

LILLEBERGTUNET/ENSJØ

Grenseveien 69A

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Grenseveien 69A!
Presentert av Emera eiendomsmegling
v/Christoffer Vindum.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 720 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

68/73 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

5497 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 997 754,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

21 277,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLES GjELD

Kr 3 268 258,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

17 853,-

BYGGEÅR

2020

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

+47 918 19 365





Moderne 3-R (2020) med solrik balkong og utsikt | Heis og garasjeplass m/ elbillader | IN-ordning og felles takterrasse

Velkommen til Grenseveien 69A! En lys og moderne 3-roms andelsleilighet fra 2020 med heis, garasjeplass og flott utsikt over Oslo.

Dette er en leilighet med høy standard i det attraktive Lillebergstunet borettslag. Boligen vender mot et stille, indre gårdsrom og har utgang fra stuen til en balkong med sol fra tidlig til sent. Her bor du sentralt med kort vei til Hasle Torg og T-bane, med grønne fellesarealer rett utenfor døren.

Høydepunkter:

Garasjeplass med elbillader og heisadkomst

Oppvarming (fjernvarme) og varmtvann inkludert

IN-ordning på fellesgjeld - Ved full innfrielse vil felleskostnadene bli 4 841,-

Tilgang til felles takterrasse med flott utsikt

2 lyse og luftige soverom

Kjellerbod på 5 m² for ekstra lagring

Velkommen til visning!







Stuen har store vindusflater og direkte utgang til balkongen, som utvider oppholdsrommet på varme dager.







Gjennomgående eikeparkett og en dempet fargepalett gir et helhetlig og rolig uttrykk i leiligheten.













Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og godt med skap plass.







En funksjonell kjøkkensone som er godt integrert i oppholdsrommet.





Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Rommet er holdt i en behagelig fargetone som skaper en rolig atmosfære.

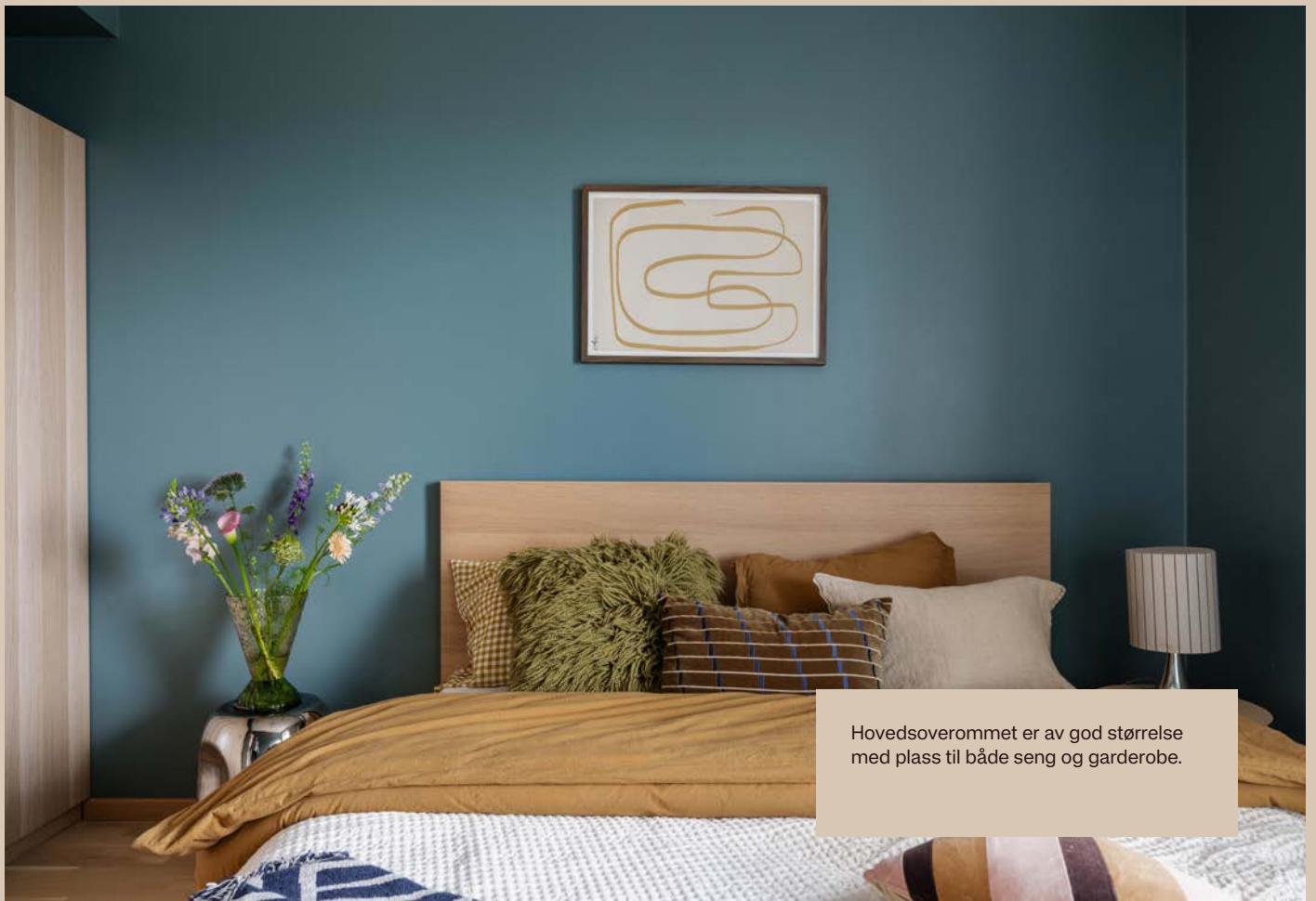




Et stort vindu gir godt med dagslys inn i rommet.

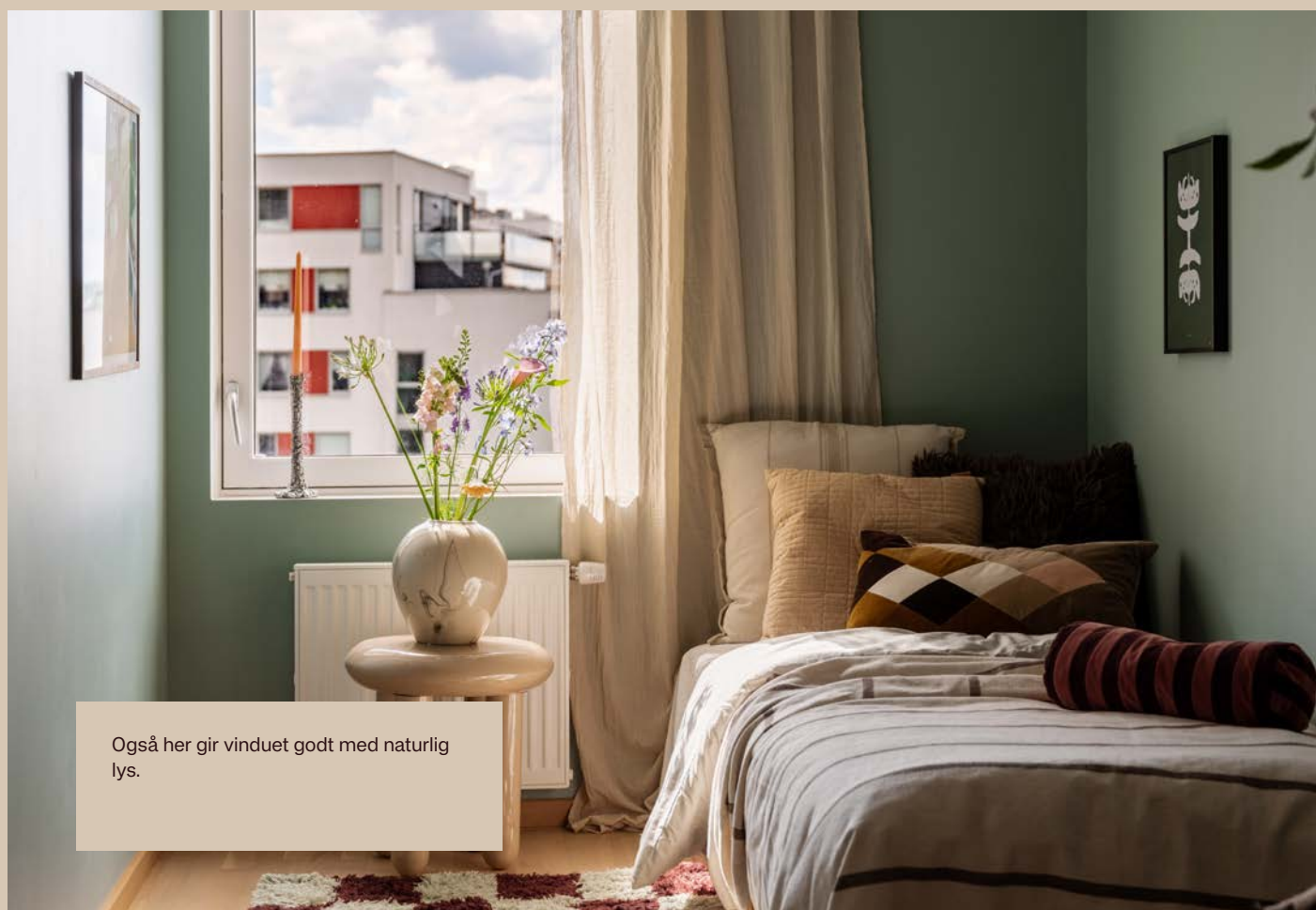


Soverommet er utstyrt med en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

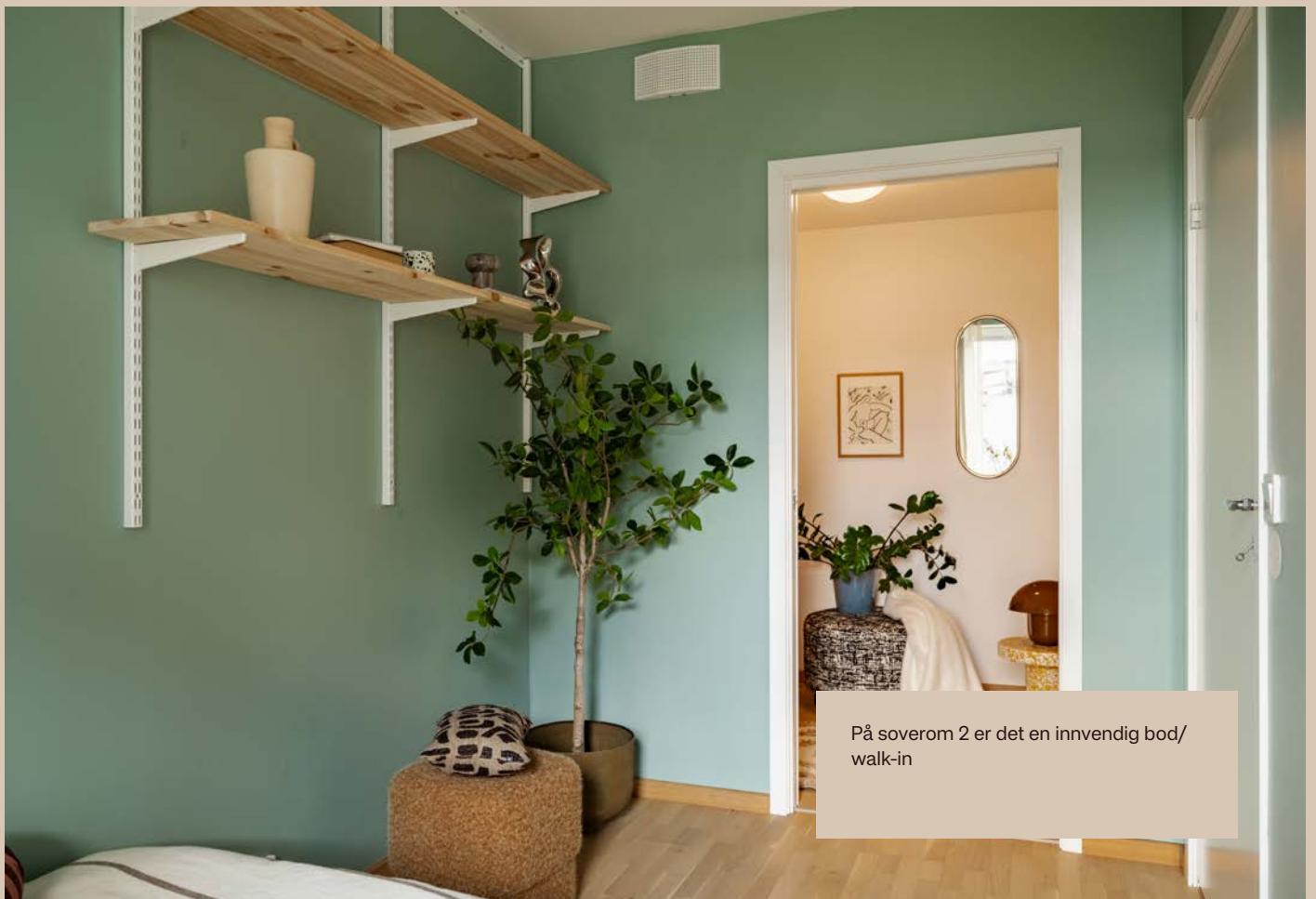




Et lunt og hyggelig rom med flere
bruksmuligheter.



Også her gir vinduet godt med naturlig
lys.



På soverom 2 er det en innvendig bod/
walk-in



Stort, flislagt bad med heldekkende servant og god oppbevaring i skuffeseksjon.



Dusjhjørne med innfellbare glassdører som frigjør gulvplass.



Tidløse og nøytrale materialvalg på badet.



Badet har vegghengt toalett, downlights i taket og opplegg for vaskemaskin.







Fra takterrassen er det flott utsikt over Oslo og fjorden.



Eiendommen ligger sentralt på Ensjø, et område i vekst med nærhet til både byliv og grønne lunger.



Borettslaget har to felles takterrasser som er tilgjengelig for alle beboere.

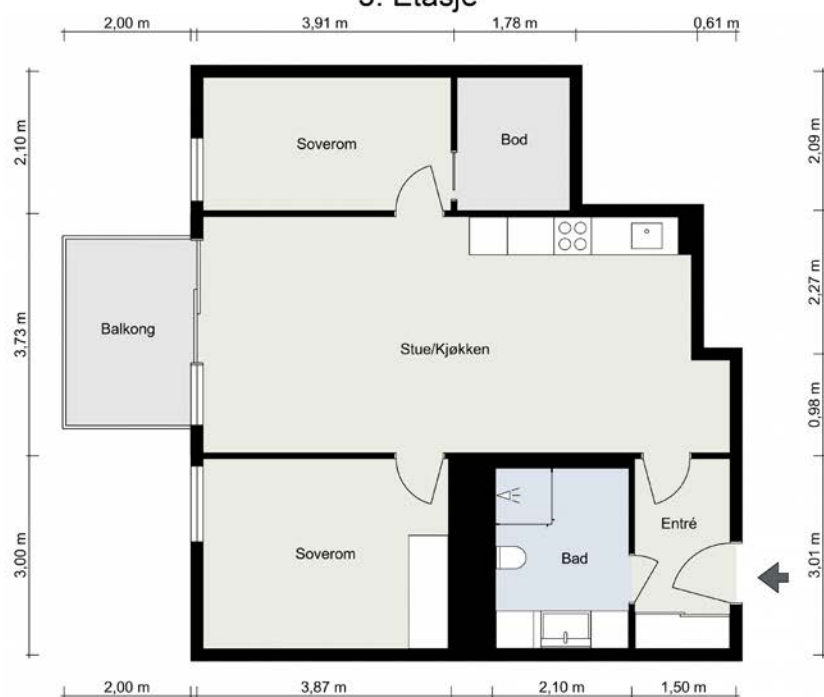


Lillebergstunet borettslag består av moderne bygningsmasse fra 2020 med velholdte fellesarealer.

Planteegning



Grenseveien 69 A 3. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

GRENSEVEIEN 69A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 720 000

Omkostning kjøper

3 720 000 (Prisantydning)

3 268 258 (Andel av fellesgjeld)

6 988 258 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

6 997 754 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 997 754

Felleskostnader

Felleskostnader kr 21 277,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene er kr 21 277,- pr. måned. Dette inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, garasje plass, internett, a-konto for oppvarming, samt borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader som kommunale avgifter for fellesarealer, bygningsforsikring og forretningsførsel.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 024,85

- Renter lån 9820786266: kr 13 332,70

- Avdrag lån 9820786266: kr 3 101,97

- Akonto oppvarming: kr 306,-

- Garasje: kr 300,-

- Internett: kr 211,50

Kostnader til oppvarming og varmtvann fordeles etter målt forbruk og avregnes årlig. Eiendomsskatt for leiligheten innkreves via felleskostnadene i mai, juni, september og november.

Ved full innfrielse av andelens fellesgjeld vil felleskostnadene beløpe seg til 4 841,-.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Fellesgjeld

Kr 3 268 258 pr. 18.03.2026

Borettslaget har individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som gir andelseierne muligheten til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan gjøres to ganger per år, med terminer [X] og [X]. Minimumsbeløpet for hver innbetaling er kr. [X],- per gang. For mer detaljert informasjon, vennligst se skriv fra forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207862665

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 18.03.2026: kr 216 971 073,91

Andel av saldo: kr 3 268 258,38

Innfrielsesdato: 30.04.2060

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,89 %

Avdragsfrihet til og med: 30.05.2025

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Frist for innfrielse er 30. mai og 30. november.

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. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 17 853 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 6 709 891 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 677 473 (2024)

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

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Ensjø, et område i forvandling som kombinerer nye boligprosjekter med grønne lunger. Fra balkongen og den felles takterrassen er det utsikt over nabolaget, med glimt av Oslofjorden i det fjerne. Rett utenfor døren finner du hyggelige, opparbeidede fellesarealer med lekeplass og sittegrupper, som skaper en lun og skjermet atmosfære.

Hverdagen på Ensjø er enkel, med det meste innen gangavstand. Du finner flere dagligvarebutikker, treningssentre som SATS Hasle og Fresh Fitness, og Fyrstikktorget med apotek en kort spasertur unna. For en matbit i nabolaget er Frøken Smillas et populært

samlingspunkt. Området har også flere barnehager og skoler, deriblant Fyrstikkalleen skole og barnehage, bare noen minutter fra leiligheten.

Kollektivtilbudet er svært godt. Helsfyr T-banestasjon er under et kvarters gange unna, og tar deg raskt til sentrum. Nærmeste bussholdeplass er Valle, kun et par minutter fra døren. For rekreasjon og trening utendørs er det kort vei til idrettsanleggene på Valle Hovin, og anerkjente tur- og rekreasjonsområder som Tøyenparken med Botanisk hage og parkområdene langs Akerselva er innen rekkevidde.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Boligen sokner til Hasle skole (1.-7. klasse) og Teglvirket skole (8.-10.)

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass (nr. 8) med elbillader i felles garasjekjeller. Parkeringsplassen er en bruksrett. Beboere inngår egen avtale med Ladeklar for drift og forbruk av elbilladeren.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5497 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert

i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av to boligblokker datert 19.10.2020. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. I attesten stilles det krav om at sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.02.2017, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 19.10.2020.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad, stue/kjøkken i åpen løsning, innvendig bod og to soverom.

Overbygget balkong på 6 m².

Leiligheten disponerer en nettingbod i kjeller på 5 m² og en parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

Areal

BRA - i: 68 m²
 BRA - e: 5 m²
 BRA - b: 0 m²
 BRA totalt: 73 m²
 TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, bad, stue/kjøkken, bod, to soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Overbygget balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Takhøyde stue 260 cm. Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på 5 kvm. Mrk. 13. Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 8 Med el.billader.

Standard

Leiligheten fra 2020 har en gjennomtenkt planløsning med to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning og overbygget balkong med utsikt over nabolaget og fjerne åser. Bygget er oppført med balansert ventilasjon sentralt styrt, fjernvarmeanlegg med radiatorer og sprinkleranlegg. Parkettgulvet har stedvis slitasje, men leiligheten er ellers i god bruksmessig stand og klar for innflytting.

Entré:

Fra inngangsdøren, en brann- og lyddør av typen B30 med 40 dB lydreduksjon, åpner entréen seg med god bredde til å henge fra seg yttertøy. En skyvedørsgarderobe langs den ene veggen gir umiddelbar og ryddig oppbevaring. Rørskap med stoppekraner er plassert i entréen.

Stue:

Stuen har plass til en romslig sofagruppe og separat spise plass, og de store vindusflatene mot balkongen slipper inn godt dagslys. Balkongdøren i trekarm med 2-lags glass strekker seg over det meste av veggen mot utsiden og gir en tydelig forbindelse mellom inne og ute. Fra stuens innerste del er det fritt siktlinje gjennom hele rommet og ut mot horisonten. Radiatorer fra fjernvarmeanlegget sørger for jevn oppvarming.

Kjøkken:

HTH-kjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin er alle på plass. Vannstoppsystem og komfyrvakt er installert. Avtrekk skjer via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Spiseplassen ligger naturlig plassert mellom kjøkkenet og stuen, med god plass til et sekspersoners bord.

Balkong:

Den overbyggede balkongen på 6 kvm har adkomst direkte fra stuen og tredekke på gulvet. Taket over gir ly for regn, og det er montert elektrisk stikkontakt og utelys. Balkongen vender ut mot det opparbeidede gårdsrommet og har utsikt over nabolaget og åsene i det fjerne. Plass til sittegruppe og grill.

Soverom 1:

Det største soverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider og garderobeskap langs en hel vegg. Vinduet gir dagslys og utsikt mot nabolaget. Rommet ligger adskilt fra stuen, noe som gir en naturlig overgang mellom de sosiale og private delene av leiligheten.

Soverom 2:

Det andre soverommet er og av god størrelse. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I tillegg har rommet et lite walk-in.

Bad:

Stort bad fra 2020 har nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger av typen hjørneløsning (Probad) og opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagt, gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og taket er malt med downlights i himlingen. Badet har balansert ventilasjon. Det er plastsluk med smøremembran.

Innvendig bod:

Leiligheten har en innvendig bod som tilleggsdel. Her er også sikringsskapet plassert, med automatsikringer.

Overflater:

Gulv: Parkett. Vegger: Malte plater. Himling: Malte flater.

Lagring:

Innvendig bod som tilleggsdel i leiligheten. Nettingbod i kjeller på 5 kvm, merket nr. 13. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe i leiligheten.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Jan Fevang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Schneider electric ladeboks i tilknytning parkeringsplass.

Organisert av borettslaget gjennom Romerike Elektro.

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

Ja.

Kommunen utreder hvordan nabotomt skal brukes. Skole er aktuelt; det gjelder det Grenseveien 73, 91 og 95

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

Ja.

Det er observert maur i enkelte bodområder. Ikke kommet frem som noe som krever tiltak.

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

Ja.

Det var observert skjeggkre i 2022 i fellesområdet og leiligheter, styret gjorde tiltak.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Moderniseringer og påkostninger: Vedlikeholdshistorikk Lilleberggtunet borettslag:

2024:

- Oppgradering av elbilladeanlegg med nye ladebokser og ny el-tavle utført av Romerike Elektro
- Bytte av enhet for alarmoverføring i alle heiser
- Montering av sikkerhetsbeslag på alle inngangsdører mot bakgård og gate
- Utbedring av lekkasjer fra bolter i parkeringskjeller
- Utbedring av saltutslag ved nedkjøringen til parkeringskjelleren
- Bytte av hovedsikring i oppgangen i Malerhaugveien 38
- Reparasjon av varmekabler i trappen mellom blokkene
- Installering av støttestag for rekkverket rundt takterrassene
- Utbedring av brikkelesere
- Utskifting av branndører i parkeringskjelleren etter innbrudd og hærverk
- Reparasjon av garasjeport etter påkjørsel
- Omprogrammering av alle garasjeportåpnere etter tyveri
- Tiltak mot skjeggkre med kiselgur i utsatte områder
- Gjennomføring av to dugnader for vedlikehold av fellesområder

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.05.2026.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder parkettgulv med sår, knirk og riper samt bruksslitasje stedvis. Mindre krypsprekk i veggovergang mellom stue og soverom. Overflater må utbedres eller skiftes.

- Sluk, membran og tettesjikt, Bad | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket er ikke helt sirkulært og slukpotte med tettering er vanskelig/treg og fjerne og montere. Det anbefales utbedring for å lette rensing og inspeksjon med fjernet slukpotte. Om ikke slukpotte kommer i sitt spor vil det kunne sive inn odor/lukt i rommet.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Grenseveien 69A, 0663 OSLO

Gnr. 130, bnr. 102, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 20 i Lillebergtunet borettslag med orgnr. 921 384 602

Selger

Pia Høgåsen-Manshaus og Brage Jannesønn Kornør

Borettslag

Lillebergtunet borettslag

Organisasjonsnummer: 921 384 602

Andelsnummer: 20

Lillebergtunet borettslag er et samvirkeforetak som består av 92 andeler fordelt på to bygninger. Borettslaget er tilknyttet OBOS og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Innmelding i OBOS koster kr 500,-

På ordinært årsmøte 8.-11. april 2025 ble det vedtatt en vedtektsendring som presiserer at kun én representant per andel kan sitte i styret, og at kandidater må ha bostedsadresse i borettslaget. Forslag om å bytte hekk for leiligheter i 1. etasje, sette opp et permanent gjerde ved nedkjøringen til parkeringsanlegget, og å undersøke muligheten for forlenget avdragsfrihet på felleslånet ble avslått.

Kjekt å vite:

- Alle andeler disponerer en sportsbod i fellesanlegget i kjelleren. De fleste andeler har i tillegg en mindre innvendig bod.
- Borettslaget har barnevognrom og sykkelrom.
- Det er felles takterrasser på begge bygg, tilgjengelig for

alle beboere.

- Det er kun tillatt med el- eller gassgrill på balkonger og private uteplasser.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Støyende arbeid som boring skal ikke forekomme etter kl. 19:00, og skal unngås på søn- og helligdager.
- Faste installasjoner på fasaden, som markiser, utelamper eller parabolantennar, krever styrets skriftlige forhåndssamtykke.
- Etablering av jacuzzi eller lignende på balkong/ markterrasse krever styrets samtykke.
- Borettslaget har kameraovervåking ved innganger, i garasjen og ved sykkelrom.

Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7256500

Husdyr: 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 karmer, 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 tilfeller 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.

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. For andeler som OBOS har en eierandel i, har OBOS forkjøpsrett på beste prioritet. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til nærstående som definert i vedtektene.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Melding om nektelse må komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden er mottatt, ellers regnes godkjenning som gitt.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt. Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 16 698 763,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 1 615 525,-. Borettslagets disponible midler var kr 1 170 661,- per 31.12.2024.

Felleskostnadene økte med 10 % fra 1. januar 2025.

Borettslagets avdragsfrie periode på felleslånet utløp 30. mai 2025, noe som medfører økte kapitalkostnader for andelseierne.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forventes å delta på dugnad, som arrangeres to ganger i året (vår og høst). Andelseierne har vedlikeholdsplikt for egen bolig, som blant annet innebærer å holde våtrom ved like for å unngå lekkasjer, rense sluk på balkong/veranda, og ansvaret for oppstaking av innvendige avløpsrør frem til fellesledningen. Andelseier plikter også å holde boligen fri for skadedyr og melde fra til styret ved mistanke.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarmeanlegg via radiatorer. Det er elektriske varmekabler på badetrom.

Det er ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm for eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015 Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser

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

0301/130/102:

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrund
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1958 - Dokumentnr: 3135 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1959 - Dokumentnr: 11780 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1962 - Dokumentnr: 7760 - Bestemmelse om
bebyggelse
Konverteringsfeil - korrekt doknr. 7760/1962
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1962 - Dokumentnr: 7760 - Bestemmelse om
parkering
Konverteringsfeil - korrekt doknr. 7760/1962
Bestemmelse om garasje
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1972 - Dokumentnr: 4577 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg
av midl. kontorbrakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1993 - Dokumentnr: 61600 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. bygningens
avstand til regulert senterlinje Malerhaugveien.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2003 - Dokumentnr: 56628 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Veglovens 29 vedr.vei.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan-og
bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2013 - Dokumentnr: 850145 - Erklæring/avtale
Rett til å benytte seg av spillvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av ledningen m.v.
Uteglemt ved tinglysing. Rettet etter tinglysingsloven §
18. 22.10.2013, K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2018 - Dokumentnr: 953124 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2020 - Dokumentnr: 2344983 - Pantedokument
Beløp: NOK 311 130 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

17.04.2020 - Dokumentnr: 2344996 - Felles pantedok
bor.innsk
Beløp: NOK 207 420 000
Panthaver: Fellesskapet av innskyttere, jf. brl. § 2-11, 1. ledd
Prioritetsbestemmelse: Veket for pantedokument 2020/
2344983-1

Eiendommens rettigheter:

25.08.1955 - Dokumentnr: 10841 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 2 FNR: 0 for
SNR 1-67.
Bestemmelse om adkomstrett.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1958 - Dokumentnr: 4567 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 80
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.04.1958 - Dokumentnr: 4569 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 79 FNR: 0 for

SNR 1-194.

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 102.

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 228.

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 241.

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 242 FNR: 0
for SNR 1-36.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2013 - Dokumentnr: 850145 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 204 FNR: 0
for SNR 1-84.

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 211

Rett til å benytte seg av spillvannsledning

Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut
bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under
visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.
borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i
boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til

andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten
samtykke fra styret.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 3. etasje. I leiligheter som ligger i tredje
etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke
nødvendig å måle radonverdier.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i
borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets
fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende
utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som
følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom
borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler,
må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
selger.

Forsikring

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

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Hvitvasking

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

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

heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 48 777,81

Grunnpakke bolig info kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 115 452,81 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

Tlf: 472 65 457

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

01.06.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

GRENSEVEIEN 69A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260101	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Brage Jannesønn Kornør	Pia Høgåsen-Manshaus
Gateadresse	
Grenseveien 69A	
Poststed	Postnr
OSLO	0663
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	9068267

Document reference: 02260101

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BJK, PH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BJK, PH

2

Document reference: 02260101

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er observert maur i enkelte bodområder. Ikke kommet frem som noe som krever tiltak.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

var observert skjevgkre i 2022 i fellesområdet og leiligheter, styret gjorde tiltak

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brage Kornør	016acd47401a2e9fc2485 b6a793a16f479144fe6	14.03.2026 19:58:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Høgåsen Manshaus	d6801c0672bf63bd3185f1 e596125e28bfd246cf	14.03.2026 19:55:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260101

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

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Grenseveien 69 A, 0663 OSLO



OSLO kommune



gnr. 130, bnr. 102



Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 16592-1853

Eiendomsverdi ref nr: UY1468

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt glatt entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør). Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
Overbygget balkong utenfor stue/kjøkken i betong med tredekke. Størrelse 6 kvm.
El.stikk og utelys.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 4 mm skjevhet på soveromgulv.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Glassdør.
Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2020 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt men finnes.
Kabin er av type Probad.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-13 mmi dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det bemerkes at øverste fryseskuff i fryseskapet er dels defekt/sprukket og bør skiftes.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i entre med stoppekraner.
Rørskap i baderomshimling med stoppekraner
Det er avløpsrør av støpejern/plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Sentralt styrt.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatoroppvarming Personheis. Calliganlegg. Sprinkleranlegg
Innlagt fiber.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.
Automatsikringer med skap i innebod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker av nyere dato. Røykvarsler. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

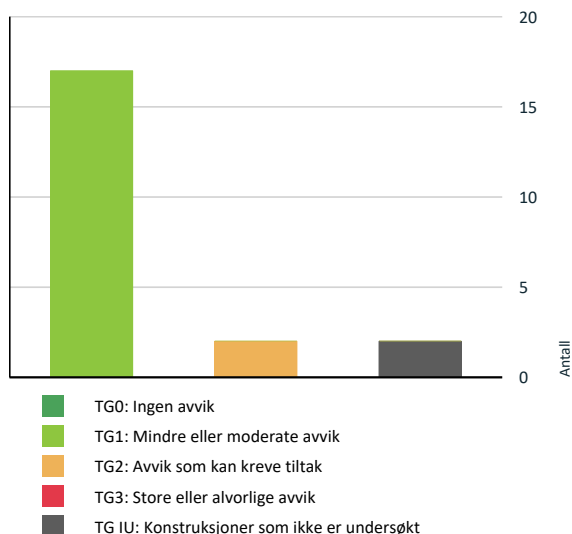
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør). Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong utenfor stue/kjøkken i betong med tredekke. Størrelse 6 kvm. El.stikk og utelys.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

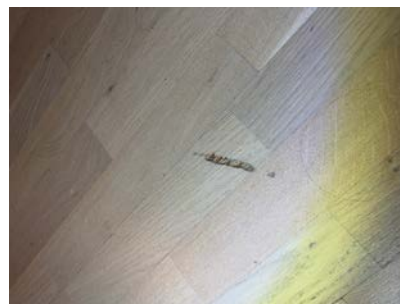
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder parkettgulv med sår, knirk og riper samt brukslitasje stedvis. Mindre krypsprekk i veggovergang mellom stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Grovere riper i stue.



Brukslitasje på parkettgulv, entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 4 mm skjevhet på soveromgulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Glassdør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt men finnes.
Kabin er av type Probad.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-13 mm dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket er ikke helt sirkulært og slukpotte med tettering er vanskelig/treg og fjerne og montere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring for å lette rensing og inspeksjon med fjernet slukpotte. Om ikke slukpotte kommer i sitt spor vil det kunne sive inn odor/lukt i rommet.



Det anbefales utbedring av slukpotte i dusjsone

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2020 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Rørøpplagg i servantskap

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det bemerkes at øverste fryseskuff i fryseskapet er dels defekt/sprukket og bør skiftes.



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

Tilstandsrapport



Det bemerkes at en fryseskuff er defekt/sprukket.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i entre med stoppekraner.
Rørskap i baderomshimling med stoppekraner



Kombinert rørskap i entre med stoppekraner.



Rørskap i baderomshimling med stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Sentralt styrt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Radiatoroppvarming Personheis. Callinganlegg. Sprinkleranlegg Innlagt fiber.



Innlagt fiber.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.



Radiatoroppvarming

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i innebod.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt i elskap.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Elskap, plassert i innebod.



Kursoversikt



Samsvarserklæring

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

6 kg brannslukker av nyere dato. Røykvarsler. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.



Nyere brannslukker



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

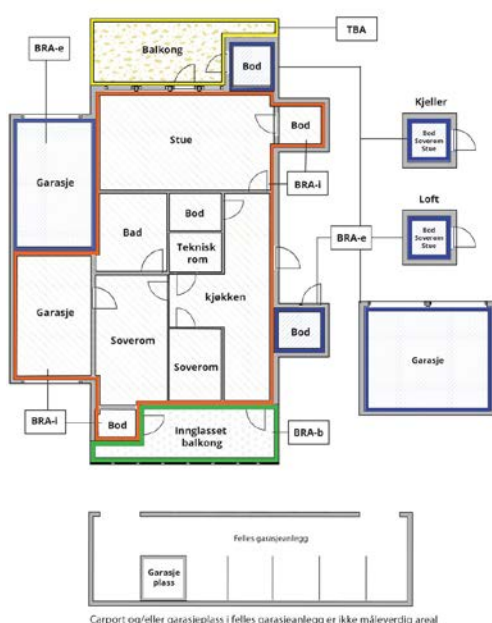
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	68			68	6
Kjeller		5		5	
SUM	68	5			6
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 260 cm.

Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på 5 kvm. Mrk. 13.

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 8 Med el.billader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Brage Jannesønn Kornør	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	102		0	5496.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grenseveien 69 A

Hjemmelshaver

Lillebergstunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3002/LILLEBERGTUNET BORETTSLAG	921384602	3002	Obos Eiendomsforvaltning AS	Kornør Brage Jannesønn, Høgåsen-Manshaus Pia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
20	2 200 000	17 853 31.12.2025	3 276 941 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7256500			
Kommentar Felles forsikring for borettslaget. Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.03.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.03.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.10.2020	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Elektroprosjekt AS	28.10.2019	Nyinstallasjon leilighet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.02.2017	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UY1468>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Andre bilder



Bod nr 13



Garasjeplass nr 8 med elbillader.



Adresse

Grenseveien 69A, 0663 OSLO

Dato for energimerking

15.03.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-270667

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300612072

Gårdsnummer

130

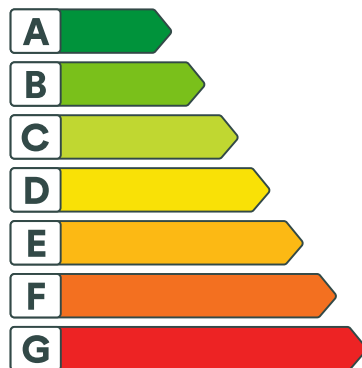
Bruksnummer

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 m²

Oppvarmet bruksareal
68,0 m²

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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
98,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
98,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 402 kWh



Grenseveien 69A, 0663 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



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 varmelementer 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>

Nabolagsprofil

Grenseveien 69A - Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	3 min 0.2 km
Hasle Linje 5	10 min 0.9 km
Helsfyr T-bane, buss	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min 1.8 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	4 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	10 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

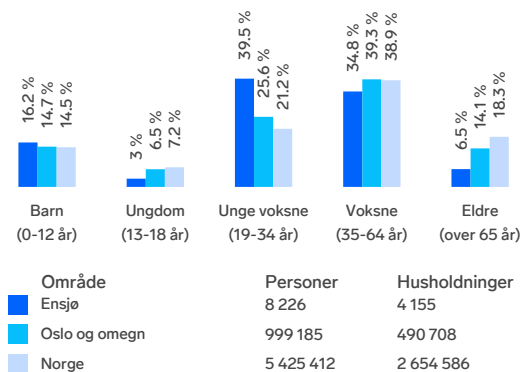
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	5 min 0.4 km
Valle barnehage (0-5 år) 40 barn	6 min 0.4 km
Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	6 min
Kiwi Hovinveien	6 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



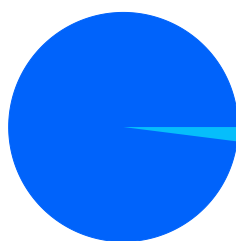
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	Valle Hovin Ballspill, fotball	9 min	0.7 km
	SATS Hasle	8 min	
	Fresh Fitness Ensjø	9 min	

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«En liten grønn oase "midt i byen"»

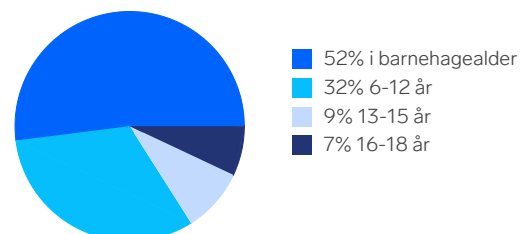
Sitat fra en lokalkjent

“

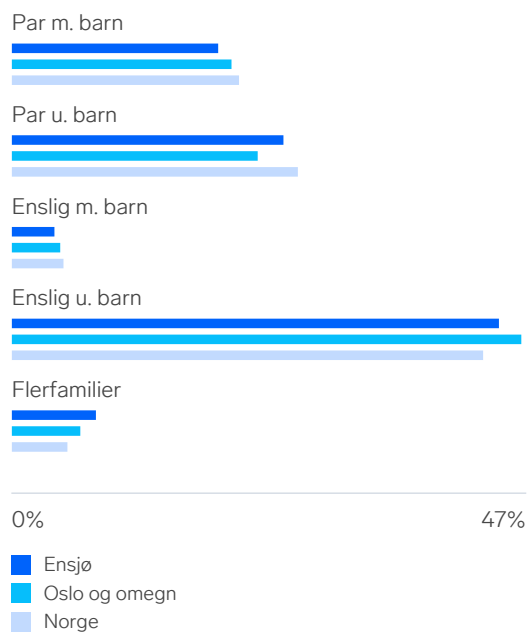
Varer/Tjenester

	Fyrstikkatorget	7 min
	Fyrstikkatorget Apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

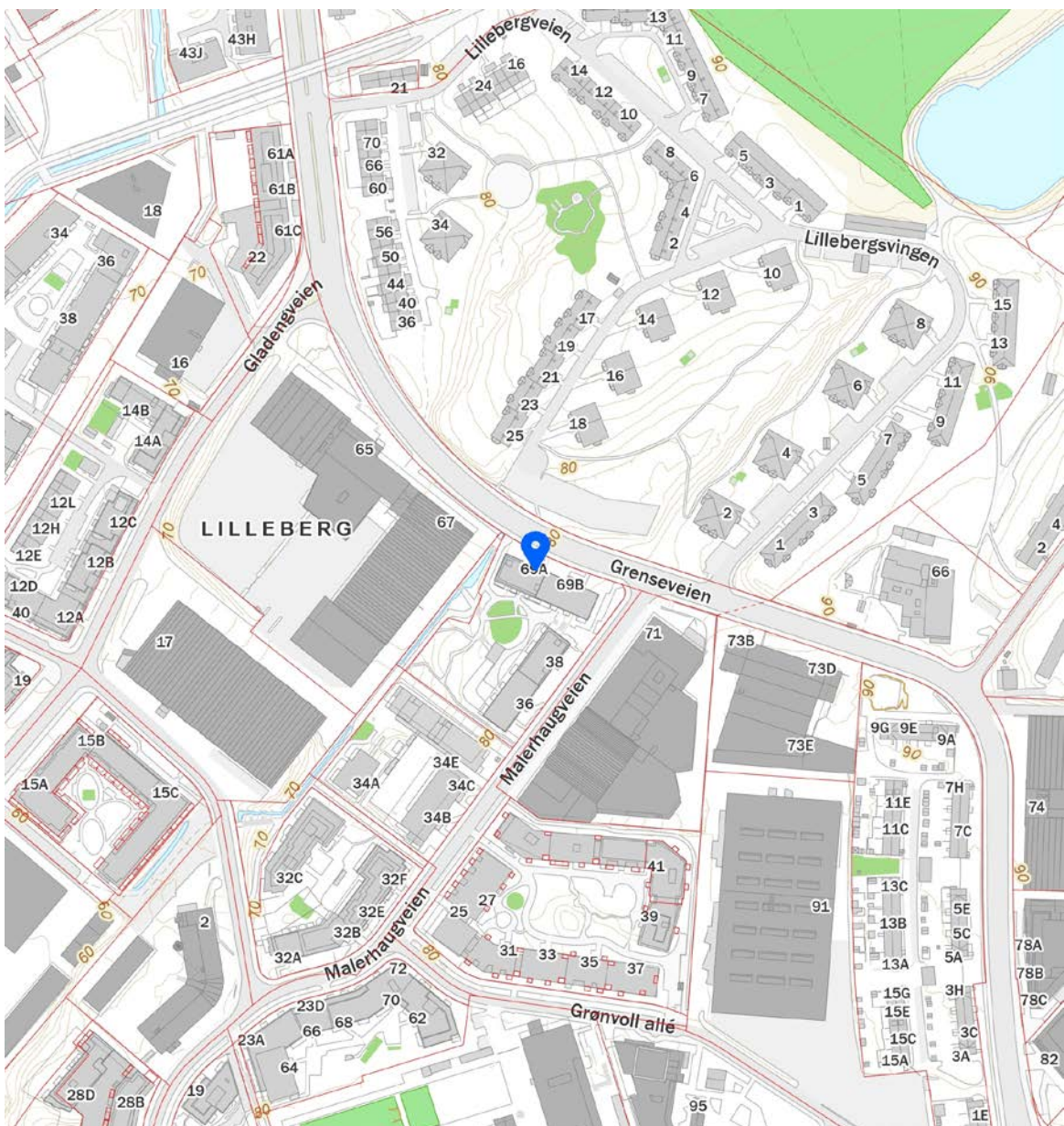
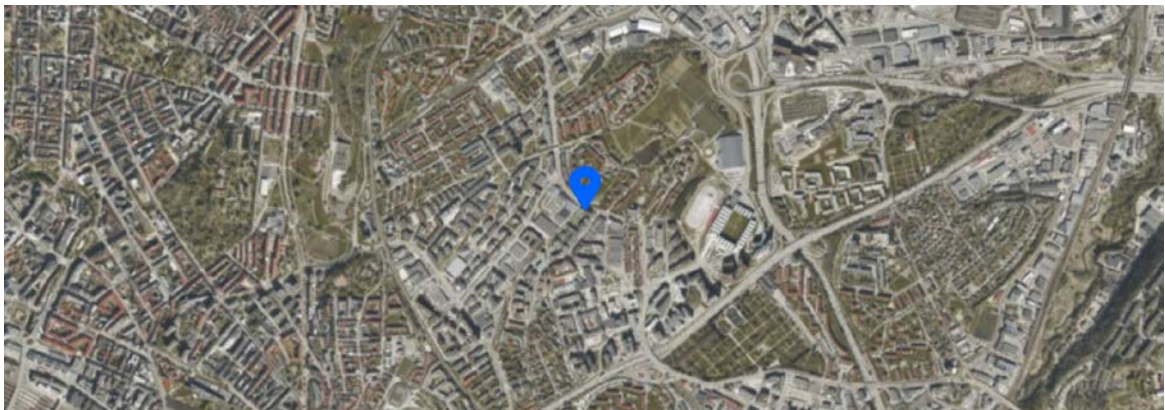


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



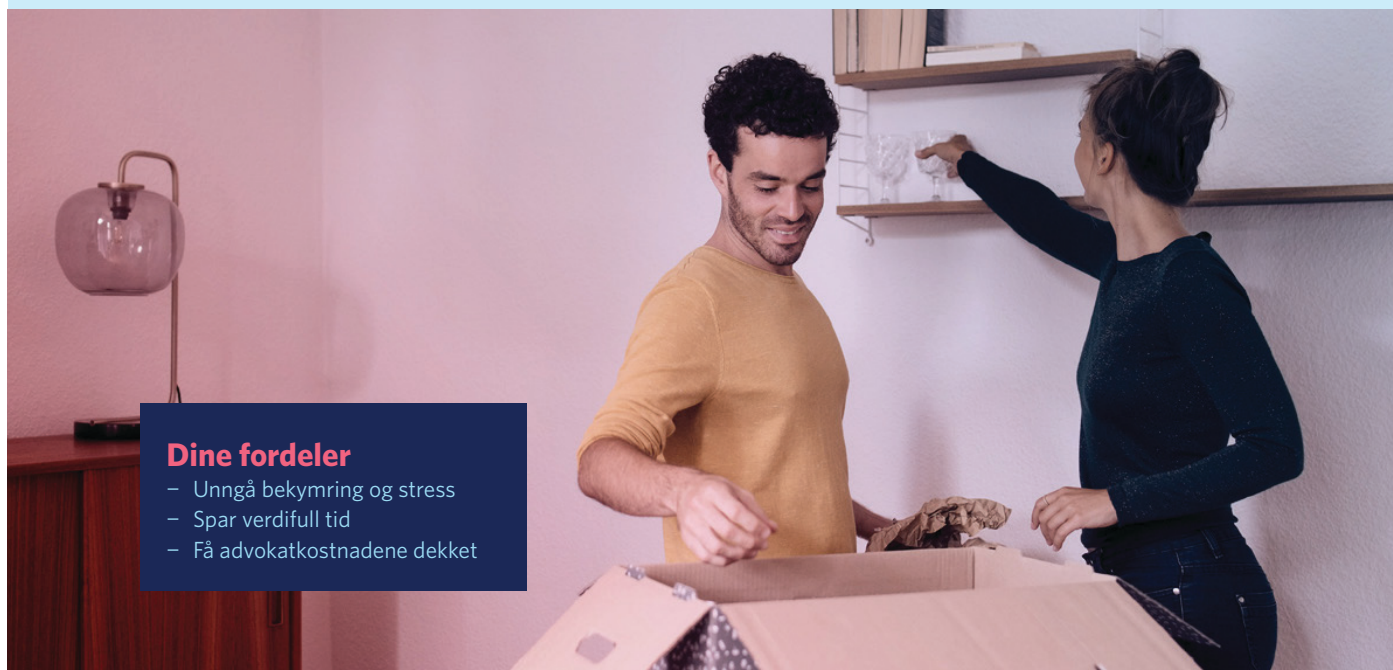
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

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(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) 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

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 haforstår lov 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. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-5 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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 persienn, parabolantenn 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-antennar, varmepumpe, 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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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 følger 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 branndetektor 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 forretningsfører 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- 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 skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene 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 hensettes 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 karmer, 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

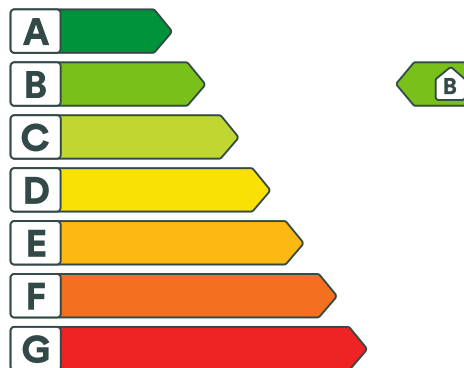
Bruksnummer

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 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
98,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
98,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 402 kWh



Grenseveien 69A, 0663 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



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. Kjøøl- 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 varmelementer 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. Filtre 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- polisennummer 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 fratrekk 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. Strømvalesningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, 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 og 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. 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 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:

Bank:	OBOS-banken AS
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 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

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: lilleberg@styrerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- o 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/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <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.): 201618610 - 60 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Kristian Vasquez Bøysen	Dato: 19.10.2020
Adresse:	GRENSEVEIEN 69 A-B, MALERHAUGVEIEN 36-3	Eiendom:	130/102/0/0
Tiltakshaver:	GRENSEVEIEN 69 AS, v/UNION Eiendomskapital AS	Søker:	SPOR ARKITEKTER 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 tilleggskdokumentasjon 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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 byggt teknisk 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 Eiendoms kapital 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
- 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

Vedtektsendring 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 punkt 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 Lillebergstunet 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 Lillebergstunet, 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 utbyggingsselskapet som bygget Lillebergstunet 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 Lillebergstunet for å fokusere på kostnadene. Da særlig rentekostnadene på de løpende lånene.

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

- **Willy Sandberg**

Willy er 74 år og pensjonert banksjef fra Nordea Bank. Har tidligere sittet 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 Grønsleth

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 brikkesere 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 Lillebergstunet.

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: Lillebergstunet 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 brannndører 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 brannndører, 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 rundt 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 befarig 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapstørselskap
14 av 22 Lillebergstunet Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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

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

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 254 827	1 379 480
<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. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-84 166	-124 653
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 170 661	1 254 827
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 527 953	2 728 955
Kortsiktig gjeld		-357 292	-1 474 128
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 170 661	1 254 827

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
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
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 831 805	16 381 380	18 779 000	20 653 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 744 025	-4 421 415	-4 664 467	-4 873 475
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		14 087 780	11 959 965	14 114 533	15 779 525
Innbetalt andel fellesgjeld		16 788 819	11 191 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		30 876 599	23 150 965	14 114 533	15 779 525
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 492	11 067	0	0
Finanskostnader	13	-14 191 328	-12 103 938	-14 235 000	-14 164 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 177 836	-12 092 871	-14 235 000	-14 164 000
ARSRESULTAT		16 698 763	11 058 094	-120 467	1 615 525
Overføringer:					
Til annen egenkapital		16 698 763	11 058 094		

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

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
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
SUM ANLEGGSMIDLER		518 920 089	518 906 374
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		1 527 953	2 728 955
SUM EIENDELER		520 448 042	521 635 329
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 92 * 5 000		460 000	460 000
Annen egenkapital	18	64 319 569	47 620 806
SUM EGENKAPITAL		64 779 569	48 080 806
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
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
SUM LANGSIKTIG GJELD		455 311 181	472 080 395
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		269 168	245 005
Påløpte renter		73 778	1 229 123
Annen kortsiktig gjeld	22	14 346	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		357 292	1 474 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 448 042	521 635 329
Pantstillelse	23	518 550 000	518 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025

Styret i Lilleberg tunet 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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 478 829

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Kantinekostnader	-4 728
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 928

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor 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
SUM KONSULENTHONORAR	-10 126

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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 116 976

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
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 271 586

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-491 306

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomt gnr. 130/bnr. 102

Borettslagets datterselskap Grenseveien 69 Boligtomt AS ble besluttet avviklet 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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	78 763

SUM ARETS AVSKRIVNINGER	-11 252
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	69 046
Purregebyr	245
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	69 291

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-690 144
SUM INNTEKTER	-690 144

KOSTNADER

Techem	65 325
Fjernvarme	1 197 064
SUM KOSTNADER	1 262 388

SUM ENERGIAVREGNING	572 244
----------------------------	----------------

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
SUM ANNEN EGENKAPITAL	64 319 569

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
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-247 733 490

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
------------------	--------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-207 420 000
----------------------------	---------------------

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-157 691
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-157 691
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innkrevd kapitalkost, refunderes i 2025	-14 346
---	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 346
-----------------------------------	----------------

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 420 000
Pantelån	247 733 490
Bregnede IN-forpliktelser	63 396 510
TOTALT	518 550 000

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

Bygninger	378 712 781
Tomt	139 962 000
TOTALT	518 674 781

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 Grønsleth 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 punkt 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 bagårdsmiljøet 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
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 Grønsløth 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 punkt 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
- 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 protokollviter
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 Grønsløth 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
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 Grønsløth 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%)



Nøklene i lomma.

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

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

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Christoffer Vindum
christoffer.vindum@emera.no
918 19 365

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING