

## **Til andelseierne i Lilleberg Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 11. april 2019 kl. 18.00 på Helsfyr hotell.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lilleberg Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Lilleberg Borettslag  
avholdes torsdag 11. april 2019 kl. 18.00 på Helsefyrt hotell.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Støyskjerming mot Grenseveien
- B) Utredning av ladeplasser
- C) Honorar for prosjekter ut over ordinært styrearbeid  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.03.2019  
Styret i Lilleberg Borettslag

Nina Terese Andresen   Tommy Størseth   Carl Johan Danielsson

Cathrine Kaldestad   Solveig Sveinhaus   Hildegunn Vassdal

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nina Terese Andresen	Einars Vei 19
Nestleder	Tommy Størseth	Lillebergveien 8
Styremedlem	Carl Johan Danielsson	Lillebergsvingen 13
Styremedlem	Cathrine Kaldestad	Lillebergsvingen 12
Styremedlem	Solveig Sveinhaus	Lillebergveien 30
Styremedlem	Hildegunn Vassdal	Lillebergveien 9
Varamedlem	Sara Ørnevik	Lillebergsvingen 12
Varamedlem	Endre Solvang	Lillebergveien 15

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nina Terese Andresen Einars Vei 19

Varadelegert

Tommy Størseth Lillebergveien 8

### Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Lilleberg Borettslag

Borettslaget består av 373 andelsleiligheter.

Lilleberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950156384, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Lillebergsvingen 1-25

Lillebergsvingen 2-18

Lillebergsvn 2-74,1-17

Gårds- og bruksnummer :

122      139

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten, kjøpt i 1986 er på 70 385 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lilleberg Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 19 003 548. Dette er kr 858 548 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av loftsareal. Andre inntekter består av skadeutlegg og garasjeleie.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 8 413 020. Dette er kr 1 136 980 lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat er på kr 9 249 772 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 11 874 726 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 500 000 til større vedlikehold.

### **Årsak:**

Det blir i 2019 etablert nye inngangsdører og nye dører til tekniske rom, og ut fra at dette

ikke er nyinvestering, blir en slik oppgradering regnskapsteknisk sett er å beregne som vedlikehold.

Videre vil alle oppgangene pusses opp i 2019, og dette er også regnskapsmessig å beregne som vedlikehold.

I tillegg må styret ta høyde for at uforutsette hendelser kan inntreffe i 2019. Lilleberg borettslag er over 60 år gammelt og flere røretableringer som er gravd ned under vårt område, har eksistert over forventet levetid. Ved en lekkasje dekkes ikke dette av forsikringen, dette grunnet aldersfradrag. En lekkasje ved graving kan fort koste flere hundre tusen. I tillegg må det tas høyde for at andre akutte hendelser kan oppstå i et så gammelt borettslag, som ikke dekkes av forsikringen. Derfor mener styret at det er fornuftig å avsette et høyt beløp i budsjett for å møte eventuelle hendelser man ikke kan forutse.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr.

Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 antas å øke til ca. kr 680 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleberg Borettslag.

### **Lån**

Borettslagets lån nr. 1 i Husbanken har flytende rente på 1,41 % per 31.12.2018.

Borettslagets lån nr. 2 i Husbanken har flytende rente på 1,56 % per 31.12.2018. Fastrenteperioden utløp 01.04.2018.

Borettslagets lån nr. 3 i Husbanken har fastrente på 3,08 % per 31.12.2018. Fastrenteperioden løper fra 01.10.2011 til 01.10.2021.

Borettslagets lån nr. 1 i Eika har flytende rente 2,30 % per 31.12.2018.

Borettslagets lån nr. 2 i Eika har flytende rente 2,30 % per 31.12.2018.

Borettslagets lån nr. 3 i Eika har flytende rente 2,30 % per 31.12.2018.

To lån i Eika gjelder vindu/dører til beboere som betaler renter og avdrag tilbake over giro for felleskostnader. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto 0,15 % p.a  
Sparekonto 0,80 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2019 øker med kr 7 811.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

**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 2019.

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene, men styret har valgt å øke prisen for strøm til varmtvann med 30 % fra 01.03.19. Fra samme dato vil prisen for trappevask øke til kr 90 per måned.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lilleberg Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Lilleberg Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8. mars 2019

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>9 326 649</b>	<b>7 252 425</b>	<b>9 326 649</b>	<b>11 874 726</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 249 772	9 499 488	7 040 000	1 244 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	279 427	175 402	174 000	174 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 720 141	-2 494 533	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 364 342	-5 209 493	-5 334 000	-5 470 000
Endring i depositum gjennom året		100 000	100 000	100 000	100 000
Utlån langsiktig fordring		3 360	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		0	3 360	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 548 077</b>	<b>2 074 224</b>	<b>1 980 000</b>	<b>-3 952 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>11 874 726</b>	<b>9 326 649</b>	<b>11 306 649</b>	<b>7 922 726</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		14 655 813	11 559 820		
Kortsiktig gjeld		-2 781 087	-2 233 171		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>11 874 726</b>	<b>9 326 649</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 046 522	17 965 528	18 030 000	18 236 000
Vaskeri		43 420	41 170	55 000	55 000
Salg loftsareal		837 888	1 026 102	0	0
Andre inntekter	3	75 718	101 459	60 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 003 548</b>	<b>19 134 259</b>	<b>18 145 000</b>	<b>18 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-52 170	-44 415	-44 000	-52 000
Styrehonorar	5	-370 000	-309 000	-370 000	-370 000
Avskrivninger	14	-279 427	-175 402	-174 000	-174 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 750	-13 000	-14 000
Andre honorarer		0	-6 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-300 345	-293 020	-300 000	-308 000
Konsulenthonorar	7	-105 900	-69 237	-50 000	-200 000
Kontingenter		-74 600	-74 600	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-733 343	-817 965	-2 000 000	-7 500 000
Forsikringer		-648 964	-618 633	-650 000	-680 000
Kommunale avgifter	9	-2 472 507	-2 320 140	-2 544 000	-2 663 000
Energi/fyring		-1 369 367	-1 281 743	-1 150 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-975 691	-963 753	-980 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	10	-1 018 581	-1 079 129	-1 200 000	-1 200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 413 020</b>	<b>-8 064 786</b>	<b>-9 550 000</b>	<b>-15 686 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 590 528</b>	<b>11 069 473</b>	<b>8 595 000</b>	<b>2 665 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	158 832	130 880	30 000	0
Finanskostnader	12	-1 499 588	-1 700 865	-1 585 000	-1 421 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 340 756</b>	<b>-1 569 985</b>	<b>-1 555 000</b>	<b>-1 421 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>9 249 772</b>	<b>9 499 488</b>	<b>7 040 000</b>	<b>1 244 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		9 249 772	9 499 488		

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

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	65 734 894	65 734 894
Tomt		3 158 326	3 158 326
Andre varige driftsmidler	14	3 796 245	2 355 531
Langsiktige fordringer	15	13 762	17 122
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>72 703 227</b>	<b>71 265 873</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		20 000	6 234
Kortsiktige fordringer	16	972 772	892 887
Driftskonto OBOS-banken		2 271 168	1 554 582
Driftskonto OBOS-banken II		2 071 183	1 126 176
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 640
Sparekonto OBOS-banken		9 320 690	7 977 301
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 655 813</b>	<b>11 559 820</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 359 040</b>	<b>82 825 693</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 373 * 100		37 300	37 300
Opptjent egenkapital		27 923 304	18 673 531
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>27 960 604</b>	<b>18 710 831</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	54 964 949	60 329 291
Borettsinnskudd	18	1 452 400	1 452 400
Annen langsiktig gjeld	19	200 000	100 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 617 349</b>	<b>61 881 691</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 756 086	1 187 184
Skyldige offentlige avgifter		0	3 486
Påløpte renter		210 712	236 981
Påløpte avdrag		814 289	805 521
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 781 087</b>	<b>2 233 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 359 040</b>	<b>82 825 693</b>

Pantstillelse	20	132 462 490	132 462 490
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2019,  
Styret i Lilleberg Borettslag

Nina Terese Andersen /s/

Tommy Størseth /s/

Carl Johan Danielsson /s/

Cathrine Kaldestad /s/

Solveig Sveinhaus /s/

Hildegunn Vassdal /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	15 327 096
Strøm for varmtvann	677 520
Parkering	553 045
Kabel-tv	434 172
Trappevask	331 200
Vinduslån	578 556
Forretningslokaler	103 764
Eiendomsskatt	28 988
Leietillegg påbygg	27 156
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 061 497</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-6 515
Lokaler	-8 460
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 046 522</b>

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

Arealleie	60 480
Skadeutlegg	15 238
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>75 718</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-52 170
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-52 170</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 370 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 325, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

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

Juridisk bistand	-100 000
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-900
Andre konsulenthonorarer	-5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-105 900</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-92 649
Drift/vedlikehold VVS	-128 513
Drift/vedlikehold elektro	-23 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-214 204
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-142 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 260
Kostnader leiligheter, lokaler	-474
Annet vedlikehold	-48 888
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-1 581
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-733 343</b>

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

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

Eiendomsskatt	-29 028
Vann- og avløpsavgift	-1 414 774
Feieavgift	-61 498
Renovasjonsavgift	-967 208
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 472 507</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 750
Container	-51 837
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 119
Diverse leiekostnader/leasing	-420
Verktøy og redskaper	-2 260
Driftsmateriell	-305
Lyspærer og sikringer	-14 906
Vaktmestertjenester	-527 068
Renhold ved firmaer	-349 425
Andre fremmede tjenester	-3 666
Kontor- og datarekvisita	-2 195
Kopieringsmaterieill	-2 884
Trykksaker	-10 829
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-880
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 325
Andre kontorkostnader	-409
Telefon, annet	-3 381
Porto	-6 272
Reisekostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-3 552
Velferdskostnader	-4 047
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 018 581</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 582
Kundeutbytte fra Gjensidige	89 288
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>158 832</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Husbanken, lån 1	-101 951
Husbanken, lån 2	-85 844
Husbanken, lån 3	-977 428
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-60
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS, lån 3	-29 212
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS, lån 2	-58 350
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS, lån 1	-246 743
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 499 588</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasje borettslaget		
Tilgang 2000	91 000	
Avskrevet tidligere	-63 700	
Avskrevet i år	-9 100	18 200
Dørtelefonanlegg		
Tilgang 2018	1 252 434	
Avskrevet i år	-20 874	1 231 560
Låssystem		
Tilgang 2018	467 706	467 706
Varmtvannsbereder		
Tilgang 2017	2 494 533	
Avskrevet tidligere	-166 302	
Avskrevet i år	-249 453	2 078 778
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 796 245</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-279 427**



**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Vinduer/dører beboere	13 762
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 762</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	8 349
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	964 423
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>972 772</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019, unntatt faktura fra Get som er betalt i 2018.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika: drenering, avfallshåndtering og parkeringsplasser

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,30 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2011	-14 350 000	
Nedbetalt tidligere	2 707 121	
Nedbetalt i år	559 587	
		-11 083 292

Eika: vindu/dører beboere

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011	-4 549 583	
Nedbetalt tidligere	1 736 718	
Nedbetalt i år	308 003	
		-2 504 862

Eika: vindu/dører beboere

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2013	-1 867 200	
Nedbetalt tidligere	488 894	
Nedbetalt i år	119 246	
		-1 259 060

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,41 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1997	-26 695 000	
Nedbetalt tidligere	19 442 440	
Nedbetalt i år	1 633 202	
		-5 619 358

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2018.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,56 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1997	-18 605 000	
Nedbetalt tidligere	13 491 772	
Nedbetalt i år	1 138 758	
		-3 974 470

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,08 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-48 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 870 547	
Nedbetalt i år	1 605 546	
		-30 523 907

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-54 964 949**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953	-1 448 500
Øket 1999	-3 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 452 400</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum, loftsutbygging	-200 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-200 000</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 452 400
Pantelån	54 964 949
Påløpte avdrag	814 289
<b>TOTALT</b>	<b>57 231 638</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	65 734 894
Tomt	3 158 326
<b>TOTALT</b>	<b>68 893 220</b>

#### 4. A) Støyskjerming mot Grenseveien

Forslagsstiller: Steinar Åstrøm og Jonas Karlsen Åstrøm, Lillebergsvingen 16

##### **Begrunnelse:**

Vi ønsker at oppføring av støyskjermer mot Grenseveien mellom parkeringsplassen og innkjøringen til Lillebergsvingen behandles av generalforsamlingen fordi dette kan begrense støy fra en tidvis svært trafikkert vei, og samtidig beskytte beplantningen og grøntarealene mot søppel som blåser inn fra veien. Dette kan gjøres som en naturlig forlengelse av den allerede eksisterende støyskjermingen som skjermer rekkehusene som ligger mot Grenseveien i Lillebergveien. Det forutsettes at finansiering av slike tiltak faller innunder offentlige midler og/eller andre kilder (som f.eks. ordninger gjennom OBOS) og ikke borettslaget.

##### **Forslag til vedtak**

Styret undersøker behov, saksbehandling og iverksetting av tiltak for som leder til å skjerme de deler av borettslaget som grenser mot Grenseveien mot støy.

##### **Styrets innstilling**

Styret kan undersøke behov, også i hvilken grad et slikt gjerde vil ha effekt for andre enn de som bor i de laveste etasjene. Det må hensyntas hva beboere i blokkene langs Grenseveien mener ut fra at et støygjerde vil ta utsikt. Videre vil styret sjekke om støygjerde er søknadspiktig, og om det finnes støtteordninger. Derimot vil ikke styret iverksette tiltak dersom dette medfører kostnader for borettslaget. Dette må opp som en egen sak med kostnadsoversikt, som tidligst kan legges fram for Generalforsamlingen i 2020.

##### **Forslag til vedtak**

Styret utreder mulighet for støygjerde langs Grenseveien mot Lilleberg borettslag, innhenter kostnadsoverslag, sjekker ut støtteordninger, samt undersøker med blokkbeboere som bor i de lave etasjene langs Grenseveien hvordan de opplever å miste utsikt.

Resultatet av denne undersøkelsen legges fram for Generalforsamlingen 2020, enten som et forslag til vedtak eller som informasjon i styrets årsmelding.

## **B) Utredning av ladeplasser** **Forslagsstiller: Hanne Hench Dyrлие, Lillebergveien 10**

Undertegnede ønsker følgende sak tatt opp på generalforsamlingen i april 2019:

I 2025 vil det selges kun nullutslippsbiler i Norge - og det er rimelig å forvente at behovet for tilgang til lading vil øke i vårt borettslag. Tilgang til lading vil bli en viktig faktor også ved omsetting av våre leiligheter framover. For å komme dette behovet i møte bes styret utrede en plan for utvidelse av antall ladeplasser/ladetilgang i Lilleberg borettslag snarest mulig, og seinest innen neste generalforsamling (2020).

### **Styrets innstilling**

Til tross for at det er stor økning i salg nullutslippsbiler, er det pr 2018 ennå bare 7,2 % av alle personbiler som er nullutslippsbiler (ref. Norsk elbilforening). Det er et mål om å selge kun nullutslippsbiler i 2025.

Lilleberg borettslag har pr. 2018 5 biloppstillingsplasser for EI-biler, som leies ut på lik linje med øvrige parkeringsplasser, men med høyere månedsleie.

I tillegg har tre beboere fått etablere Elbil-ladere på leide parkeringsplasser hvor det er avtalesfestet at disse selv betaler etableringen av strømstolper. Denne etableringen tilbakeføres borettslaget uten vederlag når leieforholdet av p-plassen opphører.

Videre etablerer Bymiljøetaten 4 offentlige Elbil-plasser i Lillebergsvingen i løpet av 2019.

Styret stiller seg åpent til forslaget fra Dyrлие, og kan utarbeide en rapport som skal belyse mulighetene for etablering av flere Elbil-plasser i Lilleberg borettslag.

Det vil i forslaget kartlegges hvilke ordinære p-plasser som skal erstattes med oppstilling for EI-bil, samt søke i hvilke støtteordninger som tilbys. Vi kjenner til at det er begrensninger i kapasiteten på strømmettet i borettslaget, og dermed må det gjøres beregninger om hvorvidt strømanlegget må oppgraderes ved iverksettelse av tiltaket.

Ut fra at dette er spørsmål om økte kostnader som belastes felleskapet, vil ikke denne rapporten kunne legges fram før Generalforsamlingen 2020.

### **Forslag til vedtak:**

Styret i Lilleberg borettslag utarbeider rapport med kostnadsberegning ved etablering av flere ladeplasser og tar rede på eventuelle støtteordninger som finnes for utvidelse av Elbil-ladeplasser.

Ut fra at forslaget kan medføre at strømmettet i borettslaget må oppgraderes, må også kostnads-beregning for dette utarbeides.

Etter som kostnader for utvidelse av strømmettet og kostnader for etablering av flere elbil-plasser dekkes av felleskapet, kan ikke rapporten legges fram før Generalforsamlingen i 2020, og stemmes over.

**C) Honorar for prosjekter ut over ordinært styrearbeid**  
**Forslagsstiller: Styret i Lilleberg Borettslag**

1. Fra juni 2017 har det pågått et forprosjekt og oppfølging som har ført fram til nytt dørtelefonlegg, nye låser og nye dører som etableres i 2018/2019 i Lilleberg borettslag.  
**Arbeidsgruppe: Hildegunn Vassdal, Carl-Johan Danielsson, Cathrine Kaldestad og Nina Terese Andresen**
2. Fra medio 2018 har det pågått prosjekt som skal føre fram til oppussing av oppganger i 2019.  
**Arbeidsgruppe: Hildegunn Vassdal, Endre Solvang og Tommy Størseth**
3. Fra 2017 har styret bistått, ut over ordinært styrearbeid, administrativt arbeid ved utvalg av tørkeloft og bomberom.  
**Arbeidsgruppe: Alle i styret**

Ved store prosjekter og rehabilitering er det vanlig at borettslag leier inn prosjektører som driver prosjekter fra start til slutt, blant annet Obos Prosjekt.

Slike innleide tjenester koster svært mye og fordyrer prosjekter. For å spare borettslaget for høye ekstrakostnader, har styret i Lilleberg borettslag valgt å være egne prosjektører i ovennevnte saker. Dette har for de ulike gruppene medført svært mye arbeid og bruk av fritid som ikke faller inn under ordinært styrearbeid.

Det er ikke tatt ut honorar for dette ekstraarbeidet, men det er underveis i ovennevnte prosjekter skrevet timelister for tidsbruk ut over det som regnes som ordinært styrehonorar skal dekke. Det bes om at Generalforsamlingen godkjenner at det godtgjøres kr. 300 pr. time etter innleverte timelister. Av dette beløpet trekkes det skatt for den enkelte.

For utbygging av tørkeloft og bomberom har utbyggere betalt administrasjonskostnad til borettslaget. Denne skal dekke bl.a. administrativt arbeid i forbindelse med utbygging, så honorering medfører ikke merkostnad for borettslaget.

For at ekstrahonorar utbetalt til styremedlemmer som deltar i prosjekter skal være ryddig håndtert, så foreslår vi at det utvelges en beboer uavhengig styret, som skal kontrollere og medsignere på timelister.

**Forslag til vedtak:**

Honorering av medgått tid for de ulike arbeidsgruppene gjelder kun for prosjekter nevnt i forslaget, og ikke kommende prosjekter.

Tidsbruk ved innleverte timelister honoreres med kr. 300 pr. time.

En beboer uavhengig av styret velges ut for å kontrollere timelister og medsignere disse.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Nina Terese Andresen                      Einars vei 19

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hildegunn Vassdal                      Lillebergveien 9

Endre Solvang                      Lillebergveien 15

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Carl Johan Danielsson                      Lillebergsvingen 13

Cathrine Kaldestad                      Lillebergsvingen 12

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Tommy Størseth                      Lillebergveien 8

2. Sara Ørnevik                      Lillebergsvingen 12

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Nina Terese Andresen                      Einars vei 19

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Tommy Størseth                      Lillebergveien 8

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Gyrd Lynch                      Lillebergsvingen 15

Karl Opås                      Lillebergsvingen 6

Terje Dyrbye                      Lillebergsvingen 5

I valgkomiteen for Lilleberg Borettslag

Terje Dyrbye  
Gyrd Lynch  
Karl Opås

## STYRETS BERETNING 2018

### Styrets arbeid 2018

#### Møtevirksomhet

Styret i 2018/2019 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 styremøter. I tillegg har vi deltatt på regnskapsmøte Obos, en generalforsamling våren 2018 og beboermøte i forbindelse med informasjon om kommunens tiltak i Lillebergbekken.

Styret deltar også på andre aktiviteter som dugnad i borettslaget og tenning julegran. 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.

I tillegg har styret avholdt møter og befaringer med leverandører, samt hatt kontakt med offentlige etater, meglerfirmaer og andre eksterne interessenter.

Regnskapsmøtet for regnskapsåret 2018 ble avholdt hos forvaltningskonsulenten i kontorlokalene til Obos 07.03.19.

Det ble i september avholdt et beboermøte med informasjon om kommunens aktivitet som iverksettes i 2019 i nedre del av Lillebergbekken.

I desember ble det på styrerommet avsatt fem datoer hvor nye nøkkelbrikker ble delt ut til andelseiere

I tillegg til ordinært styrearbeid, har det i 2018 vært svært stor aktivitet i prosjekter som er omtalt i eget punkt.

#### Prosjekter

##### Nye dørtelefoner, nytt låssystem og nye dører.

Prosjektet ble etablert juni 2017 og har blitt drevet fram av Hildegunn, Carl Johan, Cathrine og Nina Terese. Fra oppstart juni 2017 har gruppen drevet prosessen framover uten bistand fra ekstern prosjektør.

Gruppen startet uten noen form for kunnskap om produkt eller hva som var tilbud i markedet, til å få en inngående kjennskap som førte fram til det resultatet man landet på. Det har vært lagt ned mange timer på dette arbeidet og avholdt mange møter internt, men også eksternt med leverandører av slike tjenester.

I mars 2018 ble det satt ned en referansegruppe bestående av 10 beboere som meldte seg etter utlysning. Prosjektgruppen og referansegruppen har avholdt to møter, hvor det siste også var produktpresentasjon. Mange av referansegruppens innspill er hensyntatt ved valg av endelig leverandør.

Våren 2018 satt vi igjen med to seriøse aktører som ble invitert til å gi anbud, og da var to andre aktører forkastet underveis. Høsten 2018 inngikk vi en avtale med Assistentpartner om levering av nytt dørtelefonsystem, nytt låssystem med brikkeløsning og nye dører med en kostnadsramme på 4,6 millioner.

##### Oppgangsoppussing

Det ble i 2018 nedsatt en gruppe bestående av Tommy, Hildegunn og Endre som skulle gjennomgå hva som var viktig i forhold til å pusse opp oppganger og avholde befaring med ulike leverandører av malertjenester. Dette prosjektet tas inn i 2019, og styret ser for seg å



starte oppussingen i første halvår 2019.

I dette prosjektet blir også inngangspartiene i blokkene malt og reparert der hvor maling er flasket.

Den samme referansegruppen som er omtalt under prosjekt dører, låser, dørtelefoner, er også blitt innkalt til møte hvor fargevalg ble diskutert. Det var enstemmig enighet om at veggene i oppgangene skal males i grå toner, og hvitt tak.

Det er også planlagt nye postkasser.

### **Beboerservice**

Styrets medlemmer har i 2018 delt på å avholde beboertime annen hver mandag fra kl. 18.00 til 19.00, også i juli. Datoer og hvem som betjener beboertimen er publisert i kalender på hjemmesiden [www.lillebergbl.no](http://www.lillebergbl.no).

Under denne timen har alle beboere kunnet komme og bl.a. kjøpe vaskekort, få nøkkelrekvisisjoner og ta en prat med styrets medlemmer om saker de har på hjertet.

I tillegg har styret kort svartid på E-post. Styret opprettet i 2014 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@lillebergbl.no](mailto:styret@lillebergbl.no) da alle styremedlemmer behandler denne, mens telefonen betjenes kun av en.

### **Kurs/seminar**

Styret har vært representert på høstkonferanse i regi Obos.

### **Historikk på vedlikehold og økonomi 2014 - 2018**

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 fokusere på. Etter en periode hvor det er «snudd store steiner» og fokus har vært å opparbeide en god egenkapital, ser vi nå gode resultater av denne snuoperasjonen. Dermed har vi gjort, og kommer til å utføre nødvendige oppgraderinger og vedlikehold i innværende år uten å ta opp lån, og uten at vi øker husleie for dette vedlikeholdet.

- I 2014 var varmtvannsanlegget slitent og ustabil. I tillegg var flere av varmtvannsberederne i slik tilstand at vi ikke fikk satt antall grader høyt nok, og det kunne være fare for legionella. Nytt varmtvannsanlegg var prioritert i vedlikeholdsplanen, og utskiftingen til nytt ble utført og slutført i begynnelsen av 2017.
- Flere har opplevd at låsen til ytterdøren er ustabil og lett kan gå i vranglås, med den konsekvens at man ikke kommer inn i egen oppgang. Det har vært merkostnader ved at låsesmed er blitt tilkalt og sylindere har måttet skiftes. I tillegg er det for mange systemnøkler på avveie, samt at det er mange piratkopi nøkler som ødelegger sylindere. Dermed har det fremtvinget seg behov for nytt låssystem.
- Vi har også hatt en del problemer med at dørtelefonanlegget sluttet å fungere, og det måtte bestilles service/skifte av disse. Anlegget var gammelt og medførte vedlikeholdskostnader. Det ble derfor besluttet å skifte ut disse i forbindelse med nytt låssystem. Denne utskiftingen ble utført i 2018.
- Det blir også skiftet alle dører i inngangspartier da det blir flere og flere dører som trenger vedlikehold. Disse blir skiftet i 2019. Det blir da også etablert dørautomatikk.
- Svært mange henvender seg til styret og ønsker at vi pusser opp oppganger. Det ble i løpet av annen halvdel av 2018 satt ned en prosjektgruppe som skulle

kartlegge vedlikehold av oppganger og innhente tilbud for arbeidet. Utførelse ser ut til å kunne skje første halvår 2019.

- Postkassene er av eldre modell med små innstikk. De er av ymse kvalitet og modne for utskifting. Skifte av postkasser planlegges samtidig som oppganger pusses opp.
- Rekkehusene sine postkasser ble skiftet i begynnelsen av 2017 grunnet sikkerheten for posten til rekkehusbeboerne. De gamle postkassene rekkehusene hadde var av enkel type med åpent lokk som ikke kunne låses.

#### **Oppfølging generalforsamlingsvedtak 03.04.2014**

**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 pt. operative med godt besøk, og det er lite driftsproblemer og vedlikeholdskostnader med disse. Det vil derfor ikke være tilrådelig å avvike noen vaskerier foreløpig for å avgi 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.

#### **Rehabilitering/vedlikehold 2015 - 2018**

- Det har vært løpende vedlikehold utført av vaktmester v/ Grønt Miljø.
- Kontroll av alle brannslukkere og røykvarslere ble utført av Rolin i 2018.
- Det ble distribuert en HMS-rapport i 2017 som vi fikk god svarrespons på.
- Rørleggersentralen har som en del av rammeavtalen gjennomgått alle rørføringer og gjort nødvendige reparasjoner i perioden.
- Elektro-Sivert har utført el-arbeider etter oppdrag gjennom hele året.
- Det er innhentet tilbud vedrørende skifte av vinduer og dører i 2010, 2013, 2015 og 2017. Det er mange i borettslaget som har benyttet seg av tilbudene og dette er bestilt og betalt individuelt. Siste runde med skifte av vinduer og dører startet opp mot slutten av 2017 og ble avsluttet i 2018. Styret vil ikke koordinere flere fellesbestillinger, så de som ikke har skiftet vinduer, må selv gjøre avtale med en snekker. Husk standardiserte vinduer, og ikke endring av det fysiske uttrykk som avviker fra de andre vinduene som er etablert.
- Det ble av Hafslund skiftet alle strømmålere i 2017, også private.
- I 2017 ble alle parkeringsplasser malt opp og plassnummer malt der hvor dette ikke fremkommer på strøpstolpe.
- Gamle søppelskur blir brukt til MC/scooter parkering. To av disse, Lillebergsvingen 17 og Lillebergveien 32, fikk utvidet åpning i 2017 slik at det blir lettere å få kjøretøy ut og inn.
- Vask og service på alle avfallsbrønner ble utført i 2018 av firmaet **Niwi Miljøtiltak AS**.

#### **Utearealer**

Det er ikke gjort tiltak eller opprydding langs Lillebergbekken i 2018. Dette fordi Bymiljøetaten i 2019 skal gjøre endringer i nedre del av bekken, i forbindelse med at det skal åpnes vannveier i Ensjøbyen. Tiltaket medfører at det må gjøres endringer i

Lillebergbekken på vår side av Grenseveien. Det ble i september sendt ut informasjon om tiltaket, etterfulgt av beboermøte hvor tiltaket ble presentert av ansvarlige for endringen, Vann- og avløpsetaten, samt borettslagets engasjerte advokat fra advokatfirmaet Brækhus.

**Dugnad:** Alle ønsker vi et trivelig uteområde som inspirerer til glede og hygge, lek, sport 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.

**Torsdag 26 april og lørdag 28 april** ble det avholdt dugnad i borettslaget i forbindelse med Rusken. Det var et fantastisk oppmøte og styremedlemmer hadde i forkant gjort befaring i borettslaget og laget en oversikt over hva som måtte gjøres. Dermed ble det bedre organisert ved å spre oppgaver til de som møtte på dugnaden.

**Tusen takk til alle som stilte opp.** Dere alle bidro til et levende borettslag.

Dugnaden ble avsluttet lørdag med kake, kaffe og drikke på trekantplassen.

**Tusen takk også til alle som bidro med kaker og bakst til denne avslutningen.**

**Komprimatorbil:** Tidligere har vi hatt komprimatorbil samme dag som dugnad, men vi registrerte at hovedfokuset på dugnadsdagen da ble fjerning av eget søppel. Så vi splittet disse to hendelsene også i 2018, og kommer også til å gjøre dette framover.

**I april og september** kjørte komprimatorbiler gjennom borettslaget, og beboere hadde på nytt muligheten å bli kvitt søppel som ikke går i restavfall. Disse har også samlet miljøavfall, elektrisk avfall og hvitevarer.

**Flaggstangen** ved krysset Lillebergveien x Lillebergsvingen eies og opereres av borettslaget. Det er styrets medlemmer som deler på å heise/fire flagg på fritiden, og dermed vil vi hovedsakelig flagge på Friggjøringsdagen, 1.mai, 17 mai og kongeparets fødselsdager. Ved kapasitet vil det også flagges 1. juledag, 1. nyttårsdag og 1. påskedag. Flaggstangen ved nedre rekkehus er privat og håndteres av rekkehusbeboerne. Hasle Tut og Blæs spilte fanfare og Nasjonalsangen 17 mai ved flaggheising ved sirkelplassen.

### **Parkering**

Borettslaget har per i dag 166 parkeringsplasser, fem av disse har uttak for lading av elbil. Det er blitt større etterspørsel etter private parkeringsplasser etter at kommunen innførte beboerparkering fra januar 2018. Det er nå ventelister på parkering. Det er også flere som står på liste for å bytte parkeringsplasser til bedre plassering i forhold til bopel, og disse blir fordelt til ønsket plass når det åpner seg mulighet for dette. Merk at hvert bytte utløser en avgift til Obos.

Våren 2015 økte vi kapasiteten for el-biler fra to til fem punkter.

I 2019 oppretter kommunen 4 elbil-plasser i Lillebergsvingen ved nr. 12.

Det er ikke tillatt å koble annet enn motorvarmer til de andre strømstolpene knyttet til private p-plasser.

Tommy i styret har ansvar for fordeling av faste parkeringsplasser og andre saker relatert til parkering i borettslaget. Det var 34 rulleringer av faste parkeringsplasser i 2018.

Forespørsel om parkeringsplass, tildeling eller oppsigelse administreres ved eget skjema som man finner på borettslagets hjemmeside, lillebergbl.no. Denne siden krever innlogging.

Borettslaget har parkeringskontroll utført av Smart Security fra juni 2016. De utfører parkeringskontroll på borettslagets stikkveier, ikke parkeringsplasser.

Etter at det ble innført beboerparkering i offentlig vei, har parkeringsproblematikken forbedret seg betraktelig. Beboerparkering administreres av Oslo Kommune. 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.

### **Salg av leiligheter/forkjøpsrett /eierstruktur**

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Det var 41 leiligheter (11 %) som skiftet eier i 2018 (mot 35 i 2017). Andelseiere i Lilleberg borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS' tabellannonse i Aftenposten, eller på OBOS' sine nettsider, [www.obos.no](http://www.obos.no). (Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren).

Borettslaget har pt. 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.

### **Salg av loft og bomberom**

Det ble i 2017 vedtatt på Generalforsamling 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.

### **Felleskostnader**

Fastsettelse av felleskostnader er ifølge borettslagslovens § 5-19 nr. (3) styrets ansvar. Dette blir vurdert kontinuerlig. Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene i 2019.

### **Beboerinformasjon**

En viktig del av styrets arbeid er å gi informasjon til beboerne. Vi har sendt ut informasjon i form av rundskriv til alle beboere. Informasjon settes også på oppslagstavlene i oppganger. Det meste av informasjonen ligger også ute på våre websider:

[www.lillebergbl.no](http://www.lillebergbl.no), og denne krever innlogging. Dette er borettslagets hjemmeside hvor vi har mulighet til å nå beboere som har registrert seg på denne, på en rask måte ved at rundskriv sendes direkte til e-post adresse. Ved annen informasjon hvor vi ikke har kapasitet til å distribuere rundskriv, går dette som informasjon til de som har registrert seg på hjemmesiden. Dessverre når vi ikke alle på denne måten, men dette er ikke informasjon om saker som er av en slik viktighetsgrad at alle må få informasjon.

På hjemmesiden finnes også en beboerperm som er en god oppslagsbok med praktisk informasjon om borettslaget. På borettslagets hjemmeside 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 nyoptrykking av boken og vi har kun denne informasjonen elektronisk.

Merk at tidligere hjemmeside, [www.lillebergbrl.no](http://www.lillebergbrl.no), ikke lenger er i bruk.

Borettslaget har også etablert egen Facebook- side, som brukes som et supplement til hjemmesiden og informasjonsskrivene, <https://www.facebook.com/Lilleberg.Borettslag/>.

### **Samarbeidspartnere**

De viktigste samarbeidspartnere i denne perioden har vært GrøntMiljø AS, som leverer vaktmestertjenester, og forvaltningskonsulent Line Hovland i OBOS Forvaltning, som bistår i det daglige arbeidet med enkeltsaker, budsjett og regnskap. Vår mangeårige forvaltningskonsulent Anne–Lise Jenseth Johansen gikk av med pensjon i 2018.

Det har også vært et utstrakt samarbeid med Rørleggersentralen, 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 vises til at man har rammeavtale med Rørleggersentralen, ved bestilling.

Videre samarbeider vi med andre avdelinger i OBOS:

- OBOS Forsikring

### **Faste avtaler/serviceavtaler**

Borettslaget har faste avtaler eller serviceavtaler med følgende firmaer:

- Miele AS (nye maskiner og kortautomater)
- Grønt Miljø (vaktmestertjenester)
- VRIO Lås & Nøkkel AS
- Smart Security (parkeringskontroll)
- Oslo Veggdyrkontroll
- Oslo Renhold (trappevask)
- Assistentpartner (callinganlegg og dørtelefoner)
- Rolin (brannkontroll/service på brannutstyr)
- ElektroSivert AS (elektriske installasjoner og ladestolper bil)
- Rørleggersentralen

### **Orden og vedlikehold**

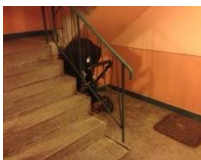
Styret gjennomfører jevnlig kontroll av blokkenes fellesområder og hvert styremedlem har sine ansvarsområder. Det viser seg gjentatte ganger at enkelte beboere ikke klarer å respektere reglene om at fellesarealene ikke skal brukes til oppbevaring av private eiendeler (med unntak av sportsrom, hvor sportsutstyr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

Rekkehusene har et fellesrom i Lillebergveien 34. Dette er ment til oppbevaring av hagemøbler og sportsutstyr, og styret legger ikke føringer på hva dette brukes til. Hvis det er behov for en egen opprydding i det lokalet, så organiserer rekkehusbeboerne dette selv.

Noen finner det for godt å sette fra seg inventar ved søppelanlegg og i de gamle søppelskurene (spesielt ved Lillebergveien 32). Det må merkes at dette ikke forsvinner av seg selv, og borettslaget må betale ekstra for å bli kvitt slike ting. Vaktmester tar med hageavfall, men ikke søppel som plastpottar og annet som ikke er å anse som planterester o.l. Hvis slikt følger hageavfall, kan vi miste denne hentetjenesten som vaktmester yter.

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 vil kunne bli fjernet. Leker o.l. skal ikke henses under trapper og vil kunne bli fjernet uten varsel.

I alle oppganger er det tillatt å parkere rullatorer og evt. andre hjelpemidler, men ikke slik at dette står til hinder i fluktvei eller foran postkasser.



## Styret

Styret har kontor i Lillebergsvingen 5 og kan kontaktes annenhver mandag, like i uker, mellom kl. 18.00 og 19.00. Utover dette treffes styret på mobil 400 95 703, husk å legge igjen en kort beskjed, navn og telefonnummer om du vil vi skal ringe deg tilbake.

E-postadresse: [styret@lillebergbrl.no](mailto:styret@lillebergbrl.no). Ved å sende melding til denne epost, vil du bli normalt få svar innen 24 timer.

## 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.

## Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med GrøntMiljø AS, som utfører vaktmesteroppgavene i borettslaget, og i tillegg avtale om "nyanlegg". Avtalen ble reforhandlet i 2015, og gjelder i 5 år fra 01.01.2016.

Hovedoppgaver er generelle vaktmestertjenester, snømåking, strøing, mindre vedlikehold, beplantning og gressklipping. De skifter lyspærer og gjør annet forefallende arbeid. I tillegg bestilles nødvendige tjenester mot avtalt timesats. Grønt Miljø samarbeider med styret mht. forskjellige HMS oppgaver.

GrøntMiljø kan kontaktes på telefon 906 61 628 hverdager mellom kl. 08.00 – 16.00. Dersom privat bestilling av tjeneste fra vaktmester ikke er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å selv måtte betale for tjenesten.

## Vektertjeneste

Borettslaget avvirket vektertjeneste i oktober 2017 da tjenesten ikke oppfylte de forventninger og krav vi hadde i forhold til prisen vi betalte for dette. Det ble lagt fram forslag for ekstraordinær Generalforsamling i november 2017 om å etablere videoovervåking. Generalforsamlingen avgjorde at styret skulle innhente mer informasjon og priser i forhold til en slik ordning. Styrets Endre og Cathrine har utredet mulighet for kameraovervåking og følgende vurdering er gjort:

*Prosjektet har gått ut på å se på muligheter og eventuelle løsninger for videoovervåking, juridiske eller andre begrensinger, erfaringer fra andre, påvirkning på beboere og nytteverdi av videoovervåking i vårt borettslag. Datatilsynet opplyser blant annet om flere krav som må oppfylles for å ha lov til å videoovervåke, som vurderingen viser at borettslaget ikke tilfredsstiller. En totalvurdering av prosjektet viser også at videoovervåking ikke ville vært en optimal løsning for vårt borettslag, blant annet grunnet borettslagets bebyggelse og utforming og kost/nytteverdi for beboere. Videoovervåking av vårt område er dermed ikke aktuelt. Dersom styret ser at det blir nødvendig med økt sikkerhet på borettslagets område kan vektertjenester igjen bli vurdert og bestilt ved behov.*

## Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold om renhold av Borettslagets fellesarealer. Det er viktig at man holder platå utenfor sin inngangsdør fri for sko, skostativ, søppelposer, blomster og 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 katt, forutsatt at det er å betrakte som inne katt. 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 de avfallsbrønnene. Avfallet skal ned i avfallsbrønnene! Se videre husordensreglene for håndtering av avfall.

Vask og service på alle avfallsbrønner ble utført i 2018 av firmaet **Niwi Miljøtiltak AS**.

## 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 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 for øvrig borettslagets vedtekt 5-1 pk 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.

## 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 vi 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 slås 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet. Ved bruk av borettslagets forsikring, blir beboer som benytter denne belastet for egenandel kr. 10 000,-

Det er vedtatt av styret at vi ikke godkjenner kontantrefusjon ved bruk av borettslagets forsikring.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Elektrisitet**

Avtale om leveranse av elektrisk kraft. OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS 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 fremt 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.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge 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, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Alle boenheter fikk installert røykvarsler og pulverapparat i 2015. Dette skal følge boligen, og hvis dette ikke følger, er ny eier forpliktet til å skaffe dette. Det ble avholdt service på røykvarsler og pulverapparat i 2018.

Styret har begynt å se på muligheten for å etablere brannvarslingsanlegg i alle oppganger og rekkehus, med varsling til ekstern sentral eller direkte til brannvesenet. Dette prosjektet er ikke påbegynt, men vi har planer om å utrede, og eventuelt etablere dette i løpet av 2019.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det ble sendt ut et spørreskjema i 2017 og det var en god prosentandel som besvarte denne. Det planlegges en lignende HMS undersøkelse i løpet av 2019. Gjennomgang av alle røykpiper i borettslaget med kameraføring i pipeløpene ble påbegynt i 2018 og slutføres med rapport i 2019. Resultatet vil bli gjennomgått med utførende, Oslo Pipesenter i 2019, og tiltak vil bli iverksatt om det avdekkes alvorlige feil og mangler.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring 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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Utleie via selskaper som bl.a. AirBnb er ikke en utleieform som passer inn under borettslagsmodellen, og vil dermed ikke være tillatt.



### **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](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Avtalen med GET går ut i 2019 og styret starter med å kartlegge tv- og internett tjenester i starten av 2019 med tanke på ny avtaleperiode.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Vedlikehold og rehabilitering (historikk)**

#### **2018**

Nytt dørtelefonanlegg ble etablert hos alle blokkbeboere.

Nytt låssystem hvor nøkler er skiftet ut med nøkkelbrikker.

Rens og service på alle søppelbrønner.

To nye vaskemaskiner ble etablert i Lillebergveien 32.

#### **2017**

Nye låsbare postkasser til alle rekkehusene

Alle sentrale varmtvannsberedere i blokkene ble skiftet til OSO beredere.

Oppmerking parkeringsplasser

Hafslund skiftet alle strømmålere (eksternt tiltak)

#### **2016**

Vaskeriet i Lillebergveien 2 fikk ny vaskemaskin og tørketrommel.

Store trær ble tatt ned i Grenseveien nedenfor støygjerdet til rekkehusene.

#### **2015**

Alle husstander fikk røykvarsler og pulver slukkeapparat.

Utskifting ytterdører i rekkehusene (ble skiftet som en frivillig løsning)

Utvidet parkering med ytterligere 3 plasser for el-biler.

#### **2013**

Rekkehusene ble malt i ny farge og panel skiftet der hvor dette var behov.

Nøttern: Grillplass etablert med nye benker samt dekke med duk og sand og lys.

Nye lekeapparater og utvidelse av lekeplassen.

Det ble plantet bærbusker

Fjellet ble skurt og ryddet opp. Trær ble fjernet.

Trekantplassen krysset Lillebergveien/Lillebergsvingen: Nye benker og brostein.

Beplantet rundt de nye avfallstasjonene.

#### **2012**

Maling av garasjerekker.

Oppgradering vaskeriet Lillebergveien 7, 14 og 17 med nye vaskemaskiner og tørketromler.

### **2010, 2013, 2015 og 2017**

Utskifting av vinduer og dører ble skiftet som en frivillig løsning.

### **2009 - 2011**

Drenering

### **2010**

Det ble opprettet 22 nye parkeringsplasser.

Nytt ble avfallsanlegg.

### **2008**

Takdekke blokker og nytt takdekke på rekkehusene,

Nye dører til tekniske rom.

Oppgradering vaskeriet Lillebergsvingen 8 med nye vaskemaskiner og tørketromler.

### **2007**

Oppgradering vaskeriet Lillebergsvingen 4 med nye vaskemaskiner og tørketromler

### **2003**

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

### **2000**

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. Prosjektet ga rehabiliteringsprisen fra OBOS på kr 100.000,-. 7 stk avfallsbåser og postkassestativ ved rekkehusene. Det ble også etterisolert og skiftet panel rekkehusene

### **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.

### **1995 – 1997**

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

Sign. februar 2019

styret Lilleberg borettslag