

## Vedtekter

for Lillebergtunet borettslag org nr. 921 384 602

Vedtatt i stiftelsesmøte den 06.07.2018  
Endret på ekstraordinær generalforsamling 03.02.2020  
Endret på ordinær generalforsamling 05.05.2021, 20.04.2022  
Endret på ordinær generalforsamling 17.04.2023  
Endret på ordinær generalforsamling 08.04.2025

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Lillebergtunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med 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 5 000,-.
- (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) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil 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) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) For andeler som OBOS BBL (**OBOS**), org.nr. 937052766, har en eierandel i gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

(7) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår. Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en ordinær boligkjøper. Det er inngått sameieavtaler som regulerer partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen.

Sameieavtalen gir boligkjøperen rett til å innløse OBOS' eierandel i boligen til en indeksregulert kjøpesum.

Innløsning forutsetter at alle vilkår for innløsning som følger av sameieavtalen med bilag, er oppfylt.

Ønske om innløsning av eierandel skal varsles med en melding om innløsning («Innløsningsmelding») med opplysning om hvor stor eierandel i boligen som kreves innløst. Innløsning kan kreves kun én gang pr. år, og Innløsningsmelding skal sendes i perioden 1. april – 1. mai. Innløsningsmeldingen skal sendes til følgende epostadresse: [deleie@obos.no](mailto:deleie@obos.no)

Hele boligen utgjør 10/10, og kjøper kan kun innløse hele tideler av boligen. Innløsningsmeldingen skal derfor angi hvor mange 10-deler av boligen som ønskes innløst.

Indeksregulert kjøpesum kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen, ikke gir kjøper rett til å innløse en eierandel av boligen til en innløsningssum basert på en lavere boligverdi enn Ordinær kjøpesum.

Verdiøkning som skyldes kjøpers tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for Innløsningssummen. Men boligens verdiøkning som følge av det avtalen omtaler som Fellestilltak, inngår i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Verdiøkningen av Fellestilltak skal anses å være lik boligens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere Fellestilltaket.

De nærmere vilkårene for innløsning og for deleiemodellen i sin alminnelighet fremgår av de inngåtte sameieavtalene.

(8) 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. OBOS har forkjøpsrett på beste prioritet for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(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

#### **3-3 Forkjøpsrett til andeler som OBOS har en eierandel i**

(1) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel som OBOS har en eierandel i, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en eierandel i en andel som OBOS BBL har en eierandel i, overdras til OBOS, jf. punkt 3-5. Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

#### **3-4 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 ha forståelse om r 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 opptil 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

### **3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL**

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, eller til OBOS BBL. 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 nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne i første underetasje disponerer hver sin private markterrasse på bakkeplan i tilknytning til leiligheten med tilhørende utomhusareal, og har eksklusiv bruksrett til dette, og derved tilhørende vedlikeholdsplikt. Andelseiere kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Tilsvarende gjelder beplantning som overskrider en høyde på 120 cm.

(5) Andelseiere med balkong/markterrasse kan ikke etablere markise, utelamper, utvendig persiener, parabolantener eller andre faste innretninger uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Tilsvarende gjelder beplantning som overskrider en høyde på 120 cm.

(6) Andelseiere kan ikke uten styrets forutgående skriftlige samtykke etablere jacuzzi, boblebad, badestamp eller lignende på balkong eller på markterrasse. Dette gjelder uavhengig av om innretningen klassifiseres som fast eller midlertidig innretning.

(7) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan kun leies ut til beboere i borettslaget.

(8) Garasjeplass 2-7, 9-11, 14-24, 26, 29, 31-40, 42, 48, 50-55. inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan kun leies ut til beboere i borettslaget.

(9) Fire av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

De brede parkeringsplassene er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. Ved bytte av plass fremkommer prisen ved å ta utgangspunkt i opprinnelig prisdifferanse på kr 50 000. Dette beløpet reguleres i henhold til KPI pr. overtakelsesdato for angjeldende brede parkeringsplass frem til måneden bytte skal gjennomføres.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene, men i utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikaplass må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en parkeringsplass tilpasset handikappede melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene.

(10) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer slik plass har kjøpt ladepunkt som tilvalg.

De som disponerer el-bilplass inngår avtale med Ladeklar og blir fakturert direkte av leverandøren for drift, vedlikehold, administrasjon og faktisk strømforbruk etter til enhver tids gjeldende avtaletekst.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt på sin parkeringsplass, må kontakte Ladeklar og inngå avtale om leie eller kjøp av ladepunkt etter til enhver tids gjeldende priser og avtaletekst. Andelseier inngår samtidig avtale for drift, vedlikehold, administrasjon og faktisk strømforbruk etter til enhver tids gjeldende avtaletekst.

(11) Bruksoverlating av parkeringsplass til andre enn husstandsmedlemmer er ikke mulig unntatt ved søknad til styret. Bruksoverlatingen kan kun skje innad i borettslaget. Beboere kan låne plasser av hverandre for en kortere periode på maks én uke. Skjer lånet/leien/byttingen i en lengre periode enn det, må det søkes styret om lov.

(12) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget i kjeller-/garasje-/sokkeletasjen. Samtlige andeler i borettslaget med unntak for leilighet B114, B1014 og leilighet B2014 har i tillegg en mindre bod innvendig. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(13) 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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

#### **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, men ikke begrenset til oppsetting av private radio- og TV-antenner, varmpumpe, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

(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.

### **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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

(5) Ved uønsket utrykning fra brannvesenet, vil beboer faktureres for utrykningen. Den enkelte beboer står økonomisk ansvarlig dersom vedkommende påfører skade på brann-detektor eller kobler denne fra slik at brannvarslingsanlegget melder feil.

## **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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp fastsatt av styret og dette avregnes årlig.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres, uavhengig av andelseiers faktisk bruk.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

(4) Kun en representant fra hver andel kan sitte i styret om gangen. Andelseiere som stiller til valg i borettslaget må ha bostedsadresse i Lillebergtunet.

### **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 ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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.

### **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 framtrædende 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
- bestemmelser 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 Kameraovervåkning**

Borettslaget benytter seg av Certego AS som leverandør av valgte overvåkningsløsning.

Alle fire hovedinnganger er dekket med vandalsikre kamera med bredt synsfelt. Garasjen har kamera, 360 graders kamera med stort dekningsområde og høy oppløsning, på utsiden av garasjeporten og på innsiden. Alle dører og sykkelrom i garasjen er dekket av overvåkning.

Opptak gjøres på harddisk og lagres i én uke. Kun styreleder og nestleder har tilgang til opptakene. Overvåkning skjer i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer, og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

**VEDLEGG 1 LILLEBERGTUNET BORETTSLAG**

**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER  
à jour pr: 03.09.2020**

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	1	9	EL, omsettelig		
102	2				
103	3	3	EL, omsettelig		
104	4				
1001	5	27	Følger leilighet		
1002	6				
1003	7	26			
1004	8	25	HC, følger leilighet		
1005	9				
1006	10				
1007	11				
2001	12	12	EL, følger leilighet		
2002	13				
2003	14				
2004	15	49	Følger leilighet		
2005	16	28	Følger leilighet		
2006	17				
2007	18				
3001	19	19	Omsettelig		
3002	20	8	EL, følger leilighet		
3003	21	5	EL, omsettelig		
3004	22	50	Omsettelig		
3005	23				
3006	24				
3007	25	30	EL, følger leilighet		
4001	26	14	EL, omsettelig		
4002	27	13	EL, følger leilighet		
4003	28	7	EL, omsettelig		
4004	29	20	EL, omsettelig		
4005	30				
4006	31				
4007	32	4	Omsettelig		
5004	33				
5005	34				
5006	35	21	EL, omsettelig		
5007	36	1, 2	EL, 1 følger leilighet, 2 omsettelig		
6004	37	6	Omsettelig		
6005	38				
6006	39				
6007	40	18	EL, omsettelig		
7004	41	29	EL, Omsettelig		
7005	42	51	Omsettelig		
7006	43	23	EL, omsettelig		
7007	44	15,16	Omsettelig		

108	45				
109	46				
111	47				
112	48				
114	49				
1008	50				
1009	51				
1010	52				
1011	53				
1012	54	38	Omsettelig		
1013	55				
1014	56				
2008	57				
2009	58	34	Omsettelig		
2010	59				
2011	60	56	Følger leilighet		
2012	61	41	EL, følger leilighet		
2013	62	42	EL, omsettelig		
2014	63				
2015	64	40	EL, omsettelig		
3008	65	17, 55	17: EL og omsettelig, 55 følger leilighet		
3009	66	39	EL, omsettelig		
3010	67				
3011	68	57	EL, følger leilighet		
3012	69	43	EL, følger leilighet		
3013	70	44	EL, følger leilighet		
3014	71				
3015	72	24, 52	Omsettelig, 24: EL, HC		
4008	73				
4009	74				
4010	75				
4011	76	58	Følger leilighet		
4012	77	32	EL, følger leilighet		
4013	78	35	Omsettelig		
4014	79				
4015	80	45	EL, følger leilighet		
5012	81				
5013	82	31	Omsettelig		
5014	83				
5015	84	36	Omsettelig		
6012	85	53, 54	Omsettelig		
6013	86				
6014	87	33	EL, Omsettelig		
6015	88	37	Omsettelig		
7012	89	22, 48	Omsettelig		
7013	90	47	Følger leilighet		
7014	91	10, 11	Omsettelig, HC		
7015	92	46	EL, følger leilighet		

# HUSORDENSREGLER FOR LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 03.02.2020  
Endret på ordinær generalforsamling 05.05.2021, 20.04.2022  
Endret på ordinær generalforsamling 17.04.2023

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

## § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke forekomme etter klokken 19. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd. Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00 alle dager.

## § 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Det er ikke tillatt med fastmontert varmelampe på balkong. Det er kun tillatt med frittstående varmelampe på balkongen.

## § 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Det er ikke tillatt å hensette, ei heller oppbevare dekk eller andre gjenstander i garasjeanlegget.

Parkeringsforbud gjelder på borettslagets fellesarealer, både ved avfallsbrønnene og på gangveien ved Østre Bekkedrag.

### **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Dette gjelder også leieboere.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Dyr skal ikke oppholde seg uten tilsyn i fellesarealene. Hunder skal holdes under kontroll i parkeringskjelleren.

### **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjæmmende eller som er skadelig for bygningene.

### **§ 7 Avfall**

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallspose skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene. Avfall skal ikke henses i borettslagets fellesarealer. Beboere må ikke oppbevare avfall på egen veranda.

### **§ 8 Fellesarealer**

Alle borettslagets oppganger og trappeløp er å betrakte som rømningsveier.

- Barnevogner skal oppbevares i barnevognrom som finnes i underetasjen i Grenseveien 69 b og i Malerhaugveien 36 eller inne i egen leilighet. Barnevogner skal ikke oppbevares i oppgang, inngangsparti, trapperepos eller øvrig fellesarealer.
- Sykler skal oppbevares i sykkelrom i garasjekjelleren. Ski og annet sportsutstyr må

oppbevares i egen bod eller i barnevognrommet, dersom det er plass.

- Oppbevaring av leker, sparkesykler, eller sko/skostativ skal ikke oppbevares i oppgang eller trapp da dette kan være til hinder for rømning.
- Alle postkasser skal være merket med like skilt, hvit bakgrunn med sort skrift. Beboer har selv ansvaret for å bestille og bekoste disse. Det skal kun brukes ferdigtrykte klistrelapper med «Nei takk til uadressert reklame»

### **§ 9 Takterrasser**

På taket av hus A og B er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

- Det skal være ro etter 22:00 alle dager
- Det er kun lov å benytte el- eller gassgrill ved grilling på takterrasse
- Det er ikke lov å røyke på takterrasse
- Alle plikter å rydde opp etter seg og ta med seg eventuelt avfall og kaste det.
- Styret henstiller til at nabovarsel legges ut under "Oppslag" på Vibbo. Nabovarselet bør inneholde kontaktinformasjon til ansvarlig beboer og tidspunkt for når man ønsker å benytte takterrassen. Man kan ikke hindre andre beboere i å benytte terrassen i det samme tidspunktet. Beboere oppfordres til å vise hensyn til hverandre.
- Det er ikke tillatt med ballspill på takterrassen
- Det er ikke lov å sende opp fyrverkeri fra takterrassen
- Det er ikke lov å fjerne innkjøpte møbler fra takterrassene og beboere må sette møblene tilbake der de fant dem etter bruk.
- Husdyr skal ikke luftes på takterrassen

### **§ 10 Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

### **§ 11 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

### **§ 12 Brannsikkerhet**

Brannfarlig avfall skal ikke kastes i avfallspunkter, søppeldunker eller containere på borettslagets område.

- Det er totalforbud mot røyking i innvendige fellesarealer, inkludert garasje- og bodanlegg.
- Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige eller flyktige gasser og væsker i beholdere eller på maskiner/utstyr i bodene i kjelleren/garasjen.
- Det er ikke tillatt å koble ladbare biler til strømuttak i borettslaget som ikke er spesielt godkjent for dette formålet.
- Utløses brannalarmen uten at det er en reell brann, skal denne nullstilles innen tre minutter av den som er ansvarlig for at alarmen ble utløst. Ingen må nullstille alarmen om de ikke selv har løst den ut.
- Batterier til elektriske sparkesykler eller sykler skal ikke lades i fellesarealer.

# Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

## Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

---

## Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- .....

....., den ...../..... Styrets leder: .....



Adresse

**Grenseveien 69A, 0663 OSLO**

Dato for energimerking

**15.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-270667**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300612072**

Gårdsnummer

**130**

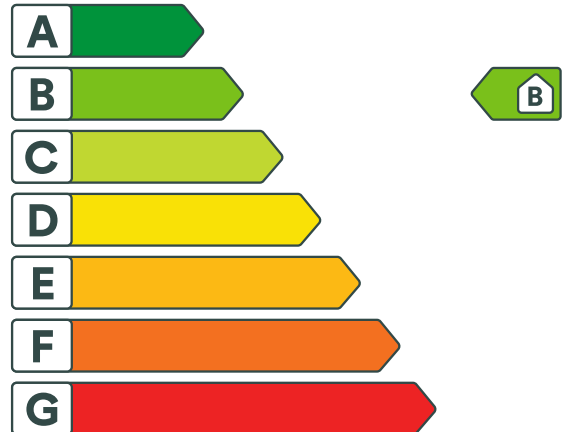
Bruksnummer

**102**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0302**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2020**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet, Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**98,98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**98,98 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 402 kWh**



## Grenseveien 69A, 0663 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Grenseveien 69A, 0663 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

## Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Christoffer Vindum  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: christoffer.vindum@emera.no

Deres ref.: 02260101 .

Vår ref.: 0721-1-3002

Dato: 18.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: LILLEBERGTUNET BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 921384602  
Andelseier: Kornør, Brage Jannesønn  
Medeier: Høgåsen-Manshaus, Pia  
Leilighetsnummer: 3002  
Adresse: Grenseveien 69 A, 0663 OSLO  
Andelsnummer: 20  
Gnr. 130  
Bnr. 102

Borettsinnskudd: Kr. 2 200 000,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7256500.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømvalesnings skjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, [www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema](http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema). Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til [lillebergtunet@styrerrommet.no](mailto:lillebergtunet@styrerrommet.no) og [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no). Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av alle garasjer, både der bruksrett følger leilighet og ved omsettelige plasser. Bod følger leiligheten: Ja. Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Bestilling sendes [lillebergtunet@styrerrommet.no](mailto:lillebergtunet@styrerrommet.no). IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.05 og 30.11. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. Felleskostnadene økte med 10% fra 01.01.25.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207862665  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,89%  
Restsaldo: 216 971 073,91  
Innfrielsesdato: 30.04.2060  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

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: 21 277,02,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	306,00	
Lån nr: 9820786266; IN lån 1 - Akonto renter	13 332,70	
Lån nr: 9820786266; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 101,97	
Garasje	300,00	
Felleskostnader	4 024,85	
Internett	211,50	

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 82,-  
Fradragsberettigede kostnader: 171 909,-  
Annen formue: 17 853,-  
Gjeld: 3 276 941,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207862665
Restsaldo:	3 268 258,38
Kapitalkostnader:	15 510,69
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 268 258,38,-, 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 Christine Kirkhorn pr. e-post: [christine.kirkhorn@obos.no](mailto:christine.kirkhorn@obos.no) eller telefon: 22 86 58 73.

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Karianne Lehmann Grønsløth, e-post: [lillebergtunet@styrommet.no](mailto:lillebergtunet@styrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



Skatteetaten

Dato  
28.05.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MAGNUS TANDBERG ØHRN  
SVENSENGA 63 H0101  
0882 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 921 384 602      Andelsnr 20

### Eiendommens adresse:

Grenseveien 69A, 0663 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 1 677 473  
Som sekundærbolig:    kr 6 709 891

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SPOR ARKITEKTER AS  
Postboks 5173 Majorstua  
0302 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 19.10.2020  
201618610 - 60 Kristian Vasquez Bøysen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: GRENSEVEIEN 69 A-B, Eiendom: 130/102/0/0  
MALERHAUGVEIEN 36-3

Tiltakshaver: GRENSEVEIEN 69 AS, v/UNION Søker: SPOR ARKITEKTER AS  
Eiendoms kapital AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Grenseveien 69 A-B, Malerhaugveien 36-3

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 02.07.2020, med tilleggsdokumentasjon mottatt 19.08.2020 og 04.09.2020.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618610			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A_10_Ra	30.11.2016	1/23
Avkjørselsplan	La 110	18.11.2016	1/24
Utomhusplan	LA 100	29.11.2016	1/25
Utomhusplan vedlagt avfallshåndtering			1/27
Snitt - Hus A og B	A_30_Ra	30.11.2016	1/33
Terrengsnitt	LA 201	29.11.2016	1/34
Planer Hus B	A_20_B_Ra	22.02.2017	10/3
Fasader Hus B	A_40_B_Ra	22.02.2017	10/4

Planer Hus A	A_20_A_Ra	22.02.2017	10/5
Fasader Hus A	A_40_A_Ra	22.02.2017	10/6
Planer 1U og 2U-garasjekjeller	A_20_U_Ra	22.02.2017	10/7

## Andre forhold

Tilsyn med overlevering av FDV-dokumentasjon er avsluttet 25.09.2020.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Med vennlig hilsen

**Kristian Vasquez Bøysen - saksbehandler**

**Åse Munthe Sandvik - enhetsleder**

Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling byggesak

Kopi til:

GRENSEVEIEN 69 AS, v/UNION Eiendomskapital AS, Postboks 1715 Vika, 0121 OSLO



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 721

LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 10:00 og lukker 11. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/721>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Annen informasjon

Analog stemmeseddel kan legges i styrets postkasse i parkeringskjelleren. Den sitter på veggen rett til venstre for døra inn til 69 B.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring 8-1 Styret
7. Bytte hekk for leiligheter i 1.etg
8. Gjerde ved nedkjøring til P
9. Forlenget avdragsfrihet lån
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karianne Grønsleth er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Bjoland og Veronica Cathrin Olufsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 0721 Lillebergtunet Borettslag.pdf

2. 721 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

---

Sak 6

### **Vedtektssendring 8-1 Styret**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til et nytt punkt (4) i borettslagets vedtekter § 8 – 1:

(4) Kun en representant fra hver andel kan sitte i styret om gangen. Andelseiere som stiller til valg i borettslaget må ha bostedsadresse i Lillebergtunet.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å stemme for vedtaket

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til nytt punk 8 -1 (4) godkjennes

---

Sak 7

## Bytte hekk for leiligheter i 1.etg

Forslag fremmet av:

Mariell Lindquist

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å bytte hekker til noen som er vintergrønne. Det vil gi et mye penere uttrykk - og skjerme mer for innsyn.

### Styrets innstilling

I dag har alle beboere på bakkeplan lik hekk. Dette skaper et helhetlig inntrykk i hagen. Å skulle bytte alle disse hekkeplantene vil være en stor kostnad for borettslaget. Styret kan ikke se at det er fornuftig å bruke en så stor andel av borettslagets penger på beplantning. Vi kan heller ikke se at det er verken bærekraftig eller miljøvennlig å bytte ut så mange friske planter. Ved innkjøp av vintergrønne planter, vil det ta flere år før hekk vokser til ønsket høyde. Hekken som er i dag skjermer derfor bedre for innsyn enn det en nyplantet vintergrønn vil komme til å gjøre.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

### Forslag til vedtak

Bytte av hekk

---

Sak 8

## Gjerde ved nedkjøring til P

Forslag fremmet av:

André Luis Molinari

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er lite pent og helhetlig med "hønsenetting" gjerdet som litt halvhjertet ble satt opp under vårens dugnad.

Om man kan få pris på å få en snekker til å sette opp noe i likhet med det som allerede eksisterer i bakgårdsmiljøet så vil dette bli langt mer hendig og gjennomført uten bruk av trafikk bukker og strips opp til planter.

Det vil sørge for at både beplantning får vokse i fred og at man unngår uønsket gjennomgang.

Ett gjerde på dette stedet bør være en vedvarende løsning fremfor en midlertidig løsning som det først var tiltenkt.

### Styrets innstilling

Styret kan ikke se at dette er fornuftig bruk av borettslagets penger da nåværende, midlertidige løsning, i stor grad, har hatt ønsket effekt. På sikt vil hekken vokse seg stor og hekken vil bli umulig å gå igjennom. Da skal nåværende gjerde fjernes. Å sette opp et tregjerde på nevnte sted, vil bli en kostnad som ikke står i stil til ønsket effekt.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Innhente tilbud fra håndverkere for å få ført opp en vedvarende gjerdeløsning ved hekk ved nedkjøring til P-annleg i tråd med bakgårdsmiljøet ellers.

---

Sak 9

## Forlenget avdragsfrihet lån

Forslag fremmet av:

Paul Andre Bekkevold Nordby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden renten nå er så høy, og forventes å bli satt ned i løpet av året, så ber jeg styre om å undersøke muligheten for å forlenge avdragsfriheten til renten blir noe lavere. Det kan bli vanskelig for enkelte å betale opp mot kr 40.000 i husleie pr mnd.

#### Styrets innstilling

Styret har ikke mulighet til å søke om forlenget avdragsfrihet på lånet på vegne av borettslaget. Det kan ikke foretas opplåning, avtale avdragsfrihet eller andre disposisjoner som påvirker den enkeltes fellesgjeld. Forslagsstiller er informert om dette.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret går i forhandlinger med OBOS-banken om å få forlenget avdragsfriheten på BRL-lånet.

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Runar Johansen

Bjørn er 57 år og har to perioder bak seg i styret i Lillebergtunet med hovedfokus på økonomi. Han jobber som General Manager på ett av byen store hoteller og har godt kjennskap til drift og vedlikehold samt myndighets

pålagte krav . Bidrar til vedvarende kontinuitet og erfaring i styret. Alle styremøter har blitt avholdt hos Bjørn.

Bor i Malerhaugveien 36

- **Helge Jevne**

Helge er 44 og har bak seg to år i styret og har hovedansvar for HMS og avvik. Jobber som regionsdirektør i 4services og har god kjennskap til kontrakter og leverandøravtaler. Bidrar til vedvarende kontinuitet og erfaring i styret.

Bor i Grenseveien 69 B

- **Karoline Molinari**

Karoline er 40 år og jobber i Norwegian. Det har hun gjort de siste 15 årene. Er det som kalles ground instructor og har en turnus der hun jobber mandag-torsdag.

Flyr som senior cabin crew og holder også kurs for nyansatte, førstehjelp, pilotkurs og kurs for eksisterende ansatte. Har ingen erfaring med styreverv, men er engasjert og lærer fort. Motivasjonen til å stille til valg er at hun trives godt i Lillebergtunet, og jeg ønsker å bidra til utviklingen av vårt borettslag.

Bor i Grenseveien 69 A

- **Lars Erik Lunde Halbrendt**

Lars Erik er 26 år og kommer fra Oslo. Er utdannet sivilingeniør og jobber innenfor energibransjen for konsulentfirmaet AFRY. Han har erfaring med økonomi gjennom utdanning og flere andre verv gjennom studietiden, blant annet som økonomiansvarlig for «Energidagene» på NTNU. Gjennom dette har han opparbeidet seg erfaring innen budsjettstyring, planleggingsarbeid og forhandlinger, noe som kan være nyttig å ta inn i et verv i styret.

Han ønsker å bidra i styret, da han er en person som liker å engasjere seg. Det å få muligheten til å kunne påvirke bomiljøet slik at det blir best mulig for borettslaget er noe han synes er givende.

Bor i Grenseveien 69 B

- **Sigurd Ingjald Solem**

Sigurd er 70 år gammel og pensjonist. Siviløkonom av utdanning og styreleder i Monolitten Idrettslag og president i Norges Bandyforbund.

Han har i alle år, fra 1980 til 2022 jobbet med pensjonsforsikring og samtidig med eiendomsutvikling. Han satt som styremedlem i utbyggingselskapet som bygget Lillebergtunet frem til ferdigstilling for 5 år siden. I tillegg er han styreleder i 2 sameier i Oslo og har vært i styrene der i ca 30 år. Nå ønsker han en styremedlemsstilling i Lillebergtunet for å fokusere på kostnadene. Da særlig rentekostnadene på de løpende lånene.

Han bor ikke selv i Lillebergtunet, men eier en leilighet og kjenner fire av andelseierne.

- **Willy Sandberg**

Willy er 74 år og pensjonert banksjef fra Nordea Bank. Har tidligere siddet i styre i Metro sameie på Lørenskog, sameiet Tidemansgate 22 på Frogner i Oslo og Vaalen borettslag på Etterstad. I tillegg har han erfaring fra verv som revisor i forskjellige lag og foreninger gjennom mange år.

Bor i Grenseveien 69 B

### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Lie Schrøder

Anita har tidligere sitter 2 perioder som styreleder i Lilleberggtunet, det siste året har hun vært varamedlem til styre.

Dette vervet ønsker hun for en ny periode.

Bor i Grenseveien 69 B

- Endre Lønne Hatlem

Bor i Grenseveien 69 A

- Jørn O Nilsen

Jørn har tidligere sittet som styremedlem i Lilleberggtunet og har nå det siste året vært vara meldem. Jørn har bidratt strek i IT- relaterte saker og ønsker en ny periode som varamedlem til styret.

Bor i Grenseveien 69 B

---

Sak 11

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

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

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karianne Grønsløth

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- David Martin Nordli
-

# Styrets årsrapport

Styret har bestått av:

- Styreleder: Karianne Lehmann Grønsleth
- Nestleder: David Martin Nordli
- Styremedlem: Bjørn Runar Johansen
- Styremedlem: Helge Magnus Østby Jevne
  
- Varamedlem: Anita Jeanette Lie Schrøder
- Varamedlem: Jørn Ove Nilsen

Styret ble valgt på årsmøtet i april 2024. Vi har avholdt 13 styremøter hvorav to har vært budsjett- og regnskapsmøter og de resterende har vært ordinære styremøter. Ett møte ble holdt i rom med mulighet for stor skjerm. Det har foreligget innkalling og agenda til alle møter og protokoll har blitt ført.

**Fakturabehandling:** Et styremedlem kontrollerer og styreleder godkjenner og sender til utbetaling gjennom OBOS.

**Adgangs- og nøkkelsystem:** Styreleder administrerer borettslagets adgangssystem. Brikker som ikke lenger er i bruk slettes/erstattes med nye og brikkelesere ved dørene oppdateres. Styret og styreleder har oversikten over hvilke servicepersoner/renholdere/bud som har hvilke kort/nøkler. Styreleder har rekvisisjonsrett til å bestille nøkler for beboere fra Certego. Kun styreleder og vaktmester har nøkkel med tilgang til alle rom i fellesarealene. Kun brannvesenet har tilgang til boks med nøkkel som går til alle leiligheter.

**Navn på porttelefon:** Styreleder har tilgang til app som inneholder oversikt over alle leiligheter og kan føre opp beboere i denne etter beboeres ønsker.

**Godkjenning av nye andelseiere:** Styreleder godkjenner fortløpende nye andelseiere og bruksoverlatinger.

**Dyrehold:** Styret har sendt ut informasjon til alle beboere om regler for dyrehold og at de må sende inn søknad til styret. Styret mottar søknadene og godkjenner dyreholdet. I løpet av vinteren har styret blitt gjort kjent med at det er mye dyreavføring i borettslagets sandkasse, noe som viser at det er viktig med jevnlig påminning om forsvarlig dyrehold.

**Kommunikasjon:** Styret svarer fortløpende på innkomne e-poster fra beboere, OBOS, Backe Stor-Oslo, eiendomsmeglere, leverandører, selgere og andre samarbeidspartnere. Styret har postet 35 nyhetssaker på Vibbo. I tillegg har styret svart på henvendelser på telefon, SMS, Messenger og i Facebook-gruppa til Lillebergtnet.

**HMS:** Styret har vært på flere HMS-runder i blokkene og i parkeringskjelleren. Styret har jevnlig sendt ut påminnelser til beboere om at det ikke er lov å oppbevare ting i oppganger og korridorer eller i parkeringskjelleren. Styret har også vært på HMS-runde utomhus med, blant annet, kontroll av lekeplassen. Ett av styremedlemmene har hovedansvaret for HMS i borettslaget.

**Solskjerming:** Alle beboere som ønsker utvendig solskjerming må søke styret og forholde seg til de fargene som styret har valgt (anbefalinger fra arkitekten).

**Elbilladeanlegg:** Elaway ønsker ikke lenger å drifte anlegget, så borettslaget har selv tatt tilbake driften av anlegget og vi har en egen strømmåler med en spotprisavtale med Fjordkraft. Vi har inngått en ny avtale med

Elaway. Denne inneholder fakturering og kundeservice. For å kunne ta i bruk Elaways app, måtte det gjøres en oppgradering av alle ladeboksene i anlegget. Dette ble utført av Romerike Elektro og Elaway dekket alle utgifter i forbindelse med dette, mot en binding på fem år. Fordelen med å bruke Elaways egen app er at beboere kan lade når de ser at strømmen er billigst, og på denne måten kan hver enkelt beboer spare penger. Den årlige servicen vil bli utført av Romerike Elektro. Det er ikke lenger mulig å bestille ny ladeboks gjennom Elaway. Beboere som ønsker ny ladeboks, må henvende seg til styret og settes i kontakt med Romerike Elektro. De vil gi hver enkelt beboer et tilbud.

For at alle beboere som ønsker ladeboks skal ha muligheten til å få montere dette, måtte borettslaget få montert en ny el-tavle i tavlerommet. Arbeidet ble utført av Romerike Elektro og halve kostnaden ble dekket av Oslo kommunes miljøfond og den andre delen brukte vi OBOS Miljøkonto for å dekke.

Ansvarsfordeling:

Drift og ansvar: Lillebergtunet borettslag

Strøm: Fjordkraft

Kundeservice og fakturering: Elaway

Internett: OBOS Nett

Service: Romerike Elektro

**Energisparing:** Styret sjekker jevnlig at radiatorene i fellesarealene står på 1 og 2. Temperaturen i ventilasjonsanlegget er satt til 19 grader.

**Skadedyr:** Det har vært observert enkelte tilfeller av Skjeggkre i begge blokkene. Både i bodområdene og i fellesarealene ellers. Det ble da valgt å strø med Kiselgur i de mest utsatte områdene og det ble lagt ut informasjon til beboerne på Vibbo om hvordan de kan bidra til å begrense problemet. Beboere som observerer skjeggkre inn i egen leilighet anbefales å sette ut limfeller.

Styret har meldt 32 reklamasjonssaker i Apex på borettslagets vegne. Disse følges opp ukentlig.

**Større utbedringer** som har blitt gjort på fellesarealene i forbindelse med reklamasjoner:

- Det siste området med lekkasjer fra bolter i parkeringskjeller er utbedret.
- Stort saltutslag ved nedkjøringen til parkeringskjelleren er utbedret.
- Hovedsikring er byttet i forbindelse med at sikringen til oppgangen i Malehaugveien 38 gikk flere ganger.
- Varmekablene i nederste del av trappa mellom blokkene fungerer som den skal etter gjentatte forsøk.
- Det er satt opp støttestag for rekkverket rundt takterrassene.
- Brikklesere som ikke fungerer har blitt utbedret.

**Reklamasjonssaker som gjenstår:**

- Fortsatt blinking i nødlys.
- LED-lamper som har sluttet å virke venter på å bli byttet ut. Det samme med spotter i heiser.
- Manglende isolasjon på vannrør i lagerrom.

**Arbeider som har blitt gjort på fellesarealene utenom reklamasjoner:**

- Planting i forbindelse med dugnad.
- Satt sikkerhetsbeslag på alle inngangsdører.
-

Utskifting av branndører i parkeringskjelleren etter innbrudd og hærverk, samt reparasjon av de dørene som lot seg reparere (forsikringssak).

- Reparasjon av garasjeport i forbindelse med påkjøring.
- Installering av ny el-tavle i forbindelse med øking av kapasiteten på borettslagets ladeanlegg for elbiler.
- Bytte enhet for alarmoverføring i alle heiser i forbindelse med at 2 G-nettet legges ned.

**Skader på eiendommen:** Garasjeporten har blitt påkjørt én gang, ellers skyldes de andre skadene innbrudd.

**Samarbeid med vaktmester fra Coor:** I forbindelse med bytte av vaktmester har styreleder gjennomført en runde i borettslaget sammen med ny vaktmester og hans leder, hvor vi gikk igjennom alle vaktmesters oppgaver og kontrolloppgaver.

**Elotec:** I forbindelse med falske brannalarmer har styreleder hatt flere møter med Elotec (leverandør av brannvarslingsanlegget) for å prøve og kartlegge hva som kan være årsaken til alarmene. Styreleder har fått opplæring av Elotec i hvordan koble ut en detektor og hvordan tilbakestille et forvarsel som blir hengende igjen. Elotec har byttet to detektorer i fellesområdene og én detektor inne i en leilighet. Det er ikke oppdaget feil på flere detektorer ved siste kontroll.

**Innbrudd og hærverk:** Skadene på dører etter innbrudd i fjor vinter er utbedret og flere av dørene er byttet da dette var branndører, som var så skadet at det ikke gikk an å få de tette. Det har også vært et innbrudd i en bod og her er bodveggen utbedret. I sistnevnte sak har styret hjulpet beboer og tatt ut overvåkingsbilder av tyven for å levere til politiet i forbindelse med anmeldelse.

**Innbruddssikkerhet:** For å gjøre det vanskeligere å bryte opp dørene i borettslaget, har det blitt montert sikkerhetsbeslag på alle inngangsdører, både mot bakgården og gata. I forbindelse med at beboer har blitt frastjålet sin garasjeportåpner, ble alle garasjeportåpnere omprogrammert. Styret har muligheten til å gjøre dette selv. For at det ikke skal være enkelt å følge etter noen som kjører inn i garasjen, er åpningstiden på garasjeporten satt ned til 10 sekunder. Det er viktig at alle beboere er påpasselig med at ingen sniker seg inn sammen med dem.

**Fjerning av avfall:** Styremedlemmer har flere ganger måtte fjerne avfall på borettslagets eiendom og vaktmester fjerner jevnlig avfall og andre gjenstander hensatt på borettslagets eiendom, både inne og ute. Styret har vært på flere runder i oppgangene for å passe på at beboere ikke har barnevogner, møbler, sko eller annet stående i oppgangene og korridorene. Alle rømningsveier skal være fri for hinder. Dette av brannvern hensyn.

**Brannvern:** Representanter fra styret og vaktmester går jevnlig runder for å sjekke at rømningsveier ikke er blokkert, at gjenstander ikke er hensatt i oppgangene og korridorene samt at brannfarlig avfall ikke oppbevares i bod eller parkeringskjeller. Vi har hatt brannvesenet på besøk én gang i forbindelse med at en gassflaske ble oppbevart liggende i en kjellerbod. Styret har sendt ut e-post til alle beboere med informasjon om brannsikkerhet.

**Dugnad:** Det ble gjennomført to dugnader i 2024: én på våren og én på høsten. Oppmøtet på våren var veldig bra og vi fikk gjennomført en stor del av arbeidet på et par timer. Dugnaden ble avsluttet med pizza og kaker i trappa mellom blokkene. Oppmøtet på høsten var noe dårligere, men de som deltok jobbet effektivt og vi fikk gjort mye på en drøy time. Det planlegges to dugnader for 2025. Den første av dem 6. mai. Det vil bli leid inn container i forbindelse med dugnaden på våren. Nærmere informasjon kommer på Vibbo.

Alle OBOS-borettslag har en **miljøkonto**. Dette er tilskuddsmidler til bomiljø, klima og miljøtiltak. I 2024 brukte vi en stor andel av disse midlene i forbindelse med oppgradering av ladeanlegget for elbillading (se eget punkt). Deler av de resterende midlene ønsker vi å bruke på hagen vår.

**Forliksrådet:** Styreleder har, på borettslagets vegne, møtt i forliksrådet i Asker i forbindelse med at en utflyttet beboer nektet å betale regningen for bortkjøring av avfall som sto igjen etter flytting. Borettslaget fikk medhold i saken og tidligere beboer ble dømt til å betale en stor andel av summen for fjerning av avfall. Beboer har enda ikke betalt.

#### **Møte med Bymiljøetaten (BYM) x 2.:**

- Leder og nestleder hadde møte med prosjektledelsen for den framtidige utbyggingen av Grenseveien i BYMs lokaler i Karvesvingen. Vi fikk en detaljert informasjon om hele prosjektet og vi fikk komme med våre erfaringer, meninger og ønsker. Borettslagets beboere har hatt mulighet til å svare på en undersøkelse i forbindelse med dette.
- Styreleder hadde befaring med avdelingsleder fra BYM i forbindelse med måke- og vannutfordringer ved innkjøringen til parkeringskjelleren vår. Representant fra BYM fikk se problemet med egne øyne og vi ble enige om tiltak for å forhindre vannoppsamling; entreprenør kan ikke legge snø i veien mellom Malerhaugveien 34 og 36 og borettslaget instruerer Coor om bedre måking av innkjørsel. BYM undersøker muligheten for at sluket utenfor Malerhaugveien 34 kan prioriteres for snørydding.

Avtaler som er inngått:

- Certego: Vedlikehold av låser og årlig kontroll og smøring.
- Romerike Elektro: Service på elbilladeanlegg.

Videreførte avtaler:

- Addsecure AS: Alarmoverføring i heiser og alarmoverføring til OBRE
- Avarn: Vekttertjeneste i forbindelse med eventuell heisstans.
- Bjerke ventilasjon: Ventilasjon
- Certego: Kameraovervåkning
- Certego: Vedlikehold av låser og årlig kontroll og smøring.
- Coor: Vaktmestertjenester inkludert matter, renhold, snørydding og klipping av gress.
- Elaway: Elbillading. Se eget punkt.
- Elotec: Årlig kontroll av brannsentral, detektorer og varslingsanlegg.
- Fallsikkerhet AS: Årlig kontroll av fallsikring på tak.
- Flow Meisingset: Halvårlig kontroll av VVS, varmesentral, brannslanger og sprinkleranlegg.
- Industriporter: Årlig service på garasjeport.
- Orona: Service på heiser fire ganger i året.
- Oslo heiskontroll: Kontroll av heiser annet hvert år.
- Polar spesialvask: Rengjøring av dekket i parkeringskjeller.
- Ren Dunk: Årlig vedlikehold og vask av avfallsbrønner.
- Romerike Elektro: Serviceavtale.
- Schneider electric: Årlig service på UPS.
- Techem: Avlesing av vann og varme.
- Vanning.no: Vanningsanlegg på takterrasser.



Til generalforsamlingen i Lillebergstunet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**LILLEBERGTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 254 827</b>	<b>1 379 480</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		16 698 763	11 058 094
Tilbakeføring av avskrivning	15	11 252	11 252
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-16 788 819	-11 191 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 362	-2 999
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-84 166</b>	<b>-124 653</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 170 661</b>	<b>1 254 827</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 527 953	2 728 955
Kortsiktig gjeld		-357 292	-1 474 128
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 170 661</b>	<b>1 254 827</b>

**LILLEBERGTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		14 191 220	12 103 938	14 234 988	15 848 176
Innkrevde felleskostnader	2	4 478 829	4 269 556	4 544 012	4 804 824
Ladeinntekter EL-bil		29 531	0	0	0
Andre inntekter	3	132 225	7 886	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 831 805</b>	<b>16 381 380</b>	<b>18 779 000</b>	<b>20 653 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 928	-28 200	-28 200	-36 575
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-225 000
Avskrivninger	15	-11 252	-11 252	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 750	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-145 825	-138 485	-147 923	-155 000
Konsulenthonorar	7	-10 126	-11 608	-10 000	-10 000
Kontingenter		-18 400	-18 400	-18 400	-18 400
Drift og vedlikehold	8	-1 116 976	-560 492	-825 000	-910 000
Forsikringer		-200 269	-184 255	-205 700	-247 000
Kommunale avgifter	9	-1 271 586	-1 177 185	-1 334 744	-1 326 000
Energi/fyring	10	-968 833	-1 104 454	-1 150 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 775	-467 393	-250 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-491 306	-509 940	-484 500	-545 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 744 025</b>	<b>-4 421 415</b>	<b>-4 664 467</b>	<b>-4 873 475</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>14 087 780</b>	<b>11 959 965</b>	<b>14 114 533</b>	<b>15 779 525</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		16 788 819	11 191 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>30 876 599</b>	<b>23 150 965</b>	<b>14 114 533</b>	<b>15 779 525</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 492	11 067	0	0
Finanskostnader	13	-14 191 328	-12 103 938	-14 235 000	-14 164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 177 836</b>	<b>-12 092 871</b>	<b>-14 235 000</b>	<b>-14 164 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>	<b>-120 467</b>	<b>1 615 525</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		16 698 763	11 058 094		

**LILLEBERGTUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721**

	<b>BALANSE</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Note		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	378 712 781	378 712 781
Tomt		139 962 000	139 962 000
Andre varige driftsmidler	15	78 763	90 015
Miljøbankkonto, øremerket		166 545	141 578
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>518 920 089</b>	<b>518 906 374</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		4 891	6 574
Forskuddsbetalte kostnader		68 868	265 835
Andre kortsiktige fordringer	16	69 291	60 828
Energiavregning	17	572 244	491 572
Driftskonto OBOS-banken		811 915	1 903 428
Sparekonto OBOS-banken		744	718
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 527 953</b>	<b>2 728 955</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>520 448 042</b>	<b>521 635 329</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 92 * 5 000		460 000	460 000
Annen egenkapital	18	64 319 569	47 620 806
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>64 779 569</b>	<b>48 080 806</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	247 733 490	264 522 309
Borettsinnskudd	20	207 420 000	207 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	157 691	138 086
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>455 311 181</b>	<b>472 080 395</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		269 168	245 005
Påløpte renter		73 778	1 229 123
Annen kortsiktig gjeld	22	14 346	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>357 292</b>	<b>1 474 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>520 448 042</b>	<b>521 635 329</b>
Pantstillelse	23	518 550 000	518 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025

Styret i Lillebergtunet Borettslag

Karianne L Grønsløth

David Martin Nordli

Bjørn Runar Johansen

Helge Magnus Østby Jevne

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	4 181 412
Garasjeleie	205 200
Eiendomsskatt	86 840
Leie tidl.år	5 377
Kapitalkostnader på IN-lån	14 162 200
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 020
Overført til kapitalkostnader	-14 191 220
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 478 829</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	600
Oppgjør skadesak	10 000
Tilskudd, Oslo Kommune	121 625
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>132 225</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Kantinekostnader	-4 728
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 928</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 121, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 126
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 126</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-152 123
Drift/vedlikehold VVS	-71 339
Drift/vedlikehold elektro	-243 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 653
Drift/vedlikehold heisanlegg	-238 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-169 302
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 907
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-14 088
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 116 976</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 910
Vann- og avløpsavgift	-725 021
Renovasjonsavgift	-459 655
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 271 586</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-307 017
Fjernvarme	-661 816
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-968 833</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 284
Driftsmateriell	-29 383
Vaktmestertjenester	-121 731
Vakthold	-21 920
Renhold ved firmaer	-184 568
Snørydding	-80 901
Andre fremmede tjenester	-19 642
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 121
Andre kontorkostnader	-1 734
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-8 450
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-491 306</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 071
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 388
Andre renteinntekter	33
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 492</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 191 220
Renter på leverandørgjeld	-108
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-14 191 328</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	378 588 000
Sykelboder	124 781
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>378 712 781</b>

Tomt gnr. 130/bnr. 102

Borettslagets datterselskap Grenseveien 69 Boligtomt AS ble besluttet avvirket i desember 2018 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomt.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gjerde	
Tilgang 2022	112 519
Avskrevet tidligere	-22 504
Avskrevet i år	-11 252
	78 763
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>78 763</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-11 252****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	69 046
Purregebyr	245
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>69 291</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-690 144
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-690 144</b>

**KOSTNADER**

Techem	65 325
Fjernvarme	1 197 064
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 262 388</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>572 244</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	923 059
Egenkapital fra IN tidligere	46 607 691
Egenkapital fra IN 2024	16 788 819
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>64 319 569</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 5,45 % løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2020	-311 130 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	46 607 691
Nedbetalt i år, IN	16 788 819
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-247 733 490</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.05.2025.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS
Første avdrag er 30/05-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2025	
1005	150
102	200
101	250
2007	550
3013	700
4014	750
1006	900
3014, 4004	1 300
1007	1 350
5015	1 550
109, 114, 1012	1 600
103, 108 , 1009	1 650
1014	1 650
2006	1 700
2009,, 6014	1 750
1010, 2014, 3006	1 800
111, 3009	1 850
2010, 4006, 4009,	1 950
4003, 6013	2 000
3010	2 050
5006, 5014	2 100
4010	2 150
1011, 1013, 2002	2 200
6006	2 200
5004, 5012, 7006	2 250
7014	2 250
1001, 3007	2 300
3005	2 350
1002, 1003, 2001	2 400
104	2 450
2003	2 500
6005	2 550
112, 3003	2 600
3002, 4013	2 650
4005	2 700
1008, 4015	2 750
2011, 4002	2 800

5005, 5013	2 850
2008	2 900
2004, 3011	2 950
1004	3 000
4001	3 200
3008, 4012, 7013	3 250
3015, 4008	3 300
7004	3 500
5007	3 600
4007	3 700
3001	3 750
6004, 6012	3 950
6007	4 050
6015	4 250
7012	4 300
7015	4 600

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-207 420 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-207 420 000</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-157 691
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-157 691</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innkrevd kapitalkost, refunderes i 2025	-14 346
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 346</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 420 000
Pantelån	247 733 490
Beregnete IN-forpliktelse	63 396 510
<b>TOTALT</b>	<b>518 550 000</b>

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

Bygninger	378 712 781
Tomt	139 962 000
<b>TOTALT</b>	<b>518 674 781</b>

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 721 Selskapsnavn: LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Karianne Grønsløth er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Lars Bjoland og Veronica Cathrin Olufsen er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring 8-1 Styret**

Styrets forslag til nytt punk 8 -1 (4) godkjennes

For

Mot

**Sak 7 Bytte hekk for leiligheter i 1.etg**

Bytte av hekk

For

Mot

**Sak 8 Gjerde ved nedkjøring til P**

Innhente tilbud fra håndverkere for å få ført opp en vedvarende gjerdeløsning ved hekk ved nedkjøring til P-annleg i tråd med bakgårdsmiljøet ellers.

For

Mot

**Sak 9 Forlenget avdragsfrihet lån**

Styret går i forhandlinger med OBOS-banken om å få forlenget avdragsfriheten på BRL-lånet.

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Bjørn Runar Johansen
- Helge Jevne
- Karoline Molinari
- Lars Erik Lunde Halbrendt
- Sigurd Ingjald Solem
- Willy Sandberg

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

- Anita Lie Schrøder
- Endre Lønne Hatlem
- Jørn O Nilsen

**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

- Karianne Grønsleth

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

- David Martin Nordli



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 921384602

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 10:00 til 11. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

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:

Karianne Grønsleth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Lars Bjoland og Veronica Cathrin Olufsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. 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: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Vedtektsendring 8-1 Styret

Styret foreslår å legge til et nytt punkt (4) i borettslagets vedtekter § 8 – 1:

(4) Kun en representant fra hver andel kan sitte i styret om gangen. Andelseiere som stiller til valg i borettslaget må ha bostedsadresse i Lillebergtunet.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler å stemme for vedtaket

**Forslag til vedtak:**

Styrets forslag til nytt punk 8 -1 (4) godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Bytte hekk for leiligheter i 1.etg

Fremmet av: Mariell Lindquist

Forslag om å bytte hekker til noen som er vintergrønne. Det vil gi et mye penere uttrykk - og skjerme mer for innsyn.

### Styrets innstilling

I dag har alle beboere på bakkeplan lik hekk. Dette skaper et helhetlig inntrykk i hagen. Å skulle bytte alle disse hekkeplantene vil være en stor kostnad for borettslaget. Styret kan ikke se at det er fornuftig å bruke en så stor andel av borettslagets penger på beplantning. Vi kan heller ikke se at det er verken bærekraftig eller miljøvennlig å bytte ut så mange friske planter. Ved innkjøp av vintergrønne planter, vil det ta flere år før hekk vokser til ønsket høyde. Hekken som er i dag skjermer derfor bedre for innsyn enn det en nyplantet vintergrønn vil komme til å gjøre.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 53

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Gjerde ved nedkjøring til P

Fremmet av: André Luis Molinari

Det er lite pent og helhetlig med "hønsenetting" gjerdet som litt halvhjertet ble satt opp under vårens dugnad.

Om man kan få pris på å få en snekker til å sette opp noe i likhet med det som allerede eksisterer i bakgårdsmiljøet så vil dette bli langt mer hendig og gjennomført uten bruk av trafikk bukker og strips opp til planter.

Det vil sørge for at både beplantning får vokse i fred og at man unngår uønsket gjennomgang.


Ett gjerde på dette stedet bør være en vedvarende løsning fremfor en midlertidig løsning som det først var tiltenkt.

### Styrets innstilling

Styret kan ikke se at dette er fornuftig bruk av borettslagets penger da nåværende, midlertidige løsning, i stor grad, har hatt ønsket effekt. På sikt vil hekken vokse seg stor og hekken vil bli umulig å gå igjennom. Da skal nåværende gjerde fjernes. Å sette opp et tregjerde på nevnte sted, vil bli en kostnad som ikke står i stil til ønsket effekt.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 41

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Forlenget avdragsfrihet lån

Fremmet av: Paul Andre Bekkevold Nordby

Siden renten nå er så høy, og forventes å bli satt ned i løpet av året, så ber jeg styre om å undersøke muligheten for å forlenge avdragsfriheten til renten blir noe lavere. Det kan bli vanskelig for enkelte å betale opp mot kr 40.000 i husleie pr mnd.

### Styrets innstilling

Styret har ikke mulighet til å søke om forlenget avdragsfrihet på lånet på vegne av borettslaget. Det kan ikke foretas opplåning, avtale avdragsfrihet eller andre disposisjoner som påvirker den enkeltes fellesgjeld. Forslagsstiller er informert om dette.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 43

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helge Jevne (30 stemmer)

Bjørn Runar Johansen (33 stemmer)

Willy Sandberg (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Erik Lunde Halbrendt

Helge Jevne

Bjørn Runar Johansen

Karoline Molinari

Willy Sandberg

Sigurd Ingjald Solem

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørn O Nilsen (43 stemmer)

Anita Lie Schrøder (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Endre Lønne Hatlem

Jørn O Nilsen

Anita Lie Schrøder

## 11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Karianne Grønsleth (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karianne Grønsleth

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

David Martin Nordli (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

David Martin Nordli





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 721

LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 10:00 og lukker 25. september kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/721>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karianne Grønsleth er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:** I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Styrets innstilling**

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 721 Selskapsnavn: LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Karianne Grønsleth er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 921384602

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

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:

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Karianne Grønsleth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av ny revisor

**Bakgrunn:** I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

### Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**