, renhold eller annen innleid arbeidskraft. Variasjonen følger aktivitetsnivå og innleiebehov.

Konsulenthonorar

Beløp: 94 148 kr

Rådgiver- og konsulenttjenester utenom ordinær forretningsførsel. Kan gjelde juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

Revisjonshonorar

Beløp: 21 000 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.

Valgkomitéens innstilling til årsmøte 2026 i Lilleberg borettslag

Styreleder:	Endre Solvang (ikke på valg)
Styremedlem:	Tommy Lüders Størseth (ikke på valg)
Styremedlem:	Snorre Felldal (ikke på valg)
Styremedlem:	Signe Myklebust (gjenvalg - velges for 2 år)
Styremedlem:	Frank Dahlstrøm (gjenvalg – velges for 2 år)
Varamedlem:	Linda J. Claesson (gjenvalg – velges for 1 år)

Etter fristen 25.1.2026 for å melde interesse til styreverv og valgkomite, ble det også vurdert å innstille ett varamedlem til, men etter endelig vurdering i valgkomiteen, ble vedkommende ikke innstilt. Derfor legges frem forslag om kun ett varamedlem valgt.

Delegat til OBOS generalforsamling 2026: Endre Solvang

Vara til OBOS generalforsamling 2026: Tommy Størseth

Oslo, 6. april 2026

Gyrd Lynch

Sign.

Hege B. Lillekroken

Sign.

Styrets forslag til valgkomite årsmøtet Lilleberg Borettslag 2026

Leder: Gyrd Lynch, Lillebergsvingen 15

Medlem: Joachim Jeppesen, Lillebergveien 15

Medlem: Vegard M. Nedrelid, Lillebergveien 9

Alle velges for 1 år.

På vegne av styret

Endre Solvang

Styreleder

Sign.

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950156384

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 217.

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:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 167

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 160

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 57

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Gyrd Lynch og Odd Johansen foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 165

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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: 144

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 55

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 153

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 64

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 550 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 126

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 55

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Fastsettelse av andre honorarer/prosjekthonorar

Timeliste prosjekthonorar 1 styremedlemmer 2024/2025

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

1. Mohammed Elfaqih for piperehabilitering blokker og varmtvannsproblematikk Lillebergsvingen 17-25 med kr. 25.200.

Forslag til vedtak:

Mohammed Elfaqih får dekket timer etter timeliste i forbindelse med ovennevnte med gjeldende sats kr. 300,- pr. time. Timelisten blir lagt til gjennomsyn for andelseier på åpent informasjonsmøte på styrerommet mandag 27.4 kl. 18-19 dagen før generalforsamlingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 135

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 65

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Beboersak - Tillatelse til å ha utekatt

Fremmet av: Nicolai Fagerhaug, Toril Haugen, Rebecca Hauge, Igor Sartori, Malin Kulseth, Jonas Karlsen Åstrøm og Margrethe Wittusen med flere

Vi er en gruppe naboer som fremmer et forslag om endring av husordensreglene som i dag ikke tillater beboerne i Lilleberg borettslag å slippe ut katter i borettslagets utearealer. Dette forbudet er svært strengt og skiller seg fra andre tilliggende borettslag, blant annet Hovin borettslag. Vi viser til borettslagets regler/vedtak knyttet til utekatt, og ønsker med dette å be om at saken vurderes på nytt i lys av gjeldende lovverk.

-Etter borettslagsloven § 5-11 har andelseier rett til å bruke boligen og fellesarealer i samsvar med formålet, så lenge bruken ikke medfører urimelig eller unødvendig ulempe for andre. Det er etter vår forståelse lagt til grunn i både juridisk teori og praksis at det å holde katt normalt anses som vanlig boligbruk, og at eventuelle begrensninger må være saklig begrunnet og forholdsmessige.

-Videre følger det av borettslagsloven § 5-12 at vedtak som er urimelig tyngende for enkelte andelseiere, eller som ikke bygger på en konkret og dokumentert interesseavveining, kan settes til side som ugyldige. Et generelt forbud mot utekatt, uten dokumenterte problemer knyttet til utekatt, fremstår som lite forholdsmessig.

-Vi vil også vise til dyrevelferdsloven § 23, som pålegger dyreholder å sikre at dyr holdes i et miljø som ivaretar deres artsspesifikke behov. For mange katter – særlig de som er vant til utegang – vil et pålegg om permanent innetilværelse kunne medføre redusert dyrevelferd, stress og atferdsproblemer.

-Etter naboloven § 2 er det kun forhold som medfører urimelig eller unødvendig skade eller ulempe som kan begrunne inngrep. Mindre eller hypotetiske ulemper anses normalt ikke som tilstrekkelig grunnlag for forbud.

Som med alt annet kan regler eller krav være knyttet til utekatt. For eksempel at katter skal være kastrert/sterilisert og være chippet/ ID merket. Dette viser at utekatt ikke betyr «fri flyt», men kontrollert og ansvarlig dyrehold.

-Vi har et problem med mus i borettslaget, til tross for at ulike instanser er satt inn på dette. Katter kan bidra til å holde gnagerbestanden nede, noe som også er i borettslagets interesse og kan spare utgifter borettslaget bruker på å bekjempe mus og rotter.

Vi er naturligvis innstilt på dialog og praktiske løsninger, og ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget nøye og kommet frem til en flertallsinnstilling fra styret. Vi viser til våre husordensregler, kapittel 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

Styret er ikke enig med forslagstiller om at det å tillatte utekatt er å anbefale. Utekatter kan ha et potensiale til å forstyrre i hele borettslaget både med utrygghet, markering via lukt og mjauing, særlig i parringstiden. Vi har ferske erfaringer med en innefatt 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. Styret synes det er på sin plass å begrense utekattens territorier, i vårt borettslag nettopp ved å forby dem hos oss. Vi bor tett på et verneområde ved Hovindammen som er fuglereservat med mange typer fugler. Katter har som instinkt å drepe fugler.

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Andelseiers forslag til vedtak: Utekatter tillates iht. sakens beskrivelse

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag til vedtak: Forbudet mot utekatt opprettholdes som før.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 78

Antall stemmer for vedtak 2: 115

Antall blanke stemmer: 24

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Vedtektsendring: Tillegg til §5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt underpunkt (10): Sluk ved privat rehabilitering av våtrom

Tillegg til §5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt underpunkt (10): Sluk ved privat rehabilitering av våtrom

- (1) Dersom andelseier på eget initiativ rehabiliterer bad eller annet våtrom i boligen, herunder foretar utskifting eller endring av sluk, og tiltaket skjer utenfor borettslagets felles rehabiliteringssykluser for våtrom og røranlegg, skal kostnader knyttet til sluk fullt ut bæres av andelseier.
- (2) Sluk og tilknyttede konstruksjoner som etableres ved privat rehabilitering skal utformes og plasseres slik at borettslagets lovpålagte vedlikehold, inspeksjon, rensing, spyling, reparasjon og eventuell fremtidig utskifting av felles rør og avløpsanlegg ikke hindres eller vanskeliggjøres.
- (3) Andelseier er ansvarlig for at valgt løsning er teknisk forenlig med borettslagets røranlegg og vedlikeholdsbehov. Eventuelle merkostnader, inngrep eller skader som følge av løsninger som hindrer borettslagets vedlikeholdsarbeider, bæres av andelseier.

Forslag til vedtak:

Vedtektene oppdateres iht. sakens beskrivelse

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 37

Antall blanke stemmer: 78

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Vedtektsendring: Forslag til mindre justering ordlyd vedtekter - viderefakturering kostnader brannvarslingsanlegg

Vedtektene foreslås endret iht. sakens beskrivelse.

Dagens ordlyd

13. Brannvarslingsanlegg

Lilleberg borettslag har et kabelstyrt brannvarslingsanlegg som varsler vaktsselskap 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 vaktsselskap/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.

Foreslås endret til

13. Brannvarslingsanlegg

- (1) Lilleberg borettslag har et kabelstyrt brannvarslingsanlegg som ved alarm varsler vaktsselskap. Det er i alle leiligheter etablert røykvarslere og en avstillingsknapp. Bruksanvisning og retningslinjer ligger som eget emne på Vibbo.no og alle beboere Lilleberg borettslag er pliktig til å gjøre seg kjent med disse.
- (2) Ved mislighold eller grov uaktsomhet knyttet til brannvarslingsanlegget, eller ved brudd på retningslinjer for røykdetektorer, som medfører behov for utbedring av brannvarslingsanlegget eller utrykning fra vaktsselskap, vil ekstrakostnader viderebelastes ansvarlig andelseier.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres iht. sakens beskrivelse

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 131
Antall stemmer mot vedtaket: 15
Antall blanke stemmer: 71
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Frank Dahlstrøm (106 stemmer)

Signe Myklebust (108 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frank Dahlstrøm

Signe Myklebust

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Linda J. Claesson (105 stemmer)

Sara Pernille Jensen (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Linda J. Claesson

Sara Pernille Jensen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Joachim Jeppesen (96 stemmer)

Gyrd Lynch (90 stemmer)

Vegard M. Nedreliid (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joachim Jeppesen

Gyrd Lynch

Vegard M. Nedreliid

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Til orientering må delegater være andelseier, og foreslåtte kandidater er derfor oppdatert ift. valgkomiteens innstilling.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tommy Størseth (139 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tommy Størseth

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Signe Myklebust (130 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Signe Myklebust



Nabolagsprofil

Lillebergsvingen 23 - Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	3 min	0.2 km
Hasle Linje 5	10 min	0.9 km
Helsfyr T-bane, buss	12 min	1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min	1.8 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	9 min	0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min	1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	6 min	0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min	1.2 km
Valle Hovin videregående skole	10 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

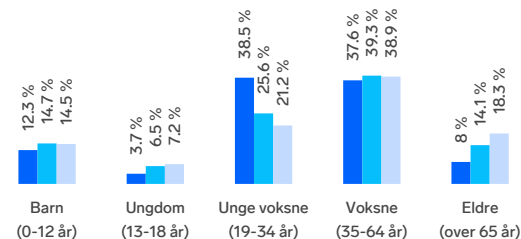
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min	0.5 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	6 min	0.5 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	6 min
Kiwi Hovinveien	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



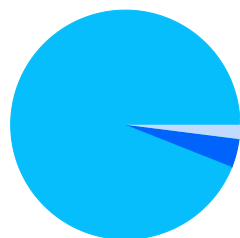
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Valle Hovin Ballspill, fotball	7 min	0.6 km
	Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	8 min	0.6 km
	SATS Hasle	8 min	
	Fresh Fitness Ensjø	9 min	

Boligmasse



■ 4% rekkehus
■ 94% blokk
■ 2% annet

«Koselig og rolig område, som er passe sentralt i forhold til sentrum. Godt med kollektivtrafikk, og man har det man trenger i nærheten.»

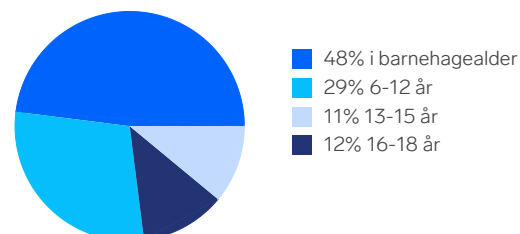
Sitat fra en lokalkjent



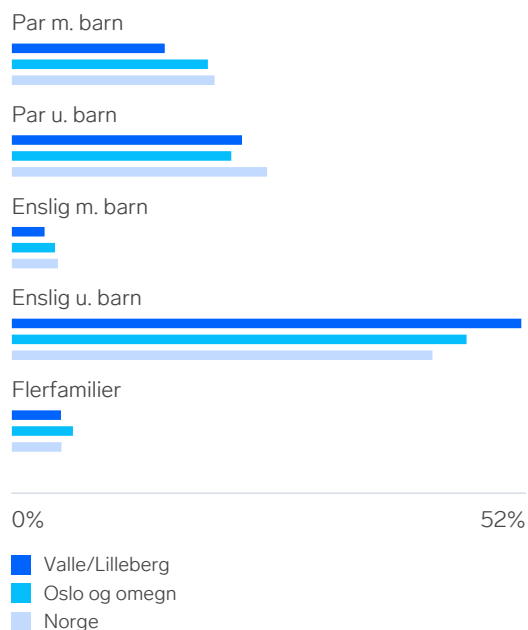
Varer/Tjenester

	Hasle Torg	8 min
	Fyrstikktorget Apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

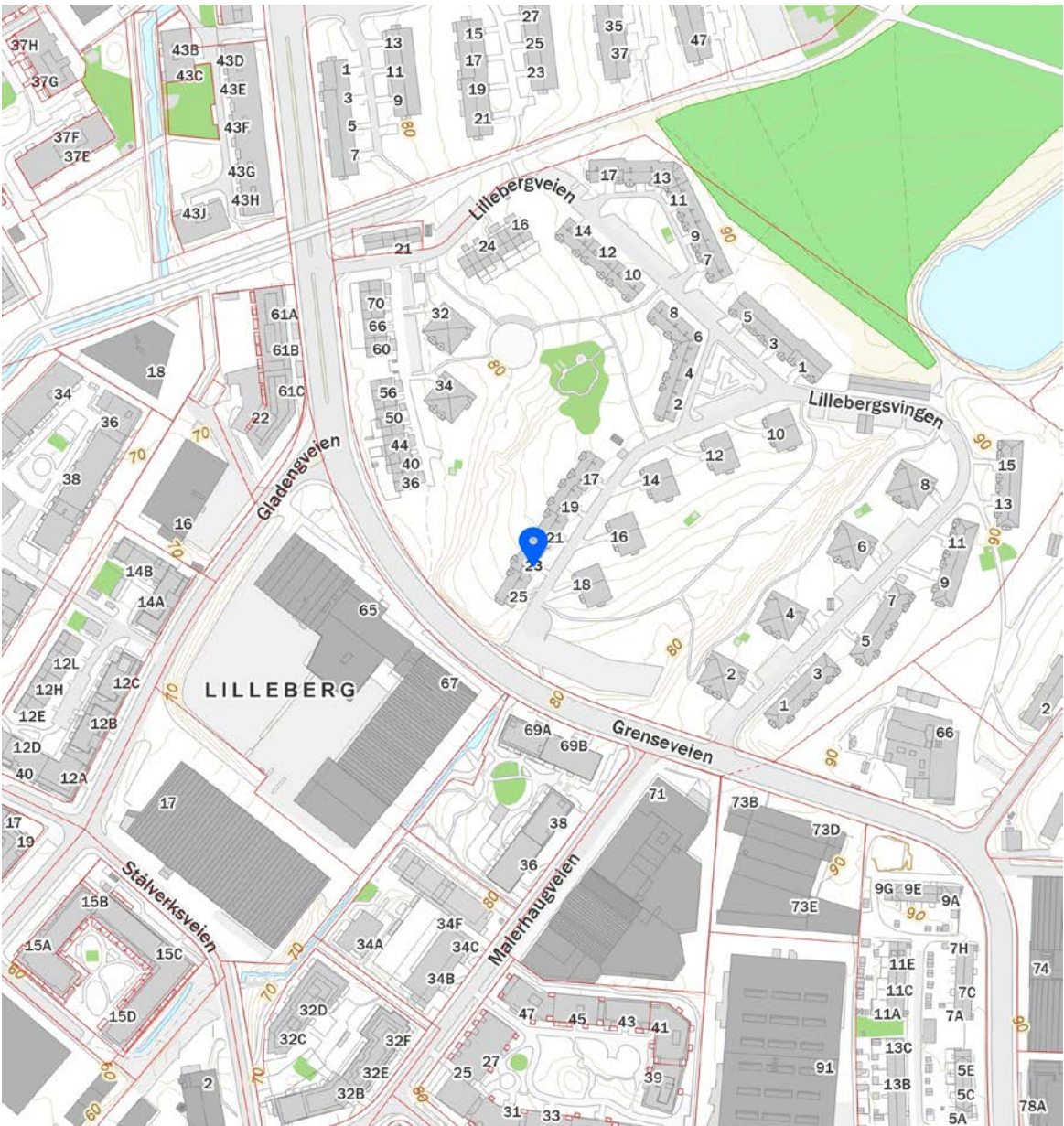
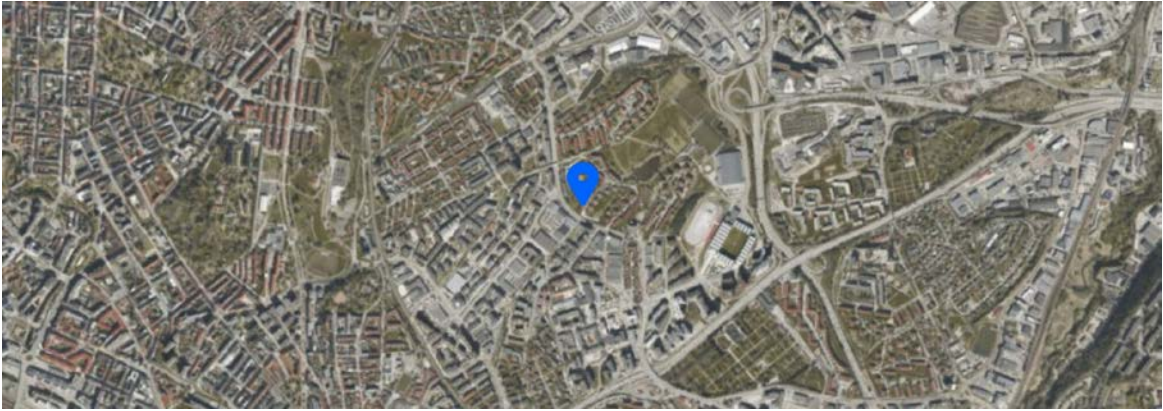


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



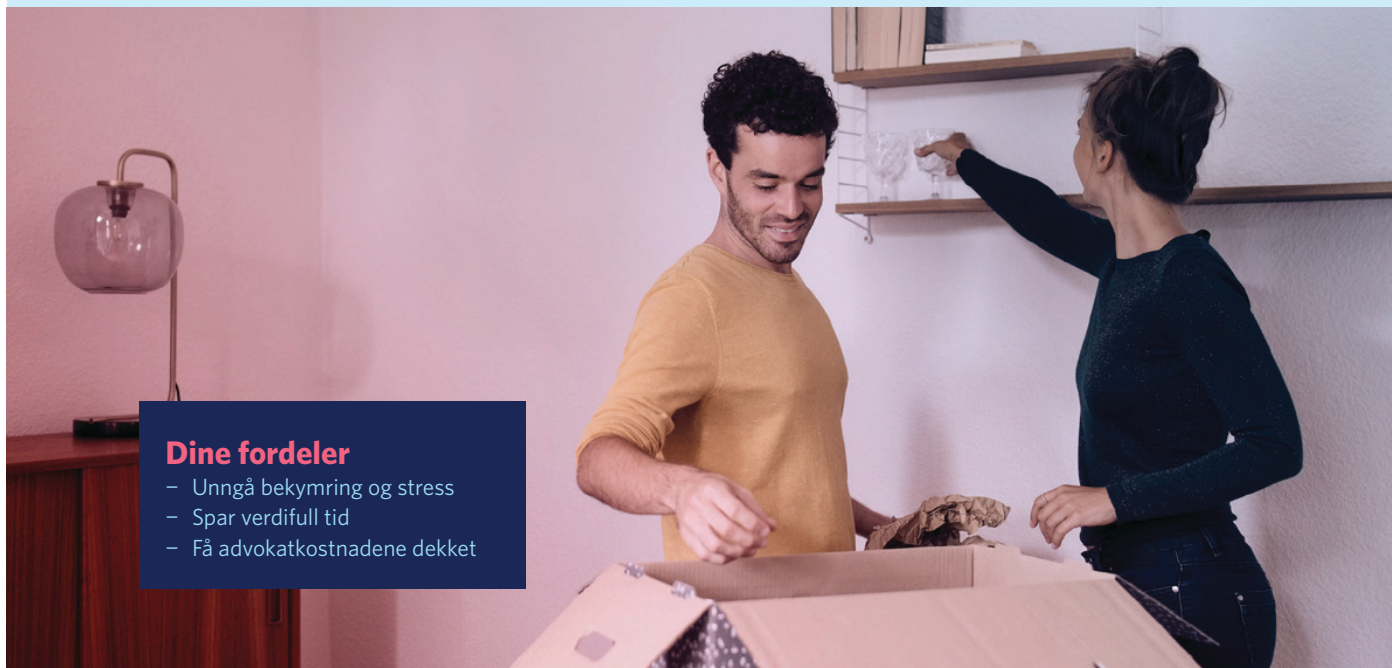
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING