LILLEBERGSVINGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Energimerking
Megler opplysninger
Lilleberg Borettslag
Lilleberg Borettslag
0066 Lilleberg Borettslag.pdf
Arealbekreftelse
Vaaningshus - Etasjeplan (1-4 etg) - 1951
Vaaningshus - Etasjeplan (1-4 etg) - 1951
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Lillebergsvingen 13, 0662 OSLO

OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 139

Andelsnummer 157

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 15.04.2024 **Rapportdato:** 24.04.2024 **Oppdragsnr.:** 18476-24124 **Referansenummer:** VD8101

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Thea Marie Gjerdalen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnummer: 157 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

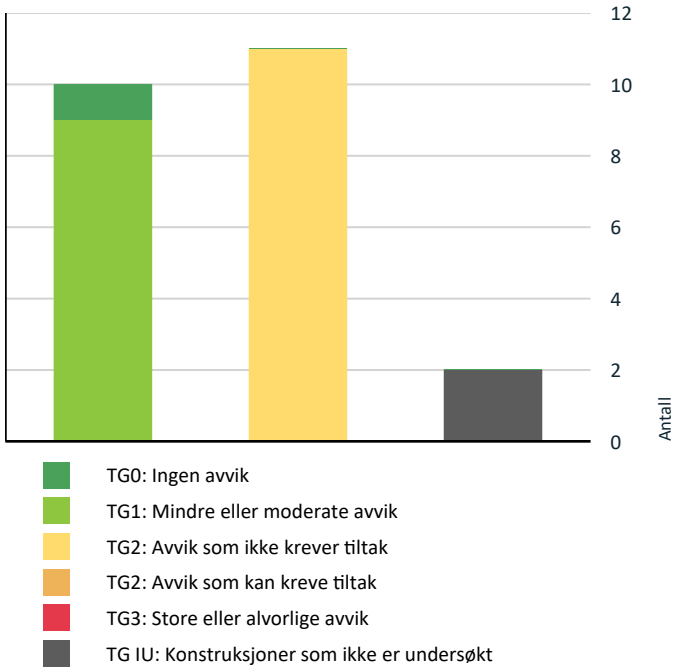
Gå til side

Leilighet i blokk

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

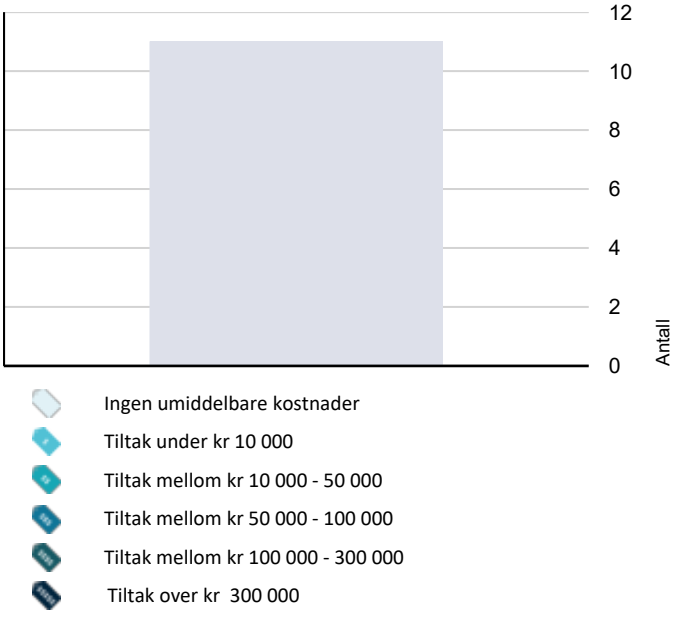
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1952

Kommentar
Bolig

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Årsskiftet 2021/2022: Nytt, felles brannvarslingsanlegg installert i regi av borettslaget.
2022	Modernisering	Malt vegger i stua . Mars 2022: Satt opp vegg med skyvedør til soverom, arbeid utført av faglært håndverker, Bygg og Transport Ivanciu. Ny vask installert på bad med egeninnsats. Nytt speilskap installert av faglært, elektriker Oslo Vest Elektro AS. November 2022: Malt tak i stua.
2023	Modernisering	Malt fliser på veggene på bad med Lady Aqua våtromsgrunning og maling.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...)

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Teglsteinsfasader og utfyllende vegger i bindingsverk med panel.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 1989 og trerammer med 2-lags energiglass fra ca 1995. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

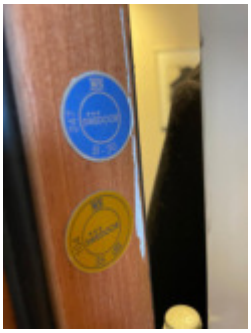
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 7 m2.
Terrassebord på balkongen.
Rekkverkshøyde på 85 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,57 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke eller lignende. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.
Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 7 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere. Kostnadsestimat er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 grunnet synligheten på pipevangene.
Tiltak er ikke mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe i entré.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2002/2003. Badet fikk da nye sluk, membraner, gulvvarme og fliser. Soilrør ble også rehabilitert på samme tid.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, badet er rehabilitert i regi av selskapet så det antas at styret sitter med full dokumentasjon på utførte baderomsarbeider. Ikke videre undersøkt av takstmannen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte veggfliser på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Siden dusjen ligger nærme baderomsdøren blir dette en TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Prefabrikert ytelse TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med jordingskabel til sluk. Hjelpesluk. Synlig membran i sluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert wc, dusjplass og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad, det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som fellesoppgang eller naboleilighet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminerte kjøkkenskrog med malte fronter, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, lys/lyslist under overskap og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

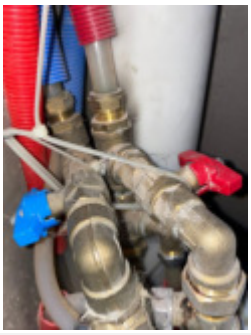
Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Bad:
Forkrommede vannrør på baderomsvegger.

Hovedstoppekran plassert i sjakt på bad, denne fungerte ved testing.



TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Synlige plastrør i sjakt på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og luke til felleskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsberedere i borettslaget.

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Noe bruk av ikke jordede kontakter.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

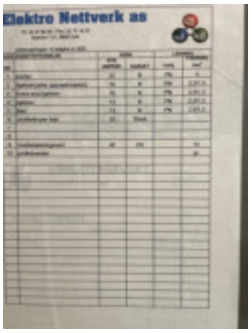
Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







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 forenklede 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.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2015.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 Etasje	40			40			40
Kjeller		3		3			3
Loft		2		2			2
SUM	**40**	**5**					**45**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré , Bad , Alkove , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer to bod i kjeller på 2,3 m2 og 1,15 m2.
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med gulvareal på 9 m2, skråtak i boden. Målverdig areal på 2,4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2024	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Anne-Linn Bjerke	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Lillebergsvingen 13

Hjemmelshaver
Lilleberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLEBERG BORETTSLAG	950156384		Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Bjerke Anne-Linn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
157

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten i Lillebergsvingen 13 må kunne sies å ha en av de bedre beliggenhetene i borettslaget. Den er godt tilbaketrukket fra støy og trafikk med optimale solforhold utsikt til idylliske Hovindammen. Attraktivt beliggende på Valle Hovin / Lilleberg, et meget sentralt og populært boområde med kort vei til butikker, kaféer, turområder, parker, flybuss, t-bane m.m. Området er rolig, og har en fin blanding av velholdte blokker og store åpne grøntarealer.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor blokken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje bestående av entré, bad, alkove, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med malte fronter og laminert benkeplate. Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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

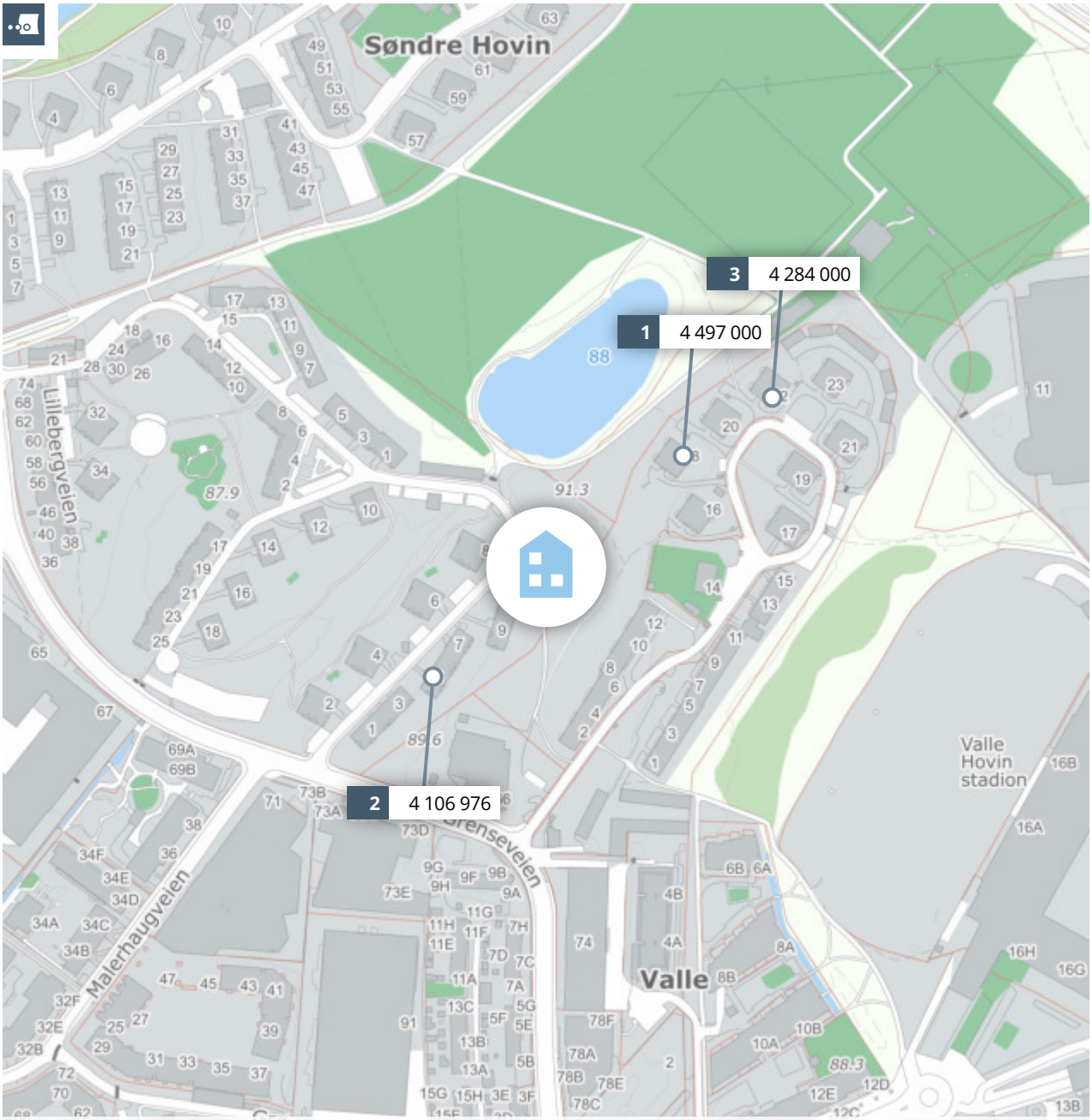
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VD8101

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LILLEBERGSVINGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.04.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thea Marie Gjerdalen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lillebergsvingen 13, 0662 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1953

GNR 122 BNR 139 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VALLE

Verdivurdert til

3 900 000

53 000	3 953 000	98 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	40 m²
BRA	40 m²
Byggeår	1953

Fellesutgifter	3 003
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

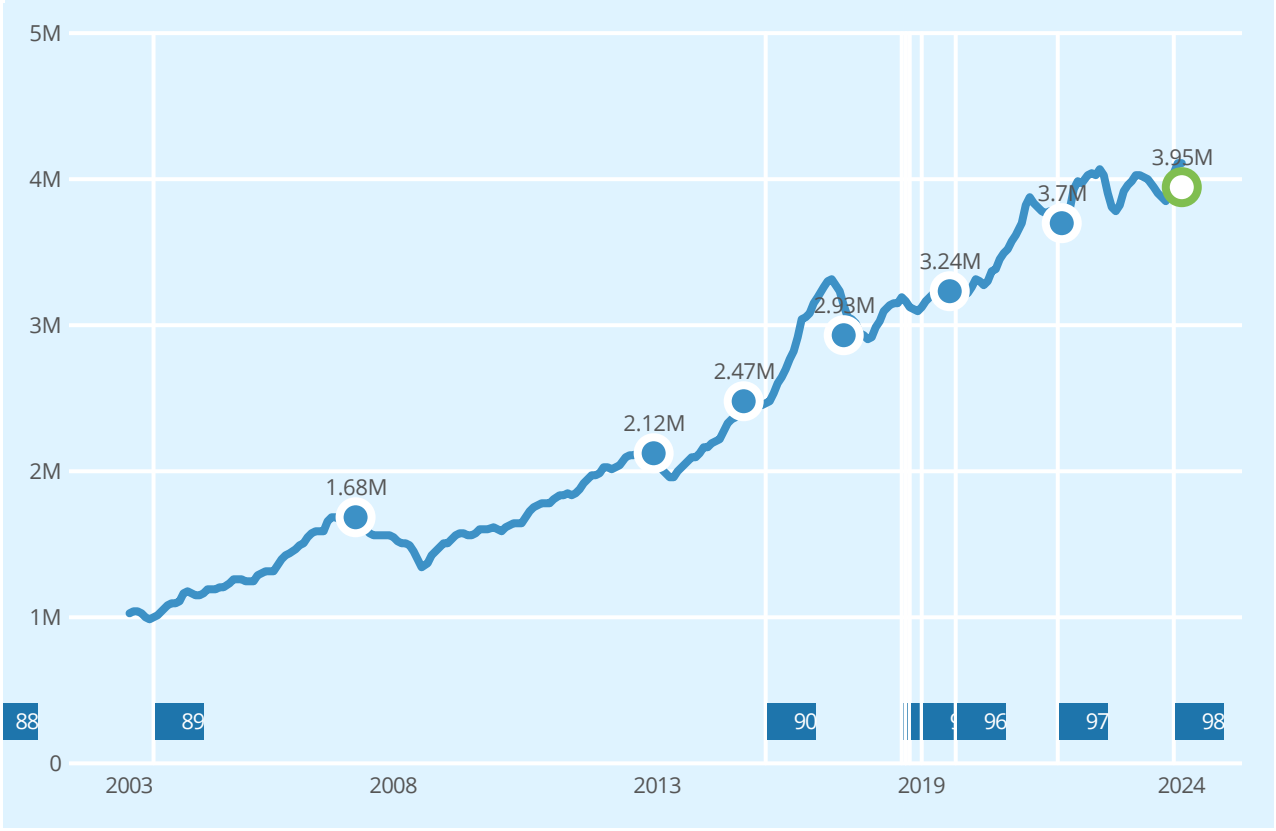
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vallefaret 18 54 m²	1953	3. etg	1 sov	01.11.2023	4 250 000	**4 300 000**	197 000	4 497 000	**83 278**
2	Lillebergsvingen 5 40 m²	1953	3. etg	1 sov	16.05.2023	3 700 000	**4 050 000**	56 976	4 106 976	**102 674**
3	Vallefaret 22 51 m²	1953	1. etg	1 sov	25.01.2024	4 200 000	**4 100 000**	184 000	4 284 000	**84 000**

Vestvendt balkong på 7 kvm med fantastisk utsikt og sol fra ca. 12.00-18.00
•Praktisk sovelkove med vindu. Her har du plass til dobbeltseng
•Separat romslig kjøkken med plass til spisebord
•Malt tak og vegger i stilren fargepalett stuen i 2022
•Sentral intern beliggenhet med kort gangavstand til bredt kollektivt tilbud
•Vakkert og frodig nærområde med flere parker
•Mulighet for leie av parkering
•Varmtvann inkl.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Blokk
7 Blokk

+91 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.11.2021	22.11.2021	13.12.2021	3 490 000	3 640 000	64 000	3 704 000
19.08.2019	28.08.2019	02.10.2019	2 950 000	3 150 000	88 000	3 238 000
19.06.2017	28.06.2017	27.07.2017	2 700 000	2 820 000	107 000	2 927 000
04.06.2015	12.06.2015	30.07.2015	2 000 000	2 350 000	124 000	2 474 000
28.07.2013	05.08.2013	18.09.2013	1 700 000	1 980 000	143 831	2 123 831
07.08.2007	15.08.2007	26.09.2007	1 290 000	1 530 000	151 000	1 681 000

Leiligheter til salgs i VALLE grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

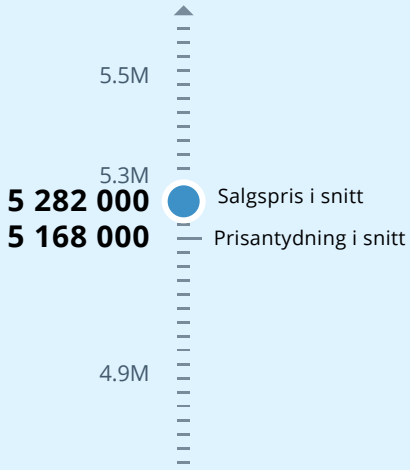


Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Leiligheter solgt i VALLE grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

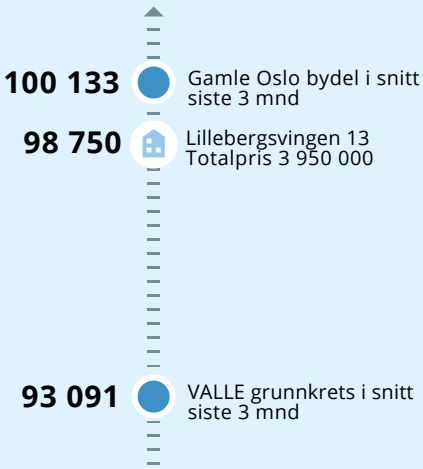


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	302240110

Adresse	Lillebergsvingen 13		
Postnummer	0662	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Anne-Linn	**Selger1etternavn**	Bjerke

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Oslo Vest Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Elektriker installert nytt speilskap mai 2022. Ny vask installert med egeninnsats mai 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.04.2024

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Fast parkeringsplass med opplegg for lading av el-bil kan leies av borettslaget. I tillegg har Oslo kommune opprettet 4 ladeplasser ved Lillebergsvingen 12-14, hvor det som regel er ledig plass. Nye garasjer med ladeboks er også under oppføring, og vil stå klare sommeren 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.04.2024

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.04.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bjerke, Anne-Linn

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.04.2024

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Lillebergsvingen 13
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80267940
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	a56e5028-149f-428b-ae2e-750c3feeb603
Dato	18.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ HEMA CHANDRA RAO SIDDANI



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MEGLER OPPLYSNINGER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Thea Marie Gjerdalen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3003980@usermail.webmegler.no

7750571 66/2023 16.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.04.2024.

Boligselskap:	66 Lilleberg Borettslag
Organisasjonsnr:	950.156.384
Andelseier:	Anne-linn Bjerke
Leieobjektnr:	2023
Adresse:	Lillebergsvingen 13, 0662 OSLO
Andelsnummer:	157
Borettsinnskudd:	kr 2.400,–
Hjemmeside:	http://www.lillebergbl.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. 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.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78834433.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Lilleberg borettslag har påkostet nye dører i borettslaget, med store glassfelt som ikke skal nedsmusses av limrester. Av den grunn er det forbudt å lime på visningsplakater på disse glassfeltene. Det samme gjelder oppslag på ringetablå utenfor oppgang.
- Det er store flater i inngangspartiene, som bl.a teglestein og shiferplater hvor visningsplakater kan festes.
- Det er heller ikke ønskelig at det festes flyers med boligannonser på borettslagets oppslagstavler.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Styret fikk på generalforsamling 8. mai 2017 fullmakt til å kartlegge hvilke tørkeloft og tidligere bomberom som egner seg for utbygging, og iverksette salg av arealet når intressent(er) melder seg. Følgende melding er 1. juni 2017 kommer fra styret: Meglere kan IKKE markedsføre dette da det kan være steder hvor det ikke lar seg gjøre å bygge ut. Dette kjenner man ikke til før det aktuelle arealet utredes, og det gjøres ikke før en beboer lager oppdrag på dette. Så styret vil ikke gå god for en slik markedsføring.
- Parkering følger leilighet: Nei. Parkering/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Selger/megler må påse at parkeringsplassen sies opp i forbindelse med salg av bolig.
- Hjemmeside: www.lillebergbrl.no
- Meglere: Styret ønsker at meglere ikke henger opp reklame eller prospekter på dører og oppslagstavler i borettslaget.
- Det er felles varmtvann i blokkene.

- 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.
- Felleskostnadene øker med 5% fra og med 01.01.2023
- Strøm til varmtvann (oppvarming) øker med 80% fra og med 01.01.2023
- Kabel-TV øker med kr 40/mnd fra og med 01.01.2023
- Søkndad om ny andelseier SKAL sendes styret i henhold til borettslagsloven, borettslagets vedtekter og retningslinjer om forkjøpsrett i OBOS. Søknad sendes til lilleberg@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS603-11417751 2	A	20.866.602,-	9 år 7 md.	2		Flyt	4,49%
* OBOS01-98208201824	A	8.050.470,-	11 år 1 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS02-98208201832	A	762.114,-	2 år 2 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS03-98208201840	A	590.864,-	4 år 2 md.	12		Flyt	5,79%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.003,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.445,-
Trappevask	90,-
Strøm for varmtvann	331,-
Kabel-tv	137,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	694,-	2.049,-	19.012,-	54.170,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS603-11417751 2	38.124,-	417,-
* OBOS01-98208201824	14.663,-	151,-
* OBOS03-98208201840	0,-	0,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Endre Solvang Lillebergveien 15, 662 OSLO, e-post: lilleberg@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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.

Hilsen OBOS

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 annonseres 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.

- 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).

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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

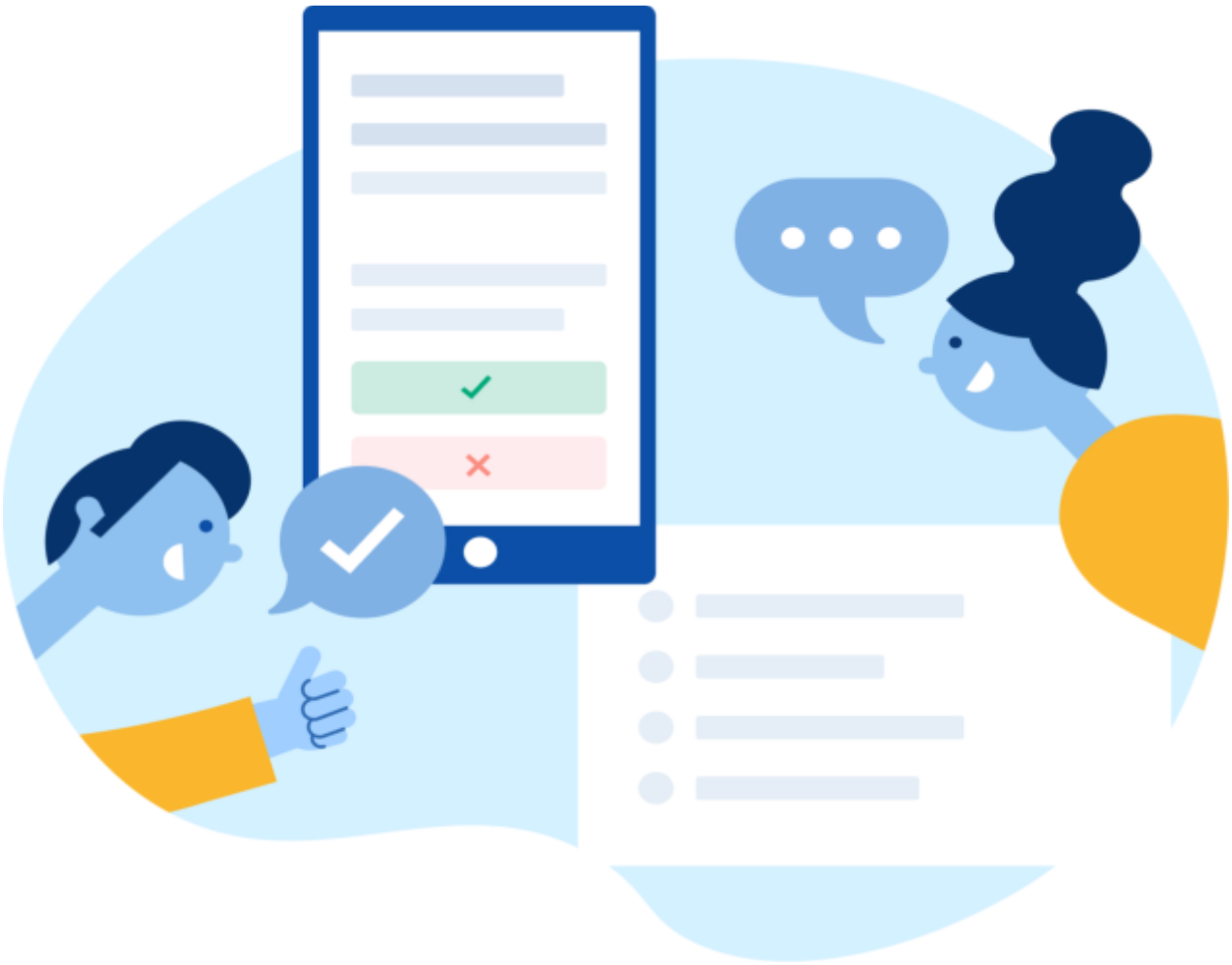
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

LILLEBERG
BORETTSLAG



Årsmøte 2023

Lilleberg Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 66

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:
9. mai 2023 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 pipeprosjekt 2022/2023
8. Utføre vedlikehold av vannbrett og beslag rundt vinduer
9. Endring av vedtekt 5-1 (2) og vedtekt 5-2 (3)
10. Styret innhenter pris på installasjon av fiberbredbånd
11. Valg av tillitsvalgte
12. 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 forslåtte møteleder 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 Anders Nicolai Trætteberg 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 egenkapitalen.

Vedlegg
1. 0066 Lilleberg BRL Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 450 000

Sak 7

Timeliste prosjekthonorar pipeprosjekt 2022/2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med renovering av alle pipeløp på Lilleberg har nestleder Jan Erik Kristiansen hatt et særlig prosjektansvar i styret.

Det ble i forkant av prosjektet diskutert om vi skulle engasjere prosjektledelse gjennom eksempel Obos Prosjekt, eller lignende. Erfaringsmessig vet vi at dette er svært dyrt, og kan ha en kostnad opp mot 50 % av selve installeringskostanden.
Lilleberg borettslag ved styret har i alle store prosjekter fra 2014 til nå selv hatt prosjektledelse for å inneha full kontroll selv, og for å spare felleskapet for store eksterne kostnader.

I og med at borettslaget sin styreleder har bakgrunn med prosjektledelse i store prosjekter, har et samlet styre under dennes veiledning og prosjektledelse etablert et solid grunnlag for å styre prosjekter selv uten å engasjere eksterne aktører.
Dette mener vi at vi har lyktes veldig bra med og vi har dermed kunnet holde kostnader nede.

Ut fra at Kristiansen har utført dette arbeidet på siden av det som ordinært styrearbeid og styrehonorar skal dekke, så har nestleder skrevet timeliste på 78 timer som legges fram for generalforsamlingen med ønske om å få dekket til en sats av kr 300.- pr time. Dette er skattbar inntekt, men gir ikke rett til feriepenger.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak:
Kristiansen får dekket 78 timer etter timelister i forbindelse med prosjektledelse pipeprosjekt med kr 300.- pr time. Dette må anses som honorar uten krav om feriepenger. Dette blir en engangssum, og det skrives ikke flere timer for videre oppfølging av prosjektet til ferdigstillelse. Timeliste blir lagt til gjennomlesing på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Honorar utbetales i henhold til fremlagt timeliste og styrets forslag til vedtak

Sak 8

Utføre vedlikehold av vannbrett og beslag rundt vinduer

Forslag fremmet av:
Fredrik Håheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har ansvaret for utvendig vedlikehold av vinduer. Vannbrett under vinduer er flere steder svært slitt ved at malingen har flasset helt eller delvis av. Dette ser ikke bra ut og gir et inntrykk av manglende vedlikehold av borettslaget. Det gir også inntrykk av at vannbrettene er eldre enn de er. Ved regn og vind er malingen ekstra utsatt og blåser av gårde. Det gjør at malingsflak havner rundt forbi på borettslagets eiendom og forsterker inntrykket av manglende vedlikehold. Malingen havner også i naturen noe som er forsøpling og uheldig for miljøet. Eldre malingstyper er også langt mer skadelige enn moderne maling. Prisene på leiligheter i Lilleberg borettslag er noe lavere enn naboborettslagene Vallefaret og Hovin. Eiendomsmeglere har opplyst om at noe av denne prisdifferansen trolig skyldes det estetiske ved at Lilleberg oppleves som mindre vedlikeholdt enn både Vallefaret og Hovin.

Iht. borettslagsloven §5-17 har borettslaget en vedlikeholdsplikt. Denne er ikke begrenset til kun funksjon, men borettslaget plikter også til at det visuelle inntrykket opprettholdes ved at for eksempel maling ikke skal flasse av (-https://www.juss.info/borettslagets-vedlikeholdsplikt/). Hvis ikke borettslaget utfører sin vedlikeholdsplikt skal det føres som en avskrivning i regnskapet da dette anses som tapt verdi av eiendommen.

Kostnad estimeres til 500 kr pr vindu (skraping, avfetting og maling). Ved 1 vindu per andel utgjør dette 186 500 kr.

Styrets innstilling
Styret har drøftet forslaget inngående og har malerfaglig kompetanse tilgengelig i styret. Styret er klar over at en del utsatte vannbrett flasser av og at dette ikke er pent å se på på nært hold. På avstand synes ikke dette særlig. Utsatte vannbrett (for sol) vil uansett ha dette problem i fremtiden. Kostnaden ved å leie inn malere til å pusse og male er uforholdsmessig høy grunnet stilas eller lift. Skal borettslaget ta denne kostnaden, vil felleskostnadene stige. Styrets vurdering er at kostnaden er uforholdsmessig høy og at denne jobben fint kan gjøres selv av de beboere som ønsker det fra innsiden av egen leilighet.

Styret fremmer alternativt forslag slik: Styret tilbyr seg å bekoste maling, pensler og utstyr (slik at vi får lik fargekode), mens beboere gjør jobben selv.

Forslag til vedtak
Styret kartlegger vannbrett og beslag som har behov for vedlikehold og iverksetter nødvendige tiltak for å utføre vedlikeholdet.

Sak 9

Endring av vedtekt 5-1 (2) og vedtekt 5-2 (3)

Forslag fremmet av:
Fredrik Håheim

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektene til Lilleberg borettslag er ansvaret for utskiftning av vinduer lagt på andelseier. Dette er svært uvanlig i et borettslag og avviker fra standard lovtekst i borettslagsloven § 5-12: «(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, **men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden,**eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.»

§ 5-12 (5) åpner likevel for at dette ansvaret kan legges på andelseier. Å skifte ut vinduer er en stor kostnad for de fleste andelseiere. Dette kan fort koste 50 000-100 000 kr per andel. Dette fører til at mange andelseiere ikke skifter ut vinduene da det utgjør et stort inngrep i privatøkonomien. Det fører også til at det er mange ulike vinduer med ulik tilstand i borettslaget, noe som kan gi et inntrykk av manglende vedlikehold i borettslaget. Nye vinduer gir et bedre inneklima, mindre sannsynlighet for fuktskader og redusert energibruk. Det er mange andelseiere som ikke bor i borettslaget så lenge at en slik utskiftning lønner seg, tilbakebetalingstiden er for lang. Det vil være mer rettferdig at borettslaget betaler for utskifting av vinduer og legger dette på fellesgjelden til andelen det gjelder. Dette vil sørge for at andelseier som faktisk bor i leiligheten betaler for denne kostnaden.

Forslag til at teksten i vedtekt 5-1 (2) endres. Bestemmelsen lyder i dag: «Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, leilighetens inngangsdør, verandadør og utskifting av vinduer.»

Etter endring vil vedtekt 5-1 (2) lyde (endring markert med **fet tekst**): «(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer. **Vedlikeholdet omfatter ikke leilighetens inngangsdør, verandadør og utskifting av vinduer.»**

Følgelig må også vedtekt 5-2 (1) endres. Bestemmelsen lyder i dag: «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.»

Etter endring vil vedtekt 5-2 (1) lyde (endring markert med **fet tekst**): «Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. **Borettslagets** vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, **utskiftning av leilighetens inngangsdør, verandadør og vinduer.»**

Styrets innstilling
Styret har drøftet forslaget inngående ut i fra en helhetsvurdering. Svært mange har allerede skiftet vinduer og stuedør for egen regning, da det har vært innhentet flere tilbud opp gjennom årene på dette i vårt borettslag. Når det gjelder inngangsdør har i praksis alle skiftet denne til godkjent B30 brannsikker dør. Om man vil flytte vedlikeholdsplikten fra beboer til borettslag for aktuelt vedlikehold, vil borettslaget måtte ta høyde for denne kostnaden i form av betydelig økte felleskostnader for å opparbeide et nødvendig vedlikeholdsfond. Styret finner det ikke riktig heller at de som har tatt denne kostnaden skal sponse fellesskapet og de som ikke har tatt denne kostnaden skal være gratispassasjerer. Et enstemmig styret støtter følgelig ikke forslaget og mener dagens ordning er både rimelig og rettferdig for alle beboere.

Forslag til vedtak
Vedtektene endres som beskrevet

Sak 10
Styret innhenter pris på installasjon av fiberbredbånd

Forslag fremmet av:
Fredrik Håheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I borettslaget er det kun gamle kobberkabler for bredbånd i leilighetene. Disse kablene har dårlig kapasitet og begrensinger for hvor mye hastighet man har for opplastning og

nedlastning. Man kan velge en pakke med 500 mbps fra Telia, men undertegnede har aldri målt mer enn 300 mbps nedlastning. I tillegg kan kobberkablene kun levere 20 mbps opplastning. Det vil si at man betaler for et tilbud man ikke fullt ut får utnyttet. Med hjemmekontor, streaming, gaming etc. stilles det stadig høyere krav til hastighet på bredbånd. Disse kravene vil heller ikke bli noe mindre i fremtiden. Installasjon av fiberbredbånd vil gi langt høyere hastigheter og mer stabile forhold. Dette vil være en fordel for de aller fleste beboere og vil kunne øke verdien og kvalitetene til leilighetene.

Styrets innstilling
Styret har drøftet forslaget inngående med bakgrunn i dagens TV/bredbåndsavtale. Vi har en løpende 5-årsavtale med Telia (tidligere Get) den går ut 1.1.2025, altså om vel 1,5 år. Avtalen er særdeles fordeltakt når det gjelder bredbånd for de som greier seg med en 50 Mbit linje. Det gjelder de fleste. Videre har Telia oppgradert anlegget slik at det ikke er mer enn 100 boenheter pr. node. Erfaringene er at de er tilnærmet ingen klager på bredbånd, under forutsetning at man velger den hastighet man har behov for. Målinger viser også at Telia leverer den fart de lover. Skal fiber installeres, vil dette øke felleskostnadene ytterligere. Styrets innstilling er at vi holder på den avtale vi har med Telia til avtalen utgår. Deretter vurderes ny bredbåndsavtale (og evt. TV-avtale), der fiber kan være et alternativ.

Forslag til vedtak
styret innhenter pris på installasjon av fiberbredbånd i hver andel fra minst 3 ulike aktører. Tilbudet på installasjon av fiberbredbånd legges frem for avstemming på generalforsamling/ ekstraordinær generalforsamling.

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Lillekroken
- Torgeir Hoffmann

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gyrd Krogstad Lynch
- Karl Opås

- Terje Dyrbye

Vedlegg
1. Innstilling valgkomité.pdf

Sak 12
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:

- Jan Erik Kistiansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tommy Størseth

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Endre Solvang	Innspurten 12 A
Nestleder	Jan Erik Kristiansen	Lillebergveien 11
Styremedlem	Frank Dahlstrøm	Lillebergveien 72
Styremedlem	Signe Myklebust	Lillebergveien 7
Styremedlem	Tommy Størseth	Lillebergveien 8
Varamedlem	Torgeir Hoffmann	Lillebergsvingen 3
Varamedlem	Silje Riseng	Lillebergveien 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Endre Solvang	Innspurten 12 A
Varadelegert	
Tommy Størseth	Lillebergveien 8

Valgkomiteen

Terje Dyrbye	Lillebergsvingen 5
Gyrd Lynch	Lillebergsvingen 15
Karl Opås	Lillebergsvingen 6

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 40 09 57 03, og e-post styret@lilleberg.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lilleberg Borettslag
Borettslaget består av 373 andelsleiligheter.
Lilleberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950156384, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 139

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Lilleberg Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturerte kostnader.

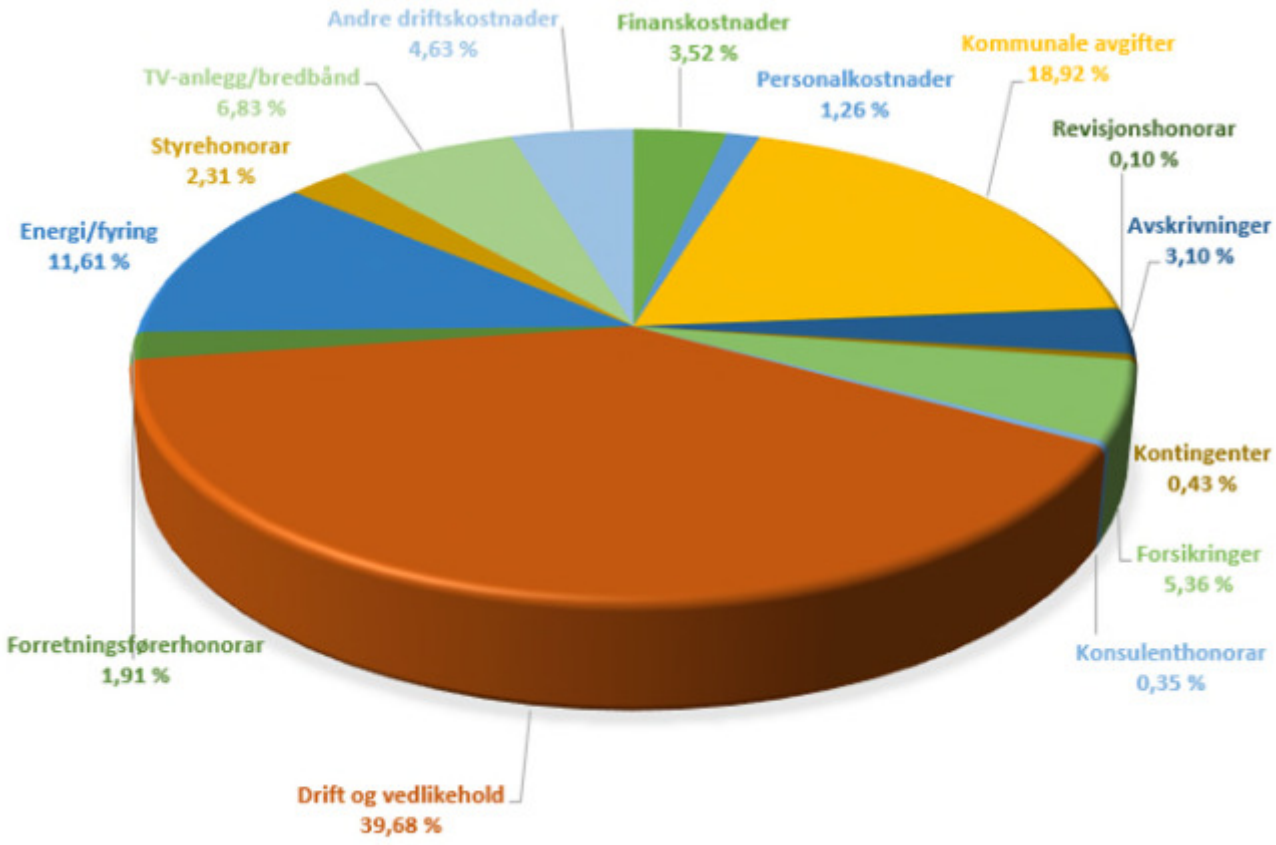
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Omsetning av boliger i 2022

I Lilleberg Borettslag har det blitt omsatt 38 boliger i løpet av 2022.

Prisene under er oppgitt som et gjennomsnitt. Det er oppgitt både med og uten fellesgjeld.

Antall Solgte boliger	Antall rom	Pris uten fellesgjeld	Pris med fellesgjeld
4	1	kr 3 587 500,00	kr 3 651 250,00
15	2	kr 4 285 666,67	kr 4 373 200,00
16	3	kr 5 225 625,00	kr 5 328 437,50
3	4	kr 6 833 333,33	kr 6 954 666,67

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til større vedlikehold som omfatter piperehabilitering samt tak/kledning på rekkehusene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40% (svært lite beløp). Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleberg Borettslag.

Lån
Lilleberg Borettslag har tre lån i EIKA samt et lån i Husbanken.

To av lånene i Eika er tatt opp for på spesifikke andeler, og rammene for lånet er således låst. Det tredje lånet i Eika er fordelt etter fordelingsbrøk, og vil kunne reforhandles, noe styret vurderer løpende.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 samt økning av strøm/varmtvann med 80%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lilleberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 537 164**	**10 893 139**	**6 537 164**	**5 784 031**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 723 017	2 007 459	1 677 800	3 867 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	536 466	536 466	537 000	537 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 013 973	-6 903 260	-3 156 000	-2 934 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 003	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		3 360	3 360	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-753 133**	**-4 355 975**	**-941 200**	**1 470 900**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 784 031**	**6 537 164**	**5 595 964**	**7 254 931**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 932 897	7 999 466
Kortsiktig gjeld	-1 148 866	-1 462 302
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 784 031**	**6 537 164**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 640 732	18 388 009	18 450 000	20 483 000
Innbetalinger		165 657	0	0	0
Vaskeri	10	44 791	50 613	49 800	50 000
Andre inntekter	3	29 511	71 634	65 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 880 691**	**18 510 256**	**18 564 800**	**20 548 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-218 506	-56 400	-56 400	-202 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-450 000
Avskrivninger	15	-536 466	-536 466	-537 000	-537 000
Revisjonshonorar	6	-18 000	-14 825	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-330 230	-322 175	-331 000	-348 000
Konsulenthonorar	7	-59 804	-66 979	-200 000	-175 000
Kontingenter		-74 600	-74 600	-74 600	-74 600
Drift og vedlikehold	8	-6 871 212	-6 655 616	-7 500 000	-5 115 000
Forsikringer		-928 180	-837 668	-928 000	-1 021 000
Kommunale avgifter	9	-3 276 012	-3 145 431	-3 260 000	-3 780 000
Energi/fyring		-2 010 907	-1 863 565	-1 400 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 182 889	-1 045 210	-1 082 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-801 251	-699 979	-800 000	-655 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 708 057**	**-15 718 914**	**-16 585 000**	**-15 624 100**
DRIFTSRESULTAT		**2 172 634**	**2 791 342**	**1 979 800**	**4 923 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	159 801	111 751	85 000	100 000
Finanskostnader	13	-609 417	-895 634	-387 000	-1 156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-449 616**	**-783 883**	**-302 000**	**-1 056 000**
ÅRSRESULTAT		**1 723 017**	**2 007 459**	**1 677 800**	**3 867 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 723 017	2 007 459		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	65 734 894	65 734 894
Tomt		3 158 326	3 158 326
Andre varige driftsmidler	15	2 307 807	2 844 273
Miljøbankkonto, øremerket		401 892	0
Langsiktige fordringer	16	322	3 682
SUM ANLEGGSMIDLER		**71 603 240**	**71 741 175**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		350 947	281 553
Andre kortsiktige fordringer		0	2 653
Driftskonto OBOS-banken		572 996	1 827 474
Driftskonto OBOS-banken II		373 975	327 783
Sparekonto OBOS-banken		2 619 015	5 559 968
Sparekonto OBOS-banken II		3 015 929	0
SUM OMLØPSMIDLER		**6 932 897**	**7 999 466**
SUM EIENDELER		**78 536 138**	**79 740 640**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 373 * 100		37 300	37 300
Opptjent egenkapital		41 516 031	39 793 013
SUM EGENKAPITAL		**41 553 331**	**39 830 313**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	33 981 652	36 995 625
Borettsinnskudd	18	1 452 400	1 452 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	399 889	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 833 941**	**38 448 025**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		753 056	794 624
Skyldige offentlige avgifter	20	2 316	0

Påløpte renter		68 237	30 730
Påløpte avdrag		308 835	338 594
Annen kortsiktig gjeld	21	16 422	298 353
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 148 866**	**1 462 302**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 536 138**	**79 740 640**

Pantstillelse	22	82 562 490	82 562 490
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2023
Styret i Lilleberg Borettslag

Endre Solvang /s/ Frank Dahlstrøm /s/ Signe Myklebust /s/

Tommy Størseth /s/ Jan Erik Kristiansen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 327 096
Strøm for varmtvann	1 046 379
Parkering	651 660
Kabel-tv	434 172
Lån/Renter	414 300
Trappevask	372 600
Vinduslån	164 256
Forretningslokale	114 913
Eiendomsskatt	93 120
Leietillegg påbygg	57 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 676 252**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-25 070
Forretningslokale	-10 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 640 732**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie boder	3 400
Nøkkelbrikke	7 450
Refusjon	12 861
Parkering	5 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 511**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-126 675
Påløpte feriepenger	-16 422
Arbeidsgiveravgift	-76 577
Refusjon sykepenger	1 168
SUM PERSONALKOSTNADER	**-218 506**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-42 909
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 832
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttjenester	-9 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-59 804**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 973 789
Drift/vedlikehold VVS	-187 189
Drift/vedlikehold elektro	-133 376
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-640 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 843 927
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-61 236
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-21 413
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 871 212**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-95 096
Vann- og avløpsavgift	-1 995 647
Feieavgift	-62 415
Renovasjonsavgift	-1 122 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 276 012**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	44 791
SUM INNTEKTER VASKERI	**44 791**

SUM VASKERI	**44 791**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-99 499
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 724
Diverse leiekostnader/leasing	-3 626
Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-284 953
Vakthold	-6 955
Renhold ved firmaer	-314 275
Andre fremmede tjenester	-21 397
Kontor- og datarekvisita	-5 406
Trykksaker	-8 854
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-8 909
Telefon, annet	-1 089
Porto	-440
Bank- og kortgebyr	-3 326
Velferdskostnader	-11 297
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-801 251**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 685
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 230
Kundeutbytte fra Gjensidige	98 886
SUM FINANSINNTEKTER	**159 801**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-257 056
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-39 413
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-23 862
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-289 047
Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	**-609 417**

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	-244 375	
Avskrevet i år	-115 000	
		215 625
Dørtelefonanlegg		
Tilgang 2018	1 252 434	
Avskrevet tidligere	-396 603	
Avskrevet i år	-125 243	
		730 588
Låssystem		
Tilgang 2018	467 706	
Avskrevet tidligere	-140 310	
Avskrevet i år	-46 770	
		280 626
Varmtvannsbereder		
Tilgang 2017	2 494 533	
Avskrevet tidligere	-1 164 114	
Avskrevet i år	-249 453	
		1 080 966
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 307 807**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-536 466**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Vindu/dører beboere	322
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**322**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2011	-14 350 000	
Nedbetalt tidligere	5 016 494	
Nedbetalt i år	584 103	
		-8 749 403

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2011	-4 549 583	
Nedbetalt tidligere	3 009 059	
Nedbetalt i år	332 021	
		-1 208 503
Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2013	-1 867 200	
Nedbetalt tidligere	981 374	
Nedbetalt i år	127 634	
		-758 192
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-48 000 000	
Nedbetalt tidligere	22 764 231	
Nedbetalt i år	1 970 215	
		-23 265 554
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-33 981 652**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-1 448 500
Øket 1999	-3 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 452 400**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-399 889
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-399 889**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 316
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 316**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-16 422
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-16 422**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 452 400
Pantelån	33 981 652
Påløpte avdrag	308 835
TOTALT	**35 742 887**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

STYRETS BERETNING 2022

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 2022

Møtevirksomhet
Styret i 2021/2022 har bestått av medlemmer med bred kompetansebakgrunn, og styrets sammensetning og aktive engasjement har fungert svært bra i arbeidet for et godt drevet borettslag. Styret har avholdt til sammen 11 ordinære og et ekstraordinært styremøte og første kvartal er disse avholdt som videomøter. På styremøtene diskuteres det bl.a. pågående og planlagte vedlikeholdsarbeider, utbedringsforslag, HMS, fordeling av utleieobjekter (parkeringsplasser, utleielokaler), godkjenning av nye andelseiere, oppfølging av forsikringssaker, klagesaker og henvendelser fra beboere. Den 13.03.2023 deltok styret digitalt på regnskapsmøte 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 2022 vært aktivitet i prosjekter som er omtalt i eget punkt.

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 3,0 millioner fra sparekonto til høyere rente (Nibor90-konto). Styret har også opprettet en høyrentekonto og flytter overskuddslikviditet til denne når mulig. Dette gir oss en rentegevinst som bedrer vår økonomi og har vært særlig interessant nå som renten har steget betydelig.

Generalforsamling 2022
Generalforsamlingen våren 2022 ble med fysisk møte på Teglverket Skole (Kunnskapstrappa) for første gang. Stedet fungerte godt. Det ble benyttet ekstern møteleder fra OBOS. Styret planlegger generalforsamling med fysisk møte i 2023.

Kurs/seminar
Styret har i 2022 deltatt med 1 styremedlem på Obos sitt høstseminar.

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 styret@lillebergbrl.no da alle styremedlemmer behandler denne, mens telefonen betjenes kun av en.

Planlagte aktiviteter 2023-2025

- Piperehabilitering alle piper, også rekkehus
- Vedlikehold rekkehus – råte fasade og tak

- Skifte dører inn til bod-områder til brannsikre dører ut fra sikkerhet og brannfare der det er mye treverk.
- Videreføre låsesystemet til å gjelde alle dører til fellesarealer som kjeller og loft
- Oppgradering av strømnettet - infrastruktur om økt behov for elektrisitet til lading av elbil og hybridbiler.
- 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.
- Vurdere skifte av forsikringsselskap og rørleggerleverandør

Historikk økonomi og vedlikehold bygningsmasse 2017 – 2022
Som omtalt i tidligere årsberetninger så har styret jobbet mye med fokus på å forbedre økonomien i borettslaget. I 2014 var borettslagets reservekapital svært liten, og det var store vedlikeholdsoppgaver som det var nødvendig å sette søkelys på. Etter noen år med god økonomisk kontroll har vi hittil kunnet gjøre alle oppgraderinger og nyetableringer ved bruk av egenkapitalen slik:

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

2018:
- Dørtelefonanlegg blokker var gammelt og medførte store vedlikeholdskostnader. Dørtelefonanlegg skiftet til nytt med mulighet for å få bildeoverføring på svarapparatet av den som ringer på. I tillegg ble det etablert nye interne ringeklokker på utsiden av entredører, som er koblet til svarapparat inne i boligen.
  Bildeskjerm er opsjon, og kan fremdeles bestilles hos Assistentpartner for egen kostnad.

2019:
- Alle utgangsdører skiftet ut med dørautomatikk, da de gamle dørene var slitne i hengsler og ble trå å få opp.
- Låssystem utgangsdører skiftet og nøkler ble erstattet med brikker. Skifte tiltvang seg selv ved at flere opplevde at låsen til ytterdøren var ustabil og lett gikk i vranglås, med den konsekvens at man ikke kom inn i egen oppgang. Mange nøkler på avveie og behov for å få bedre kontroll på hvem som har tilgang til våre oppganger var også viktig grunner.
- Alle oppganger og inngangspartier ble malt opp og det ble reparert der hvor det var skade i muren. Det var svært mange år siden det ble foretatt oppussing av oppgangene og svært mange beboere henvendte seg til styret med ønske om nye farger.
- Postkasser skiftet til nye større, med større innstikk. De gamle postkassene var av ymse kvalitet og modne for utskifting.
- Styrerommet pusset opp og fremstår nå som et presentabelt representasjonsrom for eksterne avtalepartnere, beboere og kontakter.
- Flaggstangen på Trekantplassen hadde materialtretthet og trengte å males opp. Etter gjennomgang av pristilbud var det rimeligere å kjøpe ny. OBOS emblem som sto i toppen på den gamle stangen er tatt vare på og pusset opp - pryder veggen på styrerommet.

- Skiftet asfalt flere steder på Lilleberg, bl.a. foran noen rekkehus, innkjørsel til nedre gård ved rekkehus og Lillebergveien 32-34, store parkeringen nederst i Lillebergsvingen og noen parkeringsplasser. Dette ble utført av Vaktmesterkompaniet AS.

2020:

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

2021:

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

2022:

- Montert nytt brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus
- Foretatt periodisk trefelling langs Grenseveien - utført av profesjonell leverandør
- Rehabilitering alle piper i blokker i Svingen
- Rehabilitering av alle piper i resterende blokker og rekkehus i Veien blir igangsatt i 2023.

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

Løpende vedlikehold

- **GrøntMiljø** utfører løpende vedlikehold av grøntarealer og brøyting/strøing v/vaktmester.
- **Rørleggersentralen** 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 og 2021 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 service på avfallsbrønner i 2022.
- **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).
- **Rørleggersentralen AS**, som borettslaget har rammeavtale med når det gjelder rørleggertjenester. Ved bruk av Rørleggersentralen gir de 25 % rabatt på arbeid, og 10 % rabatt på 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 2022, 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.

Gratis-Loppis
Det ble også avholdt loppemarked i regi av Silje i styret 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 pp Frigjøringsdagen, 1.mai, 17. mai og kongeparets fødselsdager. Ved kapasitet vil det også flagges 1. juledag, 1. nyttårsdag og 1. påskedag. Flaggstangen ved nedre rekkehus er privat og håndteres av rekkehusbeboerne.
Hasle Tut og Blæs har pleid å spille fanfare og Nasjonalsangen 17. mai ved flaggheising, både på

sirkelplassen og trekantplassen. I juni 2022 fikk beboere låne flaggstangen for å markere Pride-dagen og regnbueflagget ble heist.

Parkering
Borettslaget har per i dag 166 private parkeringsplasser som leies ut. Ti av disse har uttak for lading av elbil. Det er ikke tillatt å koble annet enn motorvarmer til de andre strømstolpene knyttet til private p-plasser. Det er pr. mars 2023,1 ordinær 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 garasjelag. De gamle og falleferdige garasjene planlegges erstattet av nye garasjer i 2023. Søknad ligger i kommunen. Se Vibbo for kontaktinformasjon til garasjelaget.

BEBOERINFORMASJON

Styret
Styret har kontor i Lillebergsvingen 5. Det er ikke fast kontortid, men styret kan treffes på mobil 400 95 703. Husk å legge igjen kort beskjed, navn og telefonnummer om du vil at vi skal ringe deg tilbake. Styrets e-postadresse: styret@lillebergbrl.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 3 – 4 ganger i året.
Generell informasjon settes også på oppslagstavlene i oppganger.

Hjemmeside
Borettslaget har avviklet hjemmesiden ved at Vibbo nå har tatt over som vår kommunikasjons-kanal i tillegg til rundskriv.

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

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

Det er noen få som ikke har registrert seg som brukere på Vibbo, og disse får rundskriv vi sender ut pr. skriv i postkassen. På Vibbo finnes også en beboerperm som er en god oppslagsbok med

praktisk informasjon om borettslaget. På Vibbo ligger det også nyttig informasjon som PDF-filer, som viser til beboernes vedlikeholdsplikt. Disse er hentet fra vedlikeholdshåndbok utgitt av OBOS. Dessverre finnes det ikke ny opptrykking av boken og vi har kun denne informasjonen elektronisk.

Vaktmestertjeneste
Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med GrøntMiljø AS, som utfører vaktmesteroppgavene i borettslaget, og i tillegg avtale om" nyanlegg". Avtalen ble reforhandlet i 2020, og gjelder i 5 år fra 01.01.2021. Hovedoppgaver er generelle vaktmestertjenester som gresskipping, 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. 08.00 – 16.00. Dersom det foretas privat bestilling av tjeneste fra vaktmester, som ikke er avtalt med styret på forhånd, må en regne med å selv måtte betale for tjenesten.

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

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

Avfallshåndtering
Borettslaget tok i desember 2010 i bruk et nytt og moderne avfallshåndteringssystem. Dette består av nedgravde avfallsbrønner og forebygger blant annet problemer med lukt og rotter. Anlegget er framtidsrettet og tilrettelagt for kildesortering. Styret ber innstendig om at beboerne ikke plasserer avfall/skrot i de gamle søppelskurene, og heller ikke ved siden av avfallsbrønnene. Avfallet skal ned i avfallsbrønnene! Se videre husordensreglene for håndtering av avfall.
Vask og service på alle avfallsbrønner ble utført i 2021. Vedlikehold er utført i 2022.

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. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78834433. 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 Fortum 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 og alle fellesarealer i blokkene. Varsling er knyttet til en vaktsentral hos Avarn Security (telefon 915 02 580).
Vedlikeholdsplikten for den enkelte beboer begrenser seg til å snu pulverapparatet en gang i året. Dette apparat skal følge boligen ved salg. Hvis dette ikke følger ved salg, er ny eier forpliktet til å skaffe nytt pulverapparat. 5-års-kontroll av pulverapparat vil skje i løpet av 2023.
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. Det er ikke avdekket alvorlige feil på våre piper, men det er behov for noen tiltak. Dette er omtalt tidligere, under «**Historikk økonomi og vedlikehold bygningsmasse 2017 – 2022».** Oslo Brann- og RedningEetat (BRE) 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 2022 lukket alle påpekte avvik.

LEILIGHETER OG INNENDØRS FELLESAREALER

Salg av leiligheter/forkjøpsrett /eierstruktur
Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Det var ca. 35 leiligheter (ca. 9 %) som skiftet eier i 2022. 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.

Felleskostnader
Fastsettelse av felleskostnader er ifølge borettslagslovens § 5-19 nr. (3) styrets ansvar og blir vurdert kontinuerlig. De ble sist regulert 1.1.2023. Styrets mål er å unngå økning.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det var pr. 2021 ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Mer om bruksoverlating kan du lese om på Vibbo.

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

ORDEN OG VEDLIKEHOLD
Styret gjennomfører jevnlige kontroller av blokkenes fellesområder og hvert styremedlem har sine ansvarsområder. Det viser seg gjentatte ganger at enkelte beboere ikke klarer å respektere reglene om at fellesarealene ikke skal brukes til oppbevaring av private eiendeler (med unntak av sportsrom, hvor sportsutstyr kan oppbevares).
Rekkehusene har et fellesrom i Lillebergveien 34. Dette er ment til oppbevaring av hagemøbler og sportsutstyr, og styret legger ikke føringer på hva dette brukes til. Hvis det er behov for en egen opprydding i det lokalet, så organiserer rekkehusbeboerne dette selv. Det er utarbeidet egne retningslinjer for rekkehusbeboere som skal følges, og ved brudd på disse vil det kunne bli krav om omretting. Noen finner det for godt å sette fra seg inventar ved søppelanlegg og i de gamle søppelskurene. Det må merkes at dette ikke forsvinner av seg selv, og borettslaget må betale ekstra for å bli kvitt slike ting.
Barnevogner og annet er ikke tillatt å oppbevare i trappegang. Det ses derimot «gjennom fingrene» der hvor det er mulighet til å sette barnevogner under trapp. Ubrukte vogner og sykler vil kunne bli fjernet. Leker o.l. skal ikke hensettes under trapper og vil kunne bli fjernet uten varsel. I alle oppganger er det tillatt å parkere rullatorer og evt. andre hjelpemidler, men ikke slik at dette står til hinder i fluktvei eller foran postkasser.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
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 seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Brannvarslingsanlegg	Nytt brannvarslingsanlegg i alle blokker og rekkehus
	Trefelling	Foretatt periodisk trefelling – utført av profesjonell leverandør
	Piperehabilitering	Rehabilitering av alle piper alle blokker i Lillebergsvingen (Lillebergveien tas i 2023).
	Avfallscontainer	Reparert avfallscontainer Svingen 14
	Reparasjon vamtvannstanker	Diverse løpende reparasjoner
	Rydding fellesarealer	Ryddet alle fellesarealer i alle loft og kjeller 24.9.22. Komprimatorbil. Klippet trafikkfarlige hekker Svingen og Veien. Fjernet råtne bord lekeplass Svingen 11-13.
	Service brannvarslingsanlegg	Service/sjekk/utskiftning av detektorer brannvarslinsanlegg som har utløst brannalarm
	Utskiftning ifm. vannskader	Flere forsikringssaker som har medført utskiftning f.eks. når vannskade.
	Dørlåser boder loft	Reparasjon/utskiftning av dørlåser boder loft.
2021	Lyspunkter i fellesareal	Alle lyspunkter i fellesareal, både i blokker og utendørs, ble skiftet armatur og LED belysning.
	Avløpsrør og vannrør	Avløpsrør og vannrør mellom Lillebergveien 32-34 ble skiftet
	Røykvarslingsanlegg	Påbegynt installasjon av kablet røykvarslingsanlegg (avsluttes vår/sommer 2022)
2020	Renset alle takrenner, blokker og	rekkehus - høsten 2020. Oppussing grunnmur alle blokker. Nytt reservasjons- 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 alle oppganger. Ny flaggstang på sirkelplassen. Ny asfaltering foran rekkehus Lillebergveien 16 og 18, innkjørsel til nedre rekkehus og Lvn 32-34, store parkeringsplassen nederst i Lsv og parkeringsplass 60091. Revet platting på sirkelplassen utført på egen dugnad av 4 beboere.
2018	Nytt dørtelefonanlegg ble etablert hos	alle blokkbeboere. Nytt låsesystem hvor nøkler er skiftet ut med nøkkelbrikker. Rens og service på alle søppelbrønner. To nye vaskemaskiner ble etablert i Lillebergveien 32. Gjennomgang alle røykvarslere og brannslukkere utført av eksternt firma.
2017	Postkasser, varmtvannsberedere og parker	Nye låsbare postkasser til alle rekkehusene Alle sentrale varmtvannsberedere i blokkene ble skiftet til OSO beredere. Oppmerking parkeringsplasser
2016	Trær i Grenseveien	Store trær ble tatt ned i Grenseveien nedenfor støygjerdet til rekkehusene.
2015	Ytterdør, elbilparkering og brannsikring	Utskifting ytterdør i rekkehusene ble skiftet som en frivillig løsning. Utvidet parkering med 3 plasser for el-biler. Alle husstander ble utstyrt med ny røykvarsler og pulverslukkerapparat.
2012	Lekeplass, garasjer,vaskeri, beredere	Oppgradering av lekeplass Maling av garasjerekker Oppgradering av vaskerier Utskifting av komponenter på varmtvannsberedere
2011	Oppgradering to vaskerier	
2010	Parkeringsplasser avfallshåndtering	Det er opprettet 22 nye parkeringsplasser. Nytt avfallsanlegg
2010 - 2011	Utskifting av vinduer og dører	ca 50 ble skiftet som en frivillig løsning
2009 - 2011	Drenering	
2007 - 2008	Takdekke, dører, vaskerier	Nytt takdekke på rekkehusene. Nye dører til tekniske rom. Oppgradering av to vaskerier.
2001 - 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
1998	Rehabilitering av el-anlegg	Stigeledninger, sikringsskap, omtrekk Nye stigeledninger, innmat i sikringsskap og nytt gårdslysanlegg. Inntrekking av nye ledninger i borettslagets samtlige 373 leiligheter.
1998 - 2000	Utomhusprosjekt	Opparbeidelse av 30 nye parkeringsplasser og utbedring av de eksisterende. Motorvarmeuttak 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 re-asfaltering, belegningsstein og kantstein. 7 stk avfallsbåser og postkassestativ ved rekkehusene. Prosjektet ga rehabiliteringsprisen fra OBOS på kr 100.000,-.
1995 - 1997	Rehabilitering av fasadene	Ny taktekking, isolering av yttervegger samt ny kledning. Nye inngangsdører i blokkene og nye større balkonger. Blokkenes loftsgulv ble isolert og rekkehusenes tak etterisolert. Fullstendig rehabilitert, med nytt utstyr, i vaskeriet i Lillebergveien 32.

0066 Lilleberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Endre Solvang	Adresse Innspurten 12 A
Navn: Jan Erik Kristiansen	Adresse Lillebergveien 11
Navn: Tommy Størseth	Adresse Lillebergveien 72
Navn: Signe Myklebust	Adresse Lillebergveien 7
Navn: Frank Dahlstrøm	Adresse Lillebergveien 8

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hege Lillekroken	Adresse Lillebergveien 36
2. Navn: Torgeir Hoffmann	Adresse Lillebergveien 3

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan Erik Kristiansen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tommy Størseth

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Terje Dyrbye	Adresse Lillebergsvingen 5
Navn: Gyrd Krogstad Lynch	Adresse Lillebergsvingen 15
Navn: Karl Opås	Adresse Lillebergsvingen 6

Dato 01.03.23 I valgkomiteen for Lilleberg Borettslag

Terje Dyrbye /s/ Gyrd Lynch /s/

Karl Opås /s/

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23
Selskapsnummer: 66 **Selskapsnavn:** Lilleberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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

**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.

LILLEBERG
BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lilleberg Borettslag

---

Møtedato: 08.05.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Teglverket Skole

Til stede: 36 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Nicolai Trætteberg.

Møtet ble åpnet av Endre Solvang.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.
   Vedtak: Valgt ved akklamasjon

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitne ble Gyrd Lynch og Terje Dyrbye foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 450 000.

Vedtak: Vedtatt mot én stemme.

7. **Timeliste prosjekthonorar pipeprosjekt 2022/2023**

I forbindelse med renovering av alle pipeløp på Lilleberg har nestleder Jan Erik Kristiansen hatt et særlig prosjektansvar i styret.

Det ble i forkant av prosjektet diskutert om vi skulle engasjere prosjektledelse gjennom eksempel Obos Prosjekt, eller lignende. Erfaringsmessig vet vi at dette er svært dyrt, og kan ha en kostnad opp mot 50 % av selve installeringskostanden.
Lilleberg borettslag ved styret har i alle store prosjekter fra 2014 til nå selv hatt prosjektledelse for å inneha full kontroll selv, og for å spare felleskapet for store eksterne kostnader.

I og med at borettslaget sin styreleder har bakgrunn med prosjektledelse i store prosjekter, har et samlet styre under dennes veiledning og prosjektledelse etablert et solid grunnlag for å styre prosjekter selv uten å engasjere eksterne aktører.
Dette mener vi at vi har lyktes veldig bra med og vi har dermed kunnet holde kostnader nede.

Ut fra at Kristiansen har utført dette arbeidet på siden av det som ordinært styrearbeid og styrehonorar skal dekke, så har nestleder skrevet timeliste på 78 timer som legges fram for generalforsamlingen med ønske om å få dekket til en sats av kr 300.- pr time. Dette er skattbar inntekt, men gir ikke rett til feriepenger.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak:
Kristiansen får dekket 78 timer etter timelister i forbindelse med prosjektledelse pipeprosjekt med kr 300.- pr time. Dette må anses som honorar uten krav om feriepenger. Dette blir en engangssum, og det skrives ikke flere timer for videre oppfølging av prosjektet til ferdigstillelse. Timeliste blir lagt til gjennomlesing på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Honorar utbetales i henhold til fremlagt timeliste og styrets forslag til vedtak

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

8. **Utføre vedlikehold av vannbrett og beslag rundt vinduer**

Saksframstilling:
Borettslaget har ansvaret for utvendig vedlikehold av vinduer. Vannbrett under vinduer er flere steder svært slitt ved at malingen har flasset helt eller delvis av. Dette ser ikke bra ut og gir et inntrykk av manglende vedlikehold av borettslaget. Det gir også inntrykk av at vannbrettene er eldre enn de er. Ved regn og vind er malingen ekstra utsatt og blåser av gårde. Det gjør at malingsflak havner rundt forbi på borettslagets eiendom og forsterker inntrykket av manglende vedlikehold. Malingen havner også i naturen noe som er forsøpling og uheldig for miljøet. Eldre malingstyper er også langt mer skadelige enn

moderne maling. Prisene på leiligheter i Lilleberg borettslag er noe lavere enn naboborettslagene Vallefaret og Hovin. Eiendomsmeglere har opplyst om at noe av denne prisdifferansen trolig skyldes det estetiske ved at Lilleberg oppleves som mindre vedlikeholdt enn både Vallefaret og Hovin.

Iht. borettslagsloven §5-17 har borettslaget en vedlikeholdsplikt. Denne er ikke begrenset til kun funksjon, men borettslaget plikter også til at det visuelle inntrykket opprettholdes ved at for eksempel maling ikke skal flasse av (https://www.juss.info/borettslagets-vedlikeholdsplikt/ Hvis ikke borettslaget utfører sin vedlikeholdsplikt skal det føres som en avskrivning i regnskapet da dette anses som tapt verdi av eiendommen.

Kostnad estimeres til 500 kr pr vindu (skraping, avfetting og maling). Ved 1 vindu per andel utgjør dette 186 500 kr.

Styrets innstilling
Styret har drøftet forslaget inngående og har malerfaglig kompetanse tilgengelig i styret. Styret er klar over at en del utsatte vannbrett flasser av og at dette ikke er pent å se på på nært hold. På avstand synes ikke dette særlig. Utsatte vannbrett (for sol) vil uansett ha dette problem i fremtiden. Kostnaden ved å leie inn malere til å pusse og male er uforholdsmessig høy grunnet stilas eller lift. Skal borettslaget ta denne kostnaden, vil felleskostnadene stige. Styrets vurdering er at kostnaden er uforholdsmessig høy og at denne jobben fint kan gjøres selv av de beboere som ønsker det fra innsiden av egen leilighet.

Styret fremmer alternativt forslag slik: Styret tilbyr seg å bekoste maling, pensler og utstyr (slik at vi får lik fargekode), mens beboere gjør jobben selv.

Forslag til vedtak: Styret kartlegger vannbrett og beslag som har behov for vedlikehold og iverksetter nødvendige tiltak for å utføre vedlikeholdet.

Vedtak: Én stemme for, ikke vedtatt.

9. Endring av vedtekt 5-1 (2) og vedtekt 5-2 (3)
Saksframstilling:
I vedtektene til Lilleberg borettslag er ansvaret for utskiftning av vinduer lagt på andelseier. Dette er svært uvanlig i et borettslag og avviker fra standard lovtekst i borettslagsloven § 5-12: «(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden,eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.»

§ 5-12 (5) åpner likevel for at dette ansvaret kan legges på andelseier. Å skifte ut vinduer er en stor kostnad for de fleste andelseiere. Dette kan fort koste 50 000-100 000 kr per andel. Dette fører til at mange andelseiere ikke skifter ut vinduene da det utgjør et stort inngrep i privatøkonomien. Det fører også til at det er mange ulike vinduer med ulik tilstand i borettslaget, noe som kan gi et inntrykk av manglende vedlikehold i borettslaget. Nye vinduer gir et bedre inneklima, mindre sannsynlighet for fuktskader og

redusert energibruk. Det er mange andelseiere som ikke bor i borettslaget så lenge at en slik utskiftning lønner seg, tilbakebetalingstiden er for lang. Det vil være mer rettferdig at borettslaget betaler for utskifting av vinduer og legger dette på fellesgjelden til andelen det gjelder. Dette vil sørge for at andelseier som faktisk bor i leiligheten betaler for denne kostnaden.

Forslag til at teksten i vedtekt 5-1 (2) endres. Bestemmelsen lyder i dag: «Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, leilighetens inngangsdør, verandadør og utskifting av vinduer.»

Etter endring vil vedtekt 5-1 (2) lyde (endring markert med fet tekst): «(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer. Vedlikeholdet omfatter ikke leilighetens inngangsdør, verandadør og utskifting av vinduer.»

Følgelig må også vedtekt 5-2 (1) endres. Bestemmelsen lyder i dag: «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.»

Etter endring vil vedtekt 5-2 (1) lyde (endring markert med fet tekst): «Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, utskiftning av leilighetens inngangsdør, verandadør og vinduer.»

Styrets innstilling
Styret har drøftet forslaget inngående ut ifra en helhetsvurdering. Svært mange har allerede skiftet vinduer og stuedør for egen regning, da det har vært innhentet flere tilbud opp gjennom årene på dette i vårt borettslag. Når det gjelder inngangsdør har i praksis alle skiftet denne til godkjent B30 brannsikker dør. Om man vil flytte vedlikeholdsplikten fra beboer til borettslag for aktuelt vedlikehold, vil borettslaget måtte ta høyde for denne kostnaden i form av betydelig økte felleskostnader for å opparbeide et nødvendig vedlikeholdsfond. Styret finner det ikke riktig heller at de som har tatt denne kostnaden skal sponse fellesskapet og de som ikke har tatt denne kostnaden skal være gratispassasjerer. Et enstemmig styret støtter følgelig ikke forslaget og mener dagens ordning er både rimelig og rettferdig for alle beboere.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres som beskrevet

Vedtak: Én stemme for, ikke vedtatt.

10. **Styret innhenter pris på installasjon av fiberbredbånd**

Saksframstilling:
I borettslaget er det kun gamle kobberkabler for bredbånd i leilighetene. Disse kablene har dårlig kapasitet og begrensinger for hvor mye hastighet man har for opplastning og nedlastning. Man kan velge en pakke med 500 mbps fra Telia, men undertegnede har aldri målt mer enn 300 mbps nedlastning. I tillegg kan kobberkablene kun levere 20 mbps opplastning. Det vil si at man betaler for et tilbud man ikke fullt ut får utnyttet. Med hjemmekontor, streaming, gaming etc. stilles det stadig høyere krav til hastighet på bredbånd. Disse kravene vil heller ikke bli noe mindre i fremtiden. Installasjon av fiberbredbånd vil gi langt høyere hastigheter og mer stabile forhold. Dette vil være en fordel for de aller fleste beboere og vil kunne øke verdien og kvalitetene til leilighetene.

Styrets innstilling
Styret har drøftet forslaget inngående med bakgrunn i dagens TV/bredbåndsavtale. Vi har en løpende 5-årsavtale med Telia (tidligere Get) den går ut 1.1.2025, altså om vel 1,5 år. Avtalen er særdeles fordelaktig når det gjelder bredbånd for de som greier seg med en 50 Mbit linje. Det gjelder de fleste. Videre har Telia oppgradert anlegget slik at det ikke er mer enn 100 boenheter pr. node. Erfaringene er at de er tilnærmet ingen klager på bredbånd, under forutsetning at man velger den hastighet man har behov for. Målinger viser også at Telia leverer den fart de lover. Skal fiber installeres, vil dette øke felleskostnadene ytterligere. Styrets innstilling er at vi holder på den avtale vi har med Telia til avtalen utgår. Deretter vurderes ny bredbåndsavtale (og evt. TV-avtale), der fiber kan være et alternativ.

Forslag til vedtak: Styret innhenter pris på installasjon av fiberbredbånd i hver andel fra minst 3 ulike aktører. Tilbudet på installasjon av fiberbredbånd legges frem for avstemming på generalforsamling/ ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: Sak oversendes styret for realitetsbehandling.

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som varamedlem for 1 år, ble Hege Lillekroken foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Torgeir Hoffmann foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Jan Erik Kristiansen
Varadelegert Tommy Størseth
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Gyrd Krogstad Lynch, Karl Opås og Terje Dyrbye

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:16. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen
Navn: Anders Nicolai Trætteberg /s/

Protokollvitne 1
Navn: Gyrd Lynch /s/

Protokollvitne 2
Navn: Terje Dyrbye /s/

HUSORDENSREGLER FOR LILLEBERG BORETTSLAG

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

RO

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

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

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

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

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

AVFALL OG RETURAVFALL

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

legges i papiravfall.

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

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

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

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

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

LUFTING - VENTILASJON

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

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

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

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

18. Kjøkkenvifte montert til en veggventil kan redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten i tillegg til at en slik kobling vil føre til at luften trekkes feil vei og fuktig luft føres inn i leiligheten. I våre leiligheter er det dermed kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter – det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.
Beboer/eier kan holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

VASKERIENE

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

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

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

22. Retningslinjene likestilles med husordensreglene.

PARKERING

23.

a) Stikkveier er kun for fotgjengere. Bilparkering er ikke tillatt i disse veiene. Det henstilles til ikke å parkere foran inngangspartier, søppel- og aviscontainere.

b) MC er kun tillatt oppstilt på plasser som er merket for dette, og er ikke tillatt hensatt ellers på fellesarealer, under veranda eller i inngangsparti.

c) Det er kun beboere med folkeregistrert adresse på Lilleberg som har mulighet til å benytte merkede MC-plasser.

d) Uregistrerte scootere, mopeder og MC er ikke tillatt å parkere på merkede MC-plasser og vil bli fjernet uten ytterligere varsel.

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

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

26. Borettslaget kan avtale parkeringskontroll med eksternt firma.

LÅSING OG SLUKKING

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

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

OVERLATING AV BRUK

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

DYREHOLD

30. Husdyr

Hund:
Det er lov å ha hund i Lilleberg borettslag.
Følgende regler for hundehold gjelder:

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

Katt:

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

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

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

33. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

- Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

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

- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget
- Evt. vanskjøtsel av dyr vil bli innrapportert til lokale dyrevernsnemnd.
  34. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyrt fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

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

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

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REKKEHUSENE

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

0066 LILLEBERG BORETTSLAG.PDF

Vedtekter

for Lilleberg Borettslag org nr 950 156 384

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lilleberg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*
 på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg har andelseiere lov til å leie ut sin bolig på dags- ukes basis i inntil 30 dager pr. år uten å søke styret om dette.
- Den som ønsker å benytte seg av denne retten skal melde dette til styret, men er ikke pliktig til å rapportere når dette forventes skal skje.
- Beboere i samme oppgang bør også gjøres kjent med at en andelseier ønsker å benytte seg av denne rettigheten.
- Den som leier ut skal gjøre leietakere kjent med at det er svært lytt i våre blokker, og gjøre leietakere kjent med husordensregler både hva gjelder stilletider og renovasjon.
- Ved korttidsutleie skal ikke retten til å bruke fellesvaskeriet være en del av leietavtalen. Parkeringsplass kan følge korttidsutleie.
- Det vil ikke under noen omstendighet være tillatt å montere nøkkelbokser eller lignende for nøkkeldeleing, i utgangsparti eller i trappeoppgang/på endredør.
- Beboer som leier ut bør tegne egen innboforsikring som gjelder for utleie.
- Skader utført på 3.part som borettslaget eller andre beboere, som relateres til utleieforholdet, vil andelseier som utleier kunne bli holdt skadelidende.

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

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

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

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

(7) Leid parkeringsplass følger ikke bruksoverlating, og sies opp den første i måneden etter bruksoverlating trer i kraft.
Unntak er der hvor bruksoverlating er 6 måneder eller kortere.
Utvides bruksoverlating etter 6 måneder, faller retten til å beholde parkeringsplass bort. Når andelseier flytter tilbake til borettslaget vil denne ha fortrinnsrett på første ledige parkeringsplass som blir ledig. Takker andelseier nei til tilbudet, vil denne fremdeles bli stående øverst på lista over prioriterte søkere, inntil denne takker ja til en plass.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Vedtekt 4-4 Endringer i boenheter
(1) Følgende leiligheter har etter Generalforsamlingen 2017 kjøpt ut loftsbod tilknyttet tørkeloft og innlemmet arealet i egen boenhet. Andelen disponerer kun to kjellerboder:

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

Vedtekt 4-5 Kameraovervåking.
(1) Borettslaget kan benytte dørtelefonanlegg med kamerafunksjon

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
Ved spredning av skadedyr til andre boenheter utløser det et økonomisk vedlikeholdsansvar som påfaller den andels - eller juridiske eier hvor skaden oppsto. Hvis borettslagets forsikring dekker følgeskader til andre leiligheter, vil andel- eller juridisk eier av boligen hvor skaden oppsto bli forpliktet til å dekke den til enhver tid gjeldende egenandel

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, minst 4 andre styremedlemmer og minst 2 varamedlemmer**.**

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og nestleder representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

13. Brannvarslingsanlegg
Lilleberg borettslag har et kabelstyrt brannvarslingsanlegg som varsler vaktselskap og brannvesenet. Det er i alle leiligheter etablert røykvarslere og en avstillingsknapp. Ved mislighold og grov uaktsomhet av utstyret eller brudd på retningslinjer for røykdetektorer, vil ekstrakostnader ved utrykning av vaktselskap/brannvesen kunne bli viderebelastet den beboer som har utløst alarm og utrykning, begrenset til andelseiere. Bruksanvisning og retningslinjer ligger som eget emne på Vibbo.no og alle beboere på Lilleberg er pliktig til å gjøre seg kjent med disse.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Marie Gjerdalen
LILLEBERGSVINGEN 13

Dato: 16.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488945
7750561

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.122 BNR. 139

Vi viser til bestilling av 20240416 for LILLEBERGSVINGEN 13.

GNR. 122 BNR. 139

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1952.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

70385 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

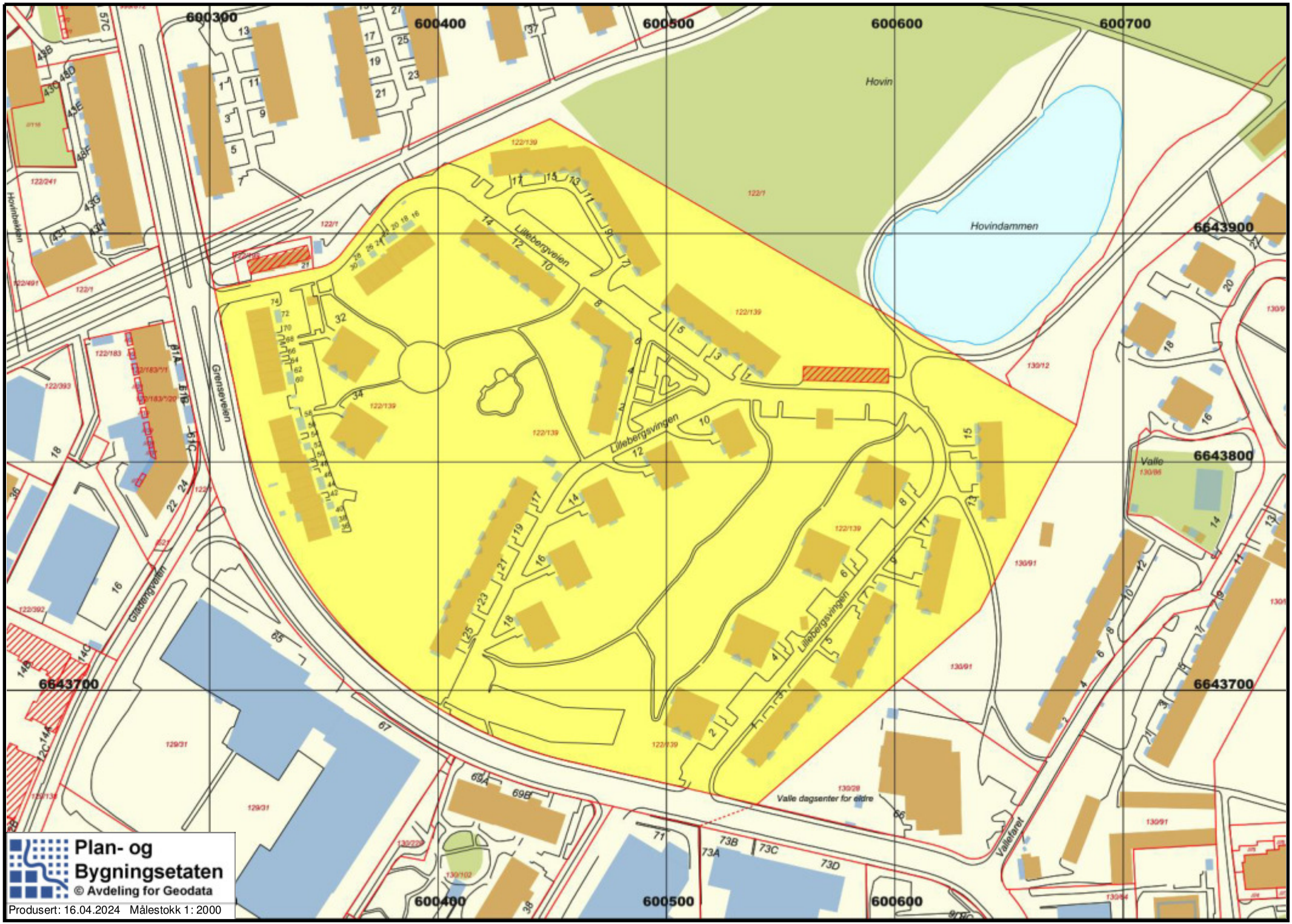
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

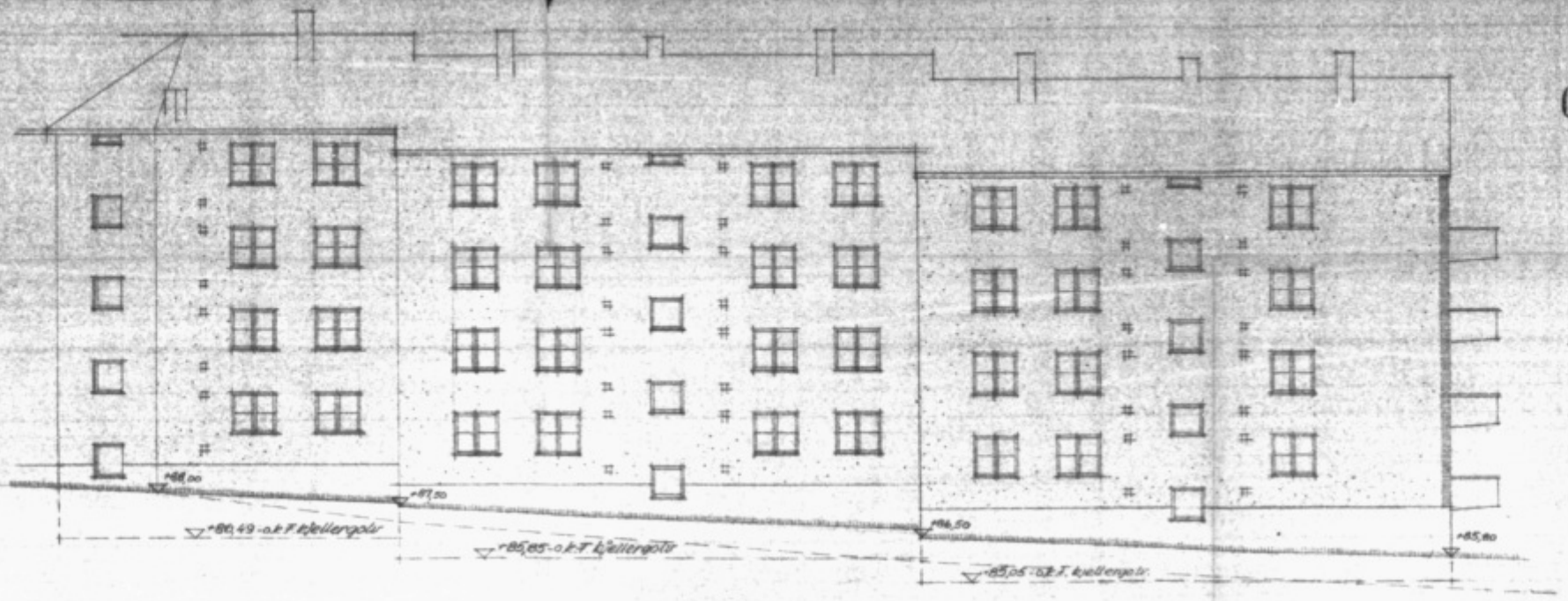
Kristin Tveit
Enhetsleder

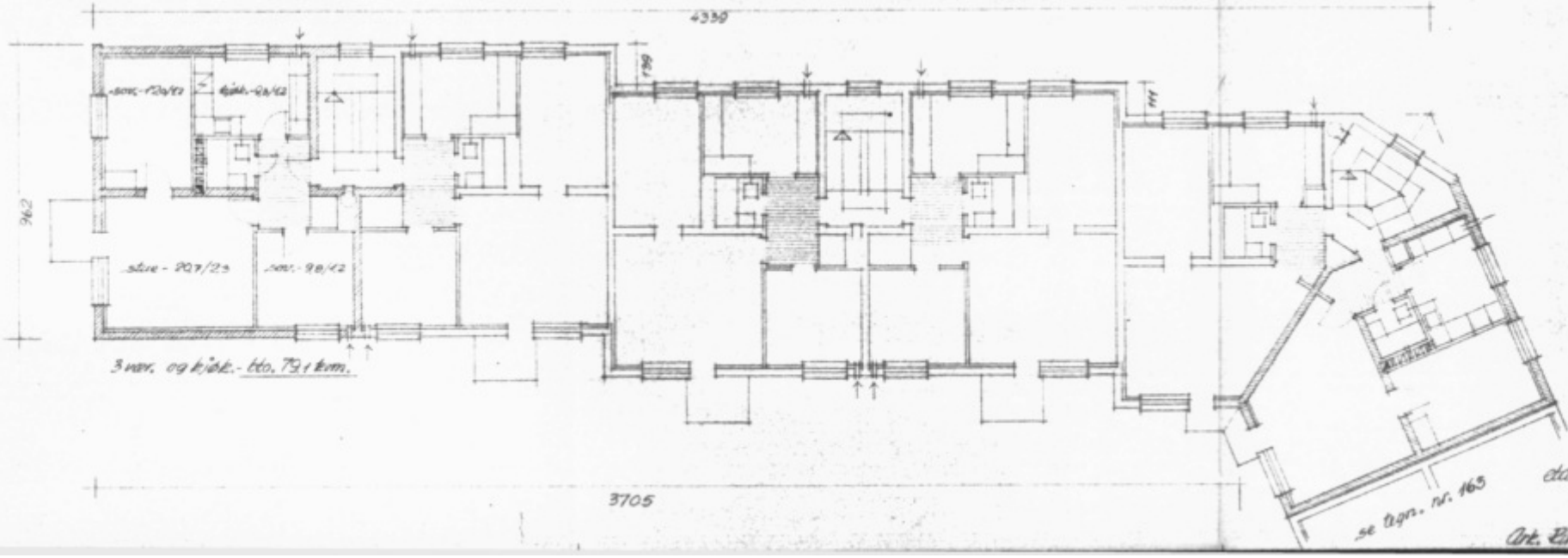

600300
600400
600500
600600
600700
6643900
6643800
6643700
Hovin
Hovindammen
Lillebergveien
Lillebergsvingen
Grenseveien
Grastengveien
Hovinbekken
Valle
Valle dagsenter for eldre
Valleveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.04.2024 Målestokk 1: 2000

VAANINGSHUS - ETASJEPLAN (1-4 ETG) - 1951

17/1

0148





APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 30/6 1954

24-4-54

OBOS-66-163

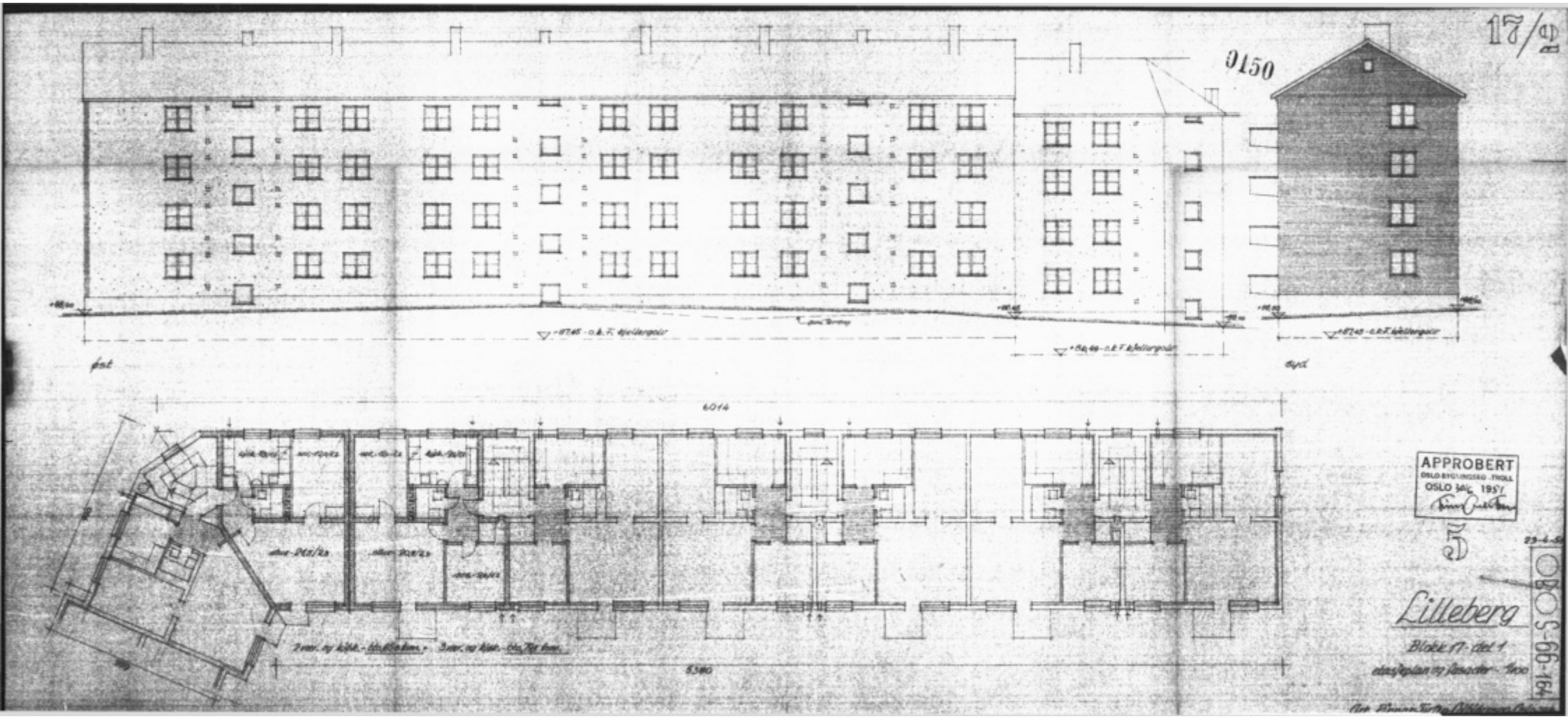
Lilleberg

Blokk 17-del 1

Situasjonsplan og fasade - 1:100

Arkt. Einnan Tveten-Olsen Oslo

- VAANINGSHUS - ETASJEPLAN (1-4 ETG) - 1951


17/4
9150
APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD TROLL
OSLO 3/6 1957
6014
5380
Lilleberg
Blokk 17 - del 1
OBOS-66-164

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 129250/ 86488945
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003980
Adresse: LILLEBERGSVINGEN 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/139

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

Se tegnforklaring på eget ark

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lillebergsvingen 13
Andelsnr. 157 Orgnr. 950156384 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0110

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Thea Marie Gjerdalen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 93 20 62 60

E-post: thea.gjerdalen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater