

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Lillebergsvingen 2, 0662 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 122, bnr. 139

 Andelsnummer 162

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 15467-2916

Referansenummer: II1079

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02250158
Lillebergsvingen 2



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

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

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

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Blant annet ble det utført felles våtromsrehabilitering i perioden 2002-2003. For tiden utføres rehabilitering av piper/skorsteiner, for mer informasjon om utført og planlagt vedlikehold henvises til styrets årsberetning. Likevel har eldre eiendommer normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Leiligheten er gjennomgående og ligger i 2. etasje med adkomst til østvendt balkong. Hele leiligheten ble pusset opp i 2025 med nytt badrom, ny kjøkkeninnredning plassert i del av stue, innredning av opprinnelig kjøkken til soverom og oppgradering av alle overflater. Det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 0 samt noen TG 2 som er gitt pga ventilasjon av bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår

1951

Kommentar

Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

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

Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere.

Støpt betong i bærende konstruksjoner og utvendige fasader er tilleggisolert og forblendet med spekkmurt teglsten.

Valmet tak med tresperrekonstruksjoner teknet med takstein.

Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

Antatt fra 1990 tallet, kanskje 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er nå ca 30-40 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

TG 1 Dører - 2

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til østvendt balkong på 7m² fra stue.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene i stue/kjøkken og et soverom, fliser i entre og teppe på et soverom, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre og stue. Førørrig malte betonghimlinger.

Alle overflater pusset op i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i teglstein.

Piper i borettslaget er rehabilitert senere år.

Det er ikke montert ildsted i denne leiligheten og det er påført ildfast plate på pipeløp bak kjøkkeninnredning.

TG 0 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

Årstall: 2025

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.

Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2002, men ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2025 med nye flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte og malte plater på vegger og malte plater i tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med storformat fliser og nedsenket dusjgrube med fall mot rennesluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og topp smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv. Servant med skuffeinnebygget. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sissestol. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, i tillegg ble baderom ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2025 og det er ingen symptomer på avvik ved kontroll og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/frysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2025

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp. Tilluft via spalteventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun spalteventil i vindu som tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

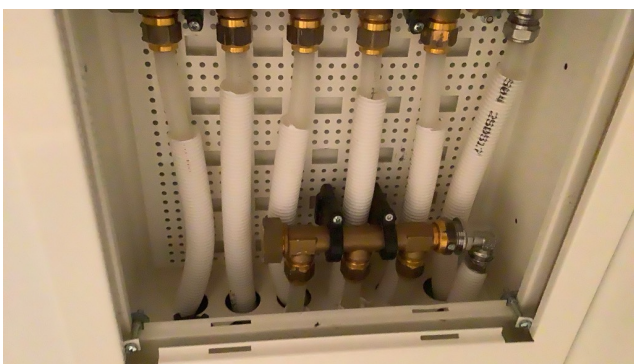
Naturlig ventilasjon kun med tilluft via ventiler og ikke mekanisk eller balansert ventilasjon gis automatisk TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Stoppekraner er plassert i rørsjakt på bad og eget fordelingsskap plassert i tak på bad. Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2002 samtidig med våtromsrehabilitering og innvendig rør i leiligheten skiftet i 2025.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har mulighet for elektrisk oppvarming med løse ovner. Gulvvarme på bad. samt gulvvarme på bad.

TG 0 Belysning

Downlights montert i tak i entre, stue og på bad.

Årstall: 2025

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer 2x13, 4x15 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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.
2025
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

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?

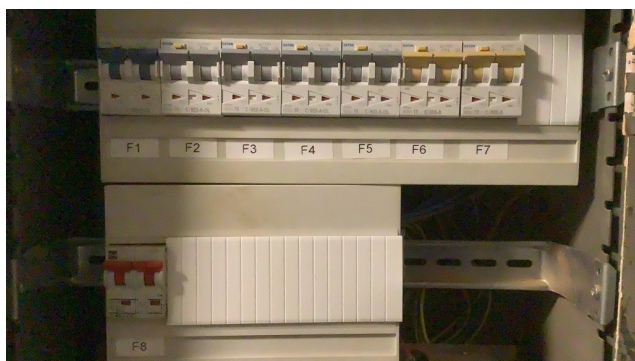
Nei

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

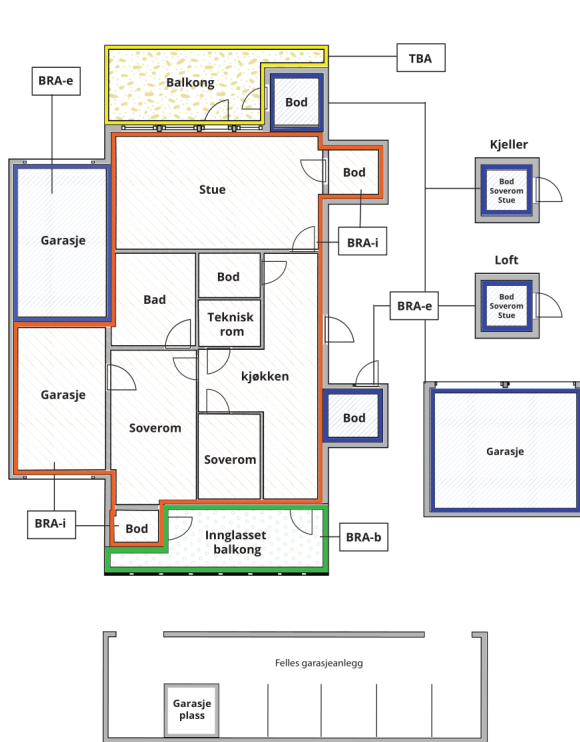
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

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 byggtetnisk 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 i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	55			55	7
Loft		3		3	
Kjeller		6		6	
SUM	55	9			7
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Takhøyde 2.60m, rom med nedsenket himling 2,50m.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 4 og 2m² og en loftsbod med skråhimling med ca 14m² gulvflate og 3m² målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten ble pusset opp i 2025 med blant nytt bad og flytting av kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Joachim Schwartz	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Lillebergsvingen 2

Hjemmelshaver

Lilleberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2028/LILLEBERG BORETTSLAG	950156384	2028	OBOS Telefon; 22 86 55 00	Carina Schjønneberg Nonsdal og Joachim Schwartz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
162	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

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

Parkering

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

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/i11079>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Deres ref.: 02250158 .

Vår ref.: 0066-1-2028

Dato: 02.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Lilleberg Borettslag
Organisasjonsnr: 950156384
Andelseier: Schwartz, Joachim
Medeier: Nonsdal, Carina Schjønneberg
Leilighetsnummer: 2028
Adresse: Lillebergsvingen 2, 0662 OSLO
Andelsnummer: 162
Gnr. 122
Bnr. 139

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78834433.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån 98208201840 gjelder bytte av vinduer/dører. Lånet ble tatt opp 3.6.13 og går over 15 år. Lånet kan ikke innfris. Lån 98208201832 gjelder bytte av vinduer/dører. Lånet ble tatt opp 30.05.11 og går over 15 år. Lånet kan ikke innfris. Det skal ikke limes på visningsplakater på glassdørene i borettslaget. Det samme gjelder oppslag på ringetablå utenfor oppgang. Dette kan henges opp på shiferplater/teglstein i inngangspartiene. Se innkalling GF 8. mai 2017 vedrørende fullmakt til å kartlegge hvilke tørkeloft/tidligere bomberom som egner seg for utbygging, og iverksette salg av arealet når intressent melder seg. Meglere kan IKKE markedsføre dette da det kan være steder hvor det ikke lar seg gjøre å bygge ut. Selger/megler må påse at parkeringsplassen sies opp i forbindelse med salg av bolig. Styret har fått et vedtak fra generalforsamlingen om å ta opp behovsprøvet lån på inntil kr 10 000 000 for fremtidig vedlikehold. Tidspunkt og sum vil avhenge av når vedlikeholdet må gjennomføres. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Søknad om ny andelseier SKAL sendes styret ved lilleberg@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208201840
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 401 256,00
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208201832
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 253 834,00
Innfrielsesdato: 30.05.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208201824
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 7 274 317,00
Innfrielsesdato: 30.04.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 263,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	90,00	
Strøm for varmtvann	461,00	
Internett	139,00	
Felleskostnader	3 573,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 446,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 623,-
Annen formue:	26 831,-
Gjeld:	69 723,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208201840
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208201832
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11417751 2
Restsaldo:	48 539,00
Kapitalkostnader:	3 463,91
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208201824
Restsaldo:	18 449,19
Kapitalkostnader:	206,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 66 988,19,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.trætteberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre

vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Endre Solvang, e-post: lilleberg@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

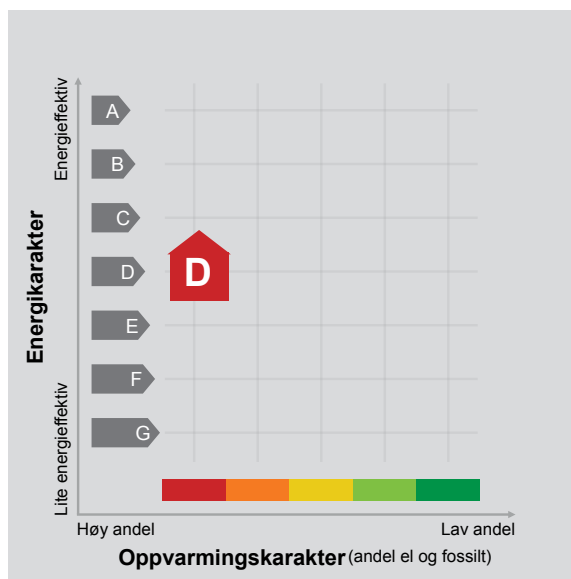
Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST



Adresse	Lillebergsvingen 2
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80267959
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-133453
Dato	11.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1953
Bygningsmateriale:
BRA: 34
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lillebergsvingen 2	80267959	H0204	0	0	162

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	34 m²
Totalt BRA	34 m²
Oppvarmet luftvolum	80 m³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	256,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.10.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	90,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	159,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 891 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	173,28 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 553 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	173,28 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 891 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 891 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 891 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Vedtekter

for Lilleberg Borettslag org nr 950 156 384

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- ☐ på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ☐ ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg har andelseiere lov til å leie ut sin bolig på dags- ukes basis i inntil 30 dager pr. år uten å søke styret om dette.

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

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

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

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

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

(7) Leid parkeringsplass følger ikke bruksoverlating, og sies opp den første i måneden etter bruksoverlating trer i kraft.

Unntak er der hvor bruksoverlating er 6 måneder eller kortere.

Utvides bruksoverlating etter 6 måneder, faller retten til å beholde parkeringsplass bort. Når andelseier flytter tilbake til borettslaget vil denne ha fortrinnsrett på første ledige parkeringsplass som blir ledig. Takker andelseier nei til tilbudet, vil denne fremdeles bli stående øverst på lista over prioriterte søkere, inntil denne takker ja til en plass.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Vedtekt 4-4 Endringer i boenheter

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

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

Vedtekt 4-5 Kameraovervåking.

(1) Borettslaget kan benytte dørtelefonanlegg med kamerafunksjon

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

Ved spredning av skadedyr til andre boenheter utløser det et økonomisk vedlikeholdsansvar som påfaller den andels - eller juridiske eier hvor skaden oppsto. Hvis borettslagets forsikring dekker følgeskader til andre leiligheter, vil andel- eller juridisk eier av boligen hvor skaden oppsto bli forpliktet til å dekke den til enhver tid gjeldende egenandel

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, minst 4 andre styremedlemmer og minst 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og nestleder representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Elektronisk distribusjon

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

13. Brannvarslingsanlegg

Lilleberg borettslag har et kabelstyrt brannvarslingsanlegg som varsler vakselskap og brannvesenet. Det er i alle leiligheter etablert røykvarslere og en avstillingsknapp.

Ved mislighold og grov uaktsomhet av utstyret eller brudd på retningslinjer for røykdetektorer, vil ekstrakostnader ved utrykning av vakselskap/brannvesen kunne bli viderebelastet den beboer som har utløst alarm og utrykning, begrenset til andelseiere. Bruksanvisning og retningslinjer ligger som eget emne på Vibbo.no og alle beboere på Lilleberg er pliktig til å gjøre seg kjent med disse.

HUSORDENSREGLER FOR LILLEBERG BORETTSLAG

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

RO

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

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

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

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

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

AVFALL OG RETURAVFALL

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

legges i papiravfall.

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

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

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

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

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

LUFTING - VENTILASJON

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

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

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

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

18. Kjøkkenvifte montert til en veggventil kan redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten i tillegg til at en slik kobling vil føre til at luften trekkes feil vei og fuktig luft føres inn i leiligheten. I våre leiligheter er det dermed kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter – det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.

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

VASKERIENE

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

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

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

22. Retningslinjene likestilles med husordensreglene.

PARKERING

23.

- a) Stikkveier er kun for fotgjengere. Bilparkering er ikke tillatt i disse veiene. Det henstilles til ikke å parkere foran inngangspartier, søppel- og aviscontainere.
- b) MC er kun tillatt oppstilt på plasser som er merket for dette, og er ikke tillatt hensatt ellers på fellesarealer, under veranda eller i inngangsparti.
- c) Det er kun beboere med folkeregistrert adresse på Lilleberg som har mulighet til å benytte merkede MC-plasser.
- d) Uregistrerte scootere, mopeder og MC er ikke tillatt å parkere på merkede MC-plasser og vil bli fjernet uten ytterligere varsel.

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

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

26. Borettslaget kan avtale parkeringskontroll med eksternt firma.

LÅSING OG SLUKKING

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

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

OVERLATING AV BRUK

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

Korttidsleie er regulert i borettslagsloven og vedtekter.

DYREHOLD

30. Husdyr

Hund:

Det er lov å ha hund i Lilleberg borettslag.

Følgende regler for hundehold gjelder:

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

Katt:

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

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

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

33. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

- Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.
 - Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv..
 - Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget
 - Evt. vanskjøtsel av dyr vil bli innrapportert til lokale dyrevernsnemnd.
34. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyrt fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

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

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

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REKKEHUSENE

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 66

LILLEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLEBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Teglverket Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

Timeliste prosjekthonorar 3 styremedlemmer 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

1. Signe Myklebust for prosjekt digital sikkerhet/personvern med kr. 20.100
2. Torbeir Hoffmann for prosjekt digital sikkerhet/personvern med kr. 9.975
3. Endre Solvang for beboersak Lillebergveien 34 med kr. 20.100

Forslag til vedtak

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

Sak om utekatt

Forslag fremmet av:

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om vedtak

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

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

1. Katten må være kastrert/sterilisert, uavhengig av kattens kjønn.
2. Dersom det oppstår problemer med støy om natten, det vil si i tidsrommet for det generelle støyforbudet i borettslaget, kan det kreves at katten holdes innendørs i dette tidsrommet.
3. For beboere i blokkleiligheter: dersom det oppstår problemer med at katten oppholder seg i oppgangen fordi andre beboere har sluppet den inn uten at katteeier er klar over dette, er det katteeiers ansvar enten:
 - a. å informere samtlige beboere i oppgangen om at katten ikke skal slippes inn av andre, eller;
 - b. å installere katteluke i sin private dør, slik at katten alltid kan gå inn i egen leilighet.

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

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Begrunnelse:

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

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet mot utekatt opprettholdes som før.

Forslag til vedtak

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

Nedleggelse av vaskerier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Borettslaget har i dag 7 vaskerier fordelt slik i borettslaget:

1. Svingen 4
2. Svingen 8
3. Svingen 17
4. Veien 2
5. Veien 7
6. Veien 14
7. Veien 32

Statistikk bruk av våre 7 vaskerier i 2024:

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

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

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

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

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

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

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

Antall som bruker vaskeriene våre har sunket betraktelig med årene,

da stadig flere finner plass til vaskemaskin i eten leilighet.

Pris pr. vask og tørk: Kr. 25,-.

Inntektene dekker ikke fullt ut kostnadene pr. i dag.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Endre Solvang

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Snorre Fjelldal
- Tommy Størseth

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Mohammed Elfaqhi

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torgeir Hoffmann

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

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

Vedlegg

1. 0066 Lilleberg Borettslag Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Endre Solvang

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tommy Størseth
-

Annen informasjon om borettslaget

STYRETS BERETNING 2024/2025

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styrets arbeid 2024/255

Møtevirksomhet

Styret i 2024/2025 har bestått av medlemmer med bred kompetansebakgrunn, og styrets sammensetning og aktive engasjement har fungert svært bra i arbeidet for et godt drevet borettslag. Styret har avholdt til sammen 12 ordinære og 1 ekstraordinært styremøte. På styremøtene diskuteres det bl.a. pågående og planlagte vedlikeholdsarbeider, utbedringsforslag, HMS, fordeling av utleieobjekter (parkeringsplasser, utleielokaler), godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlatinger, dugnader, oppfølging av forsikringssaker, klagesaker og henvendelser fra beboere. Den 11.03.2025 deltok styret digitalt på årsregnskapsmøte med OBOS.

I tillegg har styret avholdt møter og befaringer med leverandører, samt hatt kontakt med offentlige etater, meglerfirmaer og andre eksterne interessenter og har håndtert ved rask utrykning av akutte hendelser som for eksempel vannlekkasjer, dørproblematikk og brannvarslingsanlegg.

I tillegg til ordinært styrearbeid, har det også i 2024/2025 vært aktivitet i prosjekter som er omtalt i eget punkt (digital sikkerhet/personvern og beboersak Oslo Tingrett).

Annen styreaktivitet

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

Plassering av midler

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

Generalforsamling 2024

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

Årsoverskudd 2024

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

Kurs/seminar

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

Nye garasjeanlegg

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

Prosjekt digital sikkerhet

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

Engasjert OBOS Advokater

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

Beboerservice

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

Styret

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

Rundskriv

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

Planlagte aktiviteter 2024-2026

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

Historikk økonomi og vedlikehold bygningsmasse 2017 – 2025

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

2017:

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

2018:

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

2019:

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

2020:

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

2021:

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

2022:

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

2023:

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

2024:

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

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

Løpende vedlikehold

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

Samarbeidspartnere

De viktigste samarbeidspartnere Lilleberg borettslag har er:

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

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

Oppfølging tidligere saker behandlet i generalforsamlingen

2014: Vaskerier

Vedtak: Styret ønsker aktiviteter i borettslaget velkommen, men ønsker å endre forslaget for å gjøre et av vaskeriene våre tilgjengelig for andre også. Styret legger derfor frem følgende alternativ til forslag:

"Tilrettelegging for aktiviteter i Lilleberg Borettslag: Lilleberg Borettslag gjør et av sine vaskerier tilgjengelig med tilgang på vann og avløp for bruk til organiserte aktiviteter for beboerne i Lilleberg Borettslag. Lokalet administreres av styret i Lilleberg Borettslag."

Oppfølging: Alle våre vaskerier er p.t. operative med godt besøk, og det er lite driftsproblemer og vedlikeholdskostnader med disse. Det vil derfor ikke være tilrådelig å avvikle noen vaskerier foreløpig for å gi lokale til andre formål. Det vil heller ikke være tilrådelig å kombinere andre bruksområder samtidig som vaskeriet fyller sin funksjon. Vedtaket vil dermed, slik styret ser det, være gjeldende først når et av vaskeriene blir nedlagt, eller annet lokale i dag som fyller en funksjon, blir fristilt.

Utearealer 2021

Pallekarmer

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

Dugnad

Alle ønsker vi et trivelig uteområde som inspirerer til glede og hygge, lek og sosialt samvær. Alle bør bidra til at det ser trivelig ut i borettslaget ved å ta vare på, og ikke forsøple området. I tillegg er det av stor verdi at de som har helse til det, stiller på dugnadene som styret arrangerer om våren hvert år.

Det ble avholdt felles dugnad i 2023, med godt oppmøte og med hyggelig avslutning med godt drikke. Tusen takk til dere som gjorde denne ekstra innsatsen for et flott borettslag.

Sittegrupper

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

Farlig avfall

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

Flaggstangen

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

Parkering

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

Garasjer

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

BEBOERINFORMASJON

Styret

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

Rundskriv

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

Hjemmeside

Borettslaget har utviklet hjemmesiden ved at Vibbo nå har tatt over som vår kommunikasjonskanal i tillegg til rundskriv.

VIBBO

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

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

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

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

Vaktmestertjeneste

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

Renhold

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

Dyrehold

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

Avfallshåndtering

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

Vask og service på alle avfallsbrønner ble utført i 2022 og i 2024. Vedlikehold er utført i 2024.

Skadedyrkontroll

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forsikring

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

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

Elektrisitet

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

LEILIGHETER OG INNENDØRS FELLESAREALER

Salg av leiligheter/forkjøpsrett /eierstruktur

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

I Lilleberg borettslag er det følgende type leiligheter:

- Ett roms Antall 30
- To roms Antall 121
- Tre roms Antall 179
- Fire roms Antall 43, av disse er det 28 rekkehus.

Salg av loft og bomberom:

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

Felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

ORDEN OG VEDLIKEHOLD

Styret gjennomfører jevnlig kontroll av blokkenes fellesområder og hvert styremedlem har sine ansvarsområder. Det viser seg gjentatte ganger at enkelte beboere ikke klarer å respektere reglene om at fellesarealene ikke skal brukes til oppbevaring av private eiendeler (med unntak av sportsrom, hvor sportsutstyr kan oppbevares).

Rekkehusene har et fellesrom i Lillebergveien 34. Dette er ment til oppbevaring av hagemøbler og sportsutstyr, og styret legger ikke føringer på hva dette brukes til. Hvis det er behov for en egen opprydding i det lokalet, så organiserer rekkehusbeboerne dette selv. Det er utarbeidet egne retningslinjer for rekkehusbeboere som skal følges, og ved brudd på disse vil det kunne bli krav om omretting. Noen finner det for godt å sette fra seg inventar ved

søppelanlegg og i de gamle søppelskurene. Det må merkes at dette ikke forsvinner av seg selv, og borettslaget må betale ekstra for å bli kvitt slike ting.

Barnevogner og annet er ikke tillatt å oppbevare i trappegang. Det ses derimot «gjennom fingrene» der hvor det er mulighet til å sette barnevogner under trapp. Ubrukte vogner og sykler vil kunne bli fjernet. Leker o.l. skal ikke henses under trapper og vil kunne bli fjernet uten varsel. I alle oppganger er det tillatt å parkere rullatorer og evt. andre hjelpemidler, men ikke slik at dette står til hinder i fluktvei eller foran postkasser.

Vedlikehold og rehabilitering (historikk)

2024

Utbedret vannlekkasje fra tak i Lillebergveien 3 og tak mellom balkonger Lillebergveien 3 og 5. Utbedret vannlekkasje fra tak over balkong i Lillebergveien 32 - Stor rehabiliteringsjobb, med skifte av undertak og under papp.

Stort vedlikehold av alle berederrom med avvik ihht. til årsrapporten til Elektro Sivert AS.

Oppstart rehabilitering rekkehus tak alle rekker. Skiftet takteking og blikk, nytt blikk på piper og nye vindskier. Delvis utskiftning av kledning og enkelte tre detaljer. Malt ett strøk dekk maling på nye tre detaljer. Ferdigstilt i desember 2024 med etterarbeid i vår 2025.

Lillebergveien 44 - Utbedring kjellergulv etter vannskader fra stormen Hans, året i forveien.

Lillebergveien 44 og 46 Forsikringsarbeid etter vanninntrengning fra tak.

Ny fiberledning fra OBOS nett installert med graving og direkte arbeid i alle leiligheter.

Lillebergsvingen 8 - Ombygging av rør og ny waterguard i bereder rom.

Nytt sykkelparkeringshus påbegynt Trekantplassen.

Skiftet alle brannslukkere i borettslaget. Alle leiligheter over to etasjer fikk 2 apparater.

Utsetting og oppheng av nye apparater i felles arealer tas vår 2025.

RenDunk utførte reparasjon på to avfallsbrønner i 2024.

I tillegg har det vært en rekke vannlekkasjer i fellesrom i borettslaget - noe som vitner om gamle rør og opplegg i våre mange berederrom.

2023

Rehabilitering alle pipeløp i blokker i Lillebergveien. Med dette er alle pipeløp tatt og borettslaget har ingen avvik fra Oslo Brann- og Redningsetat (OBRE).

Reparert avfallscontainer Svingen 17.

Diverse løpende reparasjoner i bereder rom, samt rør i forbindelse med disse. I tillegg betydelig oppgradering av elektrisk anlegg i utvalgte berederrom.

Dugnad vår og høst. Ryddet fellesareal alle loft og kjellere.

Komprimatorbil for beboere vår og høst.

Service/sjekk/utskiftning detektorer brannvarslingsanlegg som har utløst brannalarm.

Flere forsikringssaker som har medført utskiftning f.eks. når vannskade.

Service/reparasjon enkelte inngangsdører blokker.

Fjerning av gjentatt hensatt søppel i fellesområde kjeller.

Håndtert nabovarsel fra Grenseveien 91 (nye Ensjo Skole) og balkongrehabilitering Vallefaret Brl.

Skifte av rørleggerleverandør fra Rørleggersentralen til Rør og Kjøkken.

RenDunk utførte reparasjon på to avfallsbrønner i 2023.

2022

Montert nytt brannvarslingsanlegg i alle blokker og rekkehus.

Foretatt periodisk trefelling langs Grenseveien - utført av profesjonell leverandør.

Rehabilitering alle piper alle blokker Lillebergsvingen (Lillebergveien tas i 2023).

Reparert avfallscontainer Svingen 14.

Diverse løpende reparasjoner varmtvannstanker.

Ryddet fellesareal alle loft og kjellere 24.9.22. Klippet trafikkfarlige hekker Svingen og Veien.
Fjernet råtne bord lekeplass Svingen 11-13.
Komprimatorbil for beboere vår og høst - fikk kastet enormt mye gammelt fra fellesarealer.
Service/sjekk/utskiftning detektorer brannvarslingsanlegg som har utløst brannalarm.
Flere forsikringssaker som har medført utskiftning f.eks. når vannskade.
Reparasjon/utskiftning av dørlåser boder loft.

2021

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

2020

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

2019

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

2018

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

2017

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

2016

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

2015

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

2013

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

2012

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

2010, 2013, 2015, 2017 og 2021

Utskifting av vinduer og dører (som en frivillig løsning).

2009 - 2011

Drenering

2010

Det ble opprettet 22 nye parkeringsplasser.
Nytt avfallsanlegg.

2008

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

2007

Oppgradering av vaskeriet i Lillebergsvingen 4 med nye vaskemaskiner og tørketromler

2003

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

2000

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

1998

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

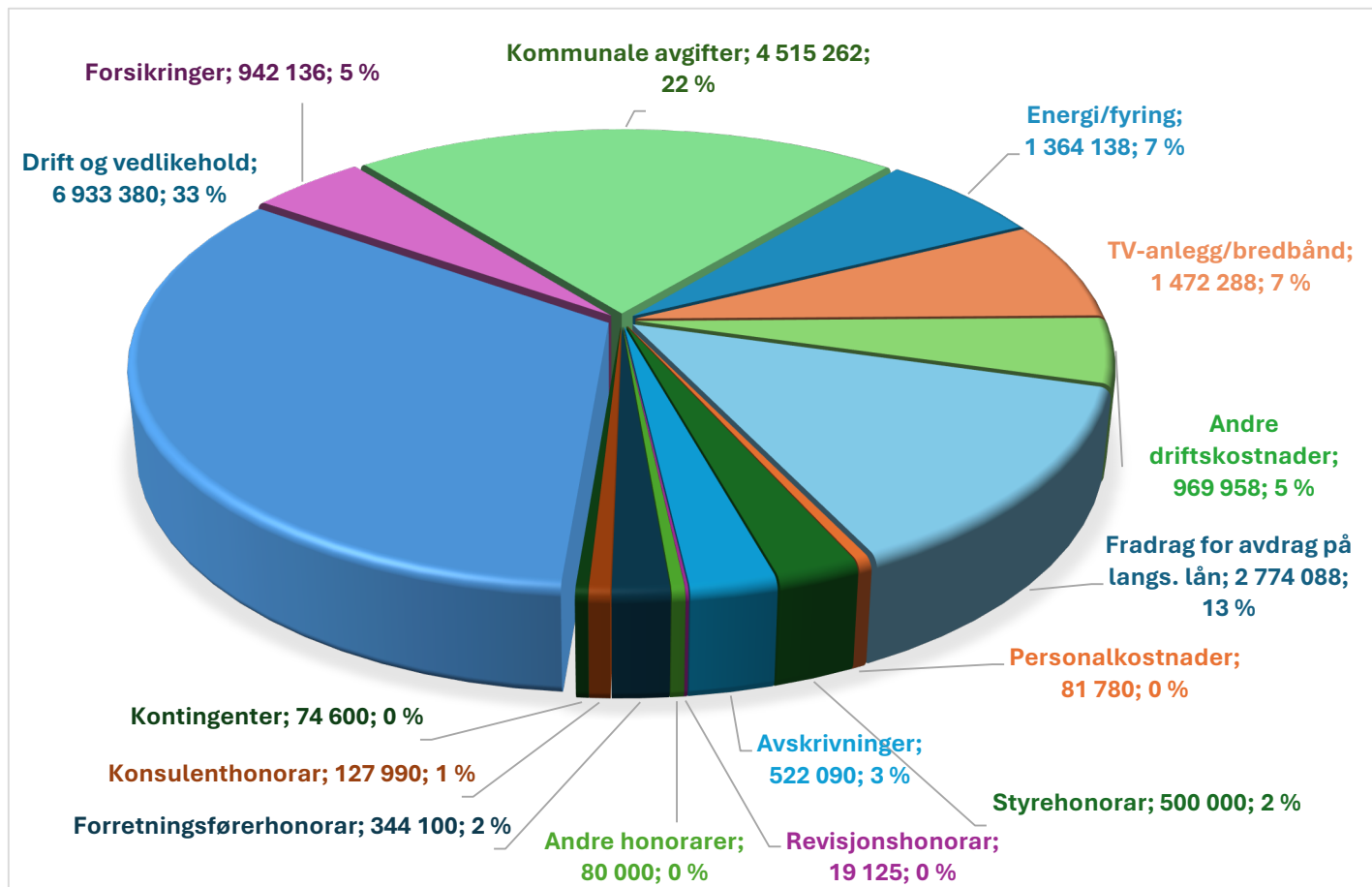
1995 – 1997

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

Lilleberg, april 2025,
Styret
Lilleberg borettslag
Sign.

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

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





Til generalforsamlingen i Lilleberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 730 759	5 784 031
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 299 868	6 219 109
Tilbakeføring av avskrivning	15	522 090	536 466
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 774 088	-2 798 072
Endring i depositum gjennom året		50 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-19 203	-11 097
Reduksjon langsiktig fordring		0	322
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		78 667	3 946 728
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 809 426	9 730 759
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 662 373	10 895 758
Kortsiktig gjeld		-852 947	-1 164 999
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 809 426	9 730 759

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		385 100	597 568
Skyldige offentlige avgifter		0	472
Påløpte renter		159 501	189 757
Påløpte avdrag		303 717	373 857
Annen kortsiktig gjeld		4 629	3 346
SUM KORTSIKTIG GJELD		852 947	1 164 999

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**81 409 654 82 068 040**

Pantstillelse	20	82 562 490	82 562 490
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025

Styret i Lilleberg Borettslag

Endre Solvang /s/

Frank Dahlstrøm /s/

Torgeir Hoffmann /s/

Signe Myklebust /s/

Tommy Størseth /s/

Jan Erik Kristiansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-81 780
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 780

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 837, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	84 464
SUM INNTEKTER VASKERI	84 464

SUM VASKERI	84 464
--------------------	---------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.122/bnr.139

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-522 090
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

	-48 000	
Opprinnelig 2003	000	
Nedbetalt tidligere	26 547 608	
Nedbetalt i år	1 767 819	
		-19 684 573

OBOS-banken, tidl. Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 24 år.

	-14 350	
Opprinnelig 2011	000	
Nedbetalt tidligere	6 127 738	
Nedbetalt i år	529 053	
		-7 693 209

OBOS-banken, tidl. Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011	-4 549 583	
Nedbetalt tidligere	3 673 794	
Nedbetalt i år	347 653	
		-528 136

OBOS-banken, tidl. Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2013 -1 867 200

Nedbetalt tidligere 1 234 063

Nedbetalt i år 129 563

-503 574

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-28 409 492

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953 -1 448 500

Øket 1999 -3 900

SUM BORETTSINNSKUDD

-1 452 400

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -

Miljøkonto -572 508

Depositum, utbygging kjeller -50 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-622 508

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 452 400

Pantelån 28 409 492

Påløpte avdrag 303 717

TOTALT

30 165 609

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

Bygninger 65 734 894

Tomt 3 158 326

TOTALT

68 893 220

0066 Lilleberg Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL ÅRSMØTET 2025:

A. Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Endre Solvang

Adresse: Innspurten 12A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jan Erik Kristiansen (flytter og utgår)

Adresse Lillebergveien 11

Navn: Frank Dahlstrøm

Adresse Lillebergveien 72

Navn: Signe Myklebust

Adresse Lillebergveien 7

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

Navn: Tommy Størseth

Adresse: Lillebergveien 8

Navn: Mohammed Elfaqih

Adresse: Innspurten 8A

Navn: Snorre Fjelldal

Adresse: Lillebergveien 34

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Torgeir Hoffmann

Adresse: Lillebergsvingen 3

2. Navn:

Adresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Endre Solvang

Adresse: Innspurten 12A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tommy Størseth

Adresse: Lillebergveien 8

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Terje Dyrbye(Leder)

Adresse: Lillebergsvingen 8

Navn: Gyrd Krogstad Lynch

Adresse: Lillebergsvingen 15

Navn: Kåre Wennerstrand

Adresse: Lillebergveien 8

Navn: Hege Børke Lillekroken

Adresse: Lillebergveien 36

Dato: 23. februar 2025

I valgkomiteen for Lilleberg Borettslag

Terje Dyrbye

Gyrd Lynch

Kåre Wennerstrand

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 66 Selskapsnavn: LILLEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950156384

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 65

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt. Valg inn ved akklamasjon.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Amalie Konstanse Kråkenes foreslått. Som protokollvitne ble Sigurd Frodeson Meisfjord foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

✓ Vedtatt.

7. Timeliste prosjekthonorar 3 styremedlemmer 2024/2025

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

1. Signe Myklebust for prosjekt digital sikkerhet/personvern med kr. 20.100
2. Torbeir Hoffmann for prosjekt digital sikkerhet/personvern med kr. 9.975
3. Endre Solvang for beboersak Lillebergveien 34 med kr. 20.100

Forslag til vedtak:

Disse 3 får dekket timer etter timelister i forbindelse med ovennevnte med gjeldende sats kr. 300,- pr. time.

Timelistene blir lagt til gjennomlesning på generalforsamlingen.

✓ Vedtatt.

8. Sak om utekatt

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

Forslag om vedtak

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

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

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

2. Dersom det oppstår problemer med støy om natten, det vil si i tidsrommet for det generelle støyforbudet i borettslaget, kan det kreves at katten holdes innendørs i dette tidsrommet.
3. For beboere i blokkleiligheter: dersom det oppstår problemer med at katten oppholder seg i oppgangen fordi andre beboere har sluppet den inn uten at katteeier er klar over dette, er det katteeiers ansvar enten:
 - a. å informere samtlige beboere i oppgangen om at katten ikke skal slippes inn av andre, eller;
 - b. å installere katteluke i sin private dør, slik at katten alltid kan gå inn i egen leilighet.
4. Dersom det er et gjentakende problem at katten tar seg inn i andres boenheter, kan det kreves at katteeier holder katten innendørs til alle tider.
5. Ved behov kan styret kreve inn en avgift fra borettslagets registrerte eiere av utekatter for å dekke utgifter til lukstoffer til forhindring av at kattene gjør fra seg i blomsterbed og sandkasser.

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

Begrunnelse

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

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

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

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

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

Forøvrig slår Dyrevelferdsloven fast at “[d]yreholder skal sikre at dyr holdes i miljø som gir god velferd ut fra artstypiske og individuelle behov, herunder gi mulighet for stimulerende aktiviteter, bevegelse, hvile og annen naturlig atferd.” Katter er naturlig utendørsdyr og trenger muligheten til å bevege seg fritt utendørs for å leve

et tilfredsstillende liv. Det kan argumenteres for at å begrense en katts tilgang til uteområder kan være i strid med dens grunnleggende behov, spesielt for å utøve naturlig atferd som jakt og utforskning.

Det kan også stilles spørsmål ved hvorvidt det nåværende forbudet overhodet lar seg håndheve. For det første er det tillatt med utekatter i vårt naboborettslag Hovin, og ettersom katter bryr seg lite om borettslagsgrenser så er det trolig allerede utekatter også i vårt borettslag, uten at styret kan gjøre noe med dette. Borettslaget kan i praksis altså ikke kontrollere om det er utekatter her. For det andre så verner Borettslagsloven om beboernes rett til dyrehold. Selv om et brudd på forbudet skulle foreligge er ikke det tilstrekkelig grunnlag for å kreve at dyret må fjernes eller at beboeren må flytte. Dette ble slått fast av Høyesterett i 1993, i den såkalte Emmeline-dommen. I Borettslagsloven § 5-11, fjerde ledd, står det:

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

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

Styrets innstilling

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

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

Begrunnelse:

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

Styrets forslag til vedtak:

Forbudet mot utekatt opprettholdes som før.



Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 34 stemmer NEI mot 31 stemmer JA

9. Nedleggelse av vaskerier

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

Borettslaget har i dag 7 vaskerier fordelt slik i borettslaget:

1. Svingen 4
2. Svingen 8
3. Svingen 17
4. Veien 2
5. Veien 7
6. Veien 14
7. Veien 32

Statistikk bruk av våre 7 vaskerier i 2024:

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

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

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

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

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

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

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

Antall som bruker vaskeriene våre har sunket betraktelig med årene,
da stadig flere finner plass til vaskemaskin i eten leilighet.

Pris pr. vask og tørk: Kr. 25,-.

Inntektene dekker ikke fullt ut kostnadene pr. i dag.

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

Forslag til vedtak:

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

 Vedtatt. 33 stemmer FOR

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Endre Solvang

Følgende stilte til valg:

Endre Solvang

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Snorre Felldal

Tommy Størseth

Følgende stilte til valg:

Snorre Felldal

Tommy Størseth

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohamed Elfaqih

Følgende stilte til valg:

Mohamed Elfaqih

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Linda Josephine Claesson

Torgeir Hoffmann

Følgende stilte til valg:

Linda Josephine Claesson

Torgeir Hoffmann

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Hege Børke Lillekroken

Terje Dyrbye

Gyrd Krogstad Lynch

Kåre Wennerstrand

Følgende stilte til valg:

Hege Børke Lillekroken

Terje Dyrbye

Gyrd Krogstad Lynch

Kåre Wennerstrand

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Endre Solvang

Følgende stilte til valg:

Endre Solvang

Varadelegat (1 år)

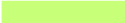
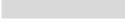
Følgende ble valgt:

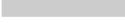
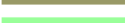
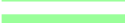
Tommy Størseth

Følgende stilte til valg:

Tommy Størseth

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3040 - Friområde
	3050 - Park

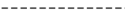
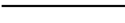
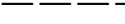
 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

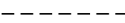
 RbFareOmråde

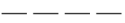
 RpFareSone

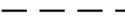
 RpFareGrense

	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

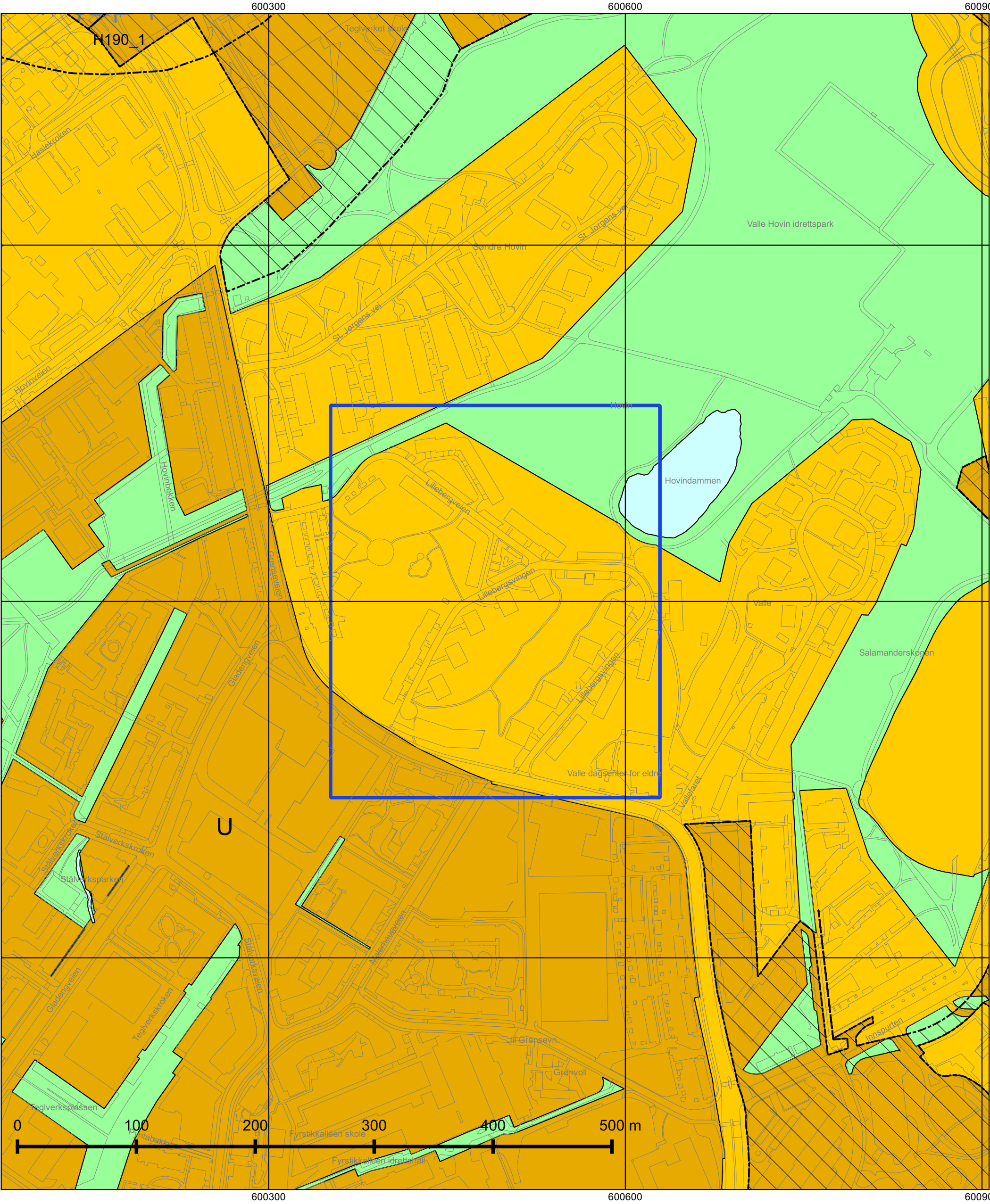
 RpRegulertHøyde

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense





Oslo

Dato: 02.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148111/86520152

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi