



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 361 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLEBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Holsts gate 9
0473 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		450 654	395 433
Sum inntekter		450 654	395 433
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	17 115
Annen driftskostnad		777 140	377 190
Sum kostnader		788 550	394 305
Driftsresultat		-337 897	1 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			49
Sum finansinntekter		0	49
Annen finanskostnad		85 884	39 707
Sum finanskostnader		85 884	39 707
Netto finans		-85 884	-39 658
Ordinært resultat før skattekostnad		-423 781	-38 530
Ordinært resultat etter skattekostnad		-423 781	-38 530
Årsresultat		-423 781	-38 530
Totalresultat		-423 781	-38 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-423 781	-38 530
Sum overføringer og disponeringer		-423 781	-38 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 126 500	626 500
Sum varige driftsmidler		4 126 500	626 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 126 500	626 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			77 265
Andre fordringer		10 436	
Sum fordringer		10 436	77 265
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		206 327	73 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 327	73 365
Sum omløpsmidler		216 764	150 630
SUM EIENDELER		4 343 264	777 130

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 389 930	966 149
Sum opptjent egenkapital		-1 389 930	-966 149
Sum egenkapital		-1 389 130	-965 349
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 573 414	1 576 803
Øvrig langsiktig gjeld		148 000	148 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 721 414	1 724 803
Sum langsiktig gjeld		5 721 414	1 724 803
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		837	354
Leverandørgjeld		776	12 440
Annen kortsiktig gjeld		9 367	4 882
Sum kortsiktig gjeld		10 980	17 676
Sum gjeld		5 732 394	1 742 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 343 264	777 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345688

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 361 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLEBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Holsts gate 9
0473 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 981 361 245
LILLEBORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		450 654	395 433
Sum inntekter		450 654	395 433
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	17 115
Annen driftskostnad		777 140	377 190
Sum kostnader		788 550	394 305
Driftsresultat		-337 897	1 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			49
Sum finansinntekter		0	49
Annen finanskostnad		85 884	39 707
Sum finanskostnader		85 884	39 707
Netto finans		-85 884	-39 658
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-423 781	-38 530
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-423 781	-38 530
Årsresultat		-423 781	-38 530
Totalresultat		-423 781	-38 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-423 781	-38 530
Sum overføringer og disponeringer		-423 781	-38 530



Organisasjonsnr: 981 361 245
LILLEBORG BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 126 500	626 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 126 500	626 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		10 436	77 265
Sum fordringer		10 436	77 265
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 327	73 365
Sum omløpsmidler		216 764	150 630
SUM EIENDELER		4 343 264	777 130
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 389 930	966 149
Sum opptjent egenkapital	-1 389 930	-966 149
Sum egenkapital	-1 389 130	-965 349
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 573 414	1 576 803
Øvrig langsiktig gjeld	148 000	148 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 721 414	1 724 803
Sum langsiktig gjeld	5 721 414	1 724 803
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	837	354
Leverandørgjeld	776	12 440
Annen kortsiktig gjeld	9 367	4 882
Sum kortsiktig gjeld	10 980	17 676
Sum gjeld	5 732 394	1 742 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 343 264	777 130



Organisasjonsnr: 981 361 245
LILLEBORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lilleborg Borettslag

24. mars 2022

Selskapsnummer: 3979





Velkommen til årsmøte i Lilleborg 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:

24. mars 2022 kl. 18:00, Hos Allan og Cathrine.

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 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 møteleder 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.

Annen informasjon

Håper alle har muligheten til å komme til et hyggelig årsmøte hos Allan og Cathrine! Fint hvis alle kommer forberedt og har lest igjennom alle sakene og vedlegg på forhånd.

Kom med godt humør og ta med litt snacks og drikke hver :)

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Utjevning av arealbrøk
4. Antall styremedlemmer
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Retningslinjer for styrearbeid
8. Foreløpig endring av vedtekter
9. Salg av melboden
10. Salg av loftsareal

Med vennlig hilsen,



Styret i Lilleborg Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Negativt driftsresultat. Ingen overskudd til fordeling til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap signert alle.pdf
- 2. Årsrapport 2021.docx

Sak 3

Utjevning av arealbrøk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I forbindelse med innlemming av de 4 nye andelene i 1 etasje måtte vi finne ut av om det stemte at borettslaget fordelte vår gjeld etter arealbrøk, slik at de nye også kan følge den samme fordelingen. Det viser seg at det stemmer nogelunde og avviker med noen kr. per andel. OBOS antar at det avviket kun skyldes øreavrundinger over tid.

For å ha lik fordelingen fremover må vi stemme over om alle godkjenner at vi utjevner denne differansen. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Vedtar enstemmig utjevning av arealbrøk slik at det stemmer med dagens areal. Vedtar også å legge til arealbrøk fordeling av felleskostnader i vedtektene.

Vedlegg

3. Forslag til ny fordeling felleskostnader og fellesgjeld.xls
4. Beregning fk diff.xls

Sak 4

Antall styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamling er borettslagets øverste organ. På ordinære generalforsamlinger så behandles årsregnskap, årsberetning og saker som styret finner nødvendig.

Borettslagets styre foretar den daglige driften av borettslaget med de fullmakter og ansvar det innebærer. Styret skal bestå av minst 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom



- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Dersom stemmeantallet er likt, har møtelederen dobbeltstemme. Dersom styret skal fatte et vedtak som innebærer en endring, kreves to tredjedels flertall.

For vedtak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, kreves samtykke med minst to tredjedels flertall på generalforsamlingen.

På bakgrunn av det overnevnte så er det Generalforsamlingen som er den bestemmende forum og hvor styret utøver det som Generalforsamlingen har bestemt samt generelt løpende vedlikehold. Dermed kan det argumenteres for at styret bør være færre enn dagens 8 andelseiere (som vil øke til 12-14 andelseiere) for at styret kan fungere godt i hverdagslige spørsmål innenfor de vedtekter og ansvar et styre får.

Styret kan sende informasjon om de enkelte sakene som har blitt behandlet i styremøtet.

Styret eller minst to andelseiere kan innkalle til ekstra ordinær generalforsamling dersom det er ønskelig og samtidig opplyse hvilke saker som bør tas opp.

Forslag til vedtak

Det er enighet om det som er skrevet, og dermed skal dagens styre på 8 styremedlemmer reduseres til 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 10 000 kr



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Behov for minimum:

- Styreleder
- Nestleder
- Økonomi ansvarlig
- HMS ansvarlig

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrian P. Jordahl
- Allan Simonsen
- Cathrine Krogli
- Frida A. Salah
- Håvard N. Pedersen
- Jim Dahl
- Morgan Semb
- Synnøve P. Nafstad
- Tanya Gudmestad
- Thanh T. T. Tran
- Tora Nilssen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian P. Jordahl
- Allan Simonsen
- Cathrine Krogli
- Emma L. S. Guneriussen
- Frida A. Salah
- Håvard N. Pedersen
- Jim Dahl
- Morgan Semb



- Synnøve P. Nafstad
- Tanya Gudmestad
- Thanh T. T. Tran
- Tora Nilssen

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Adrian P. Jordahl
- Allan Simonsen
- Cathrine Krogli
- Emma L. S. Guneriusen
- Frida A. Salah
- Håvard N. Pedersen
- Jim Dahl
- Morgan Semb
- Synnøve P. Nafstad
- Tanya Gudmestad
- Thanh T. T. Tran
- Tora Nilssen

Sak 7

Retningslinjer for styrearbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Styremøtet 08.09.2020 ble det vedtatt retningslinjer for styrearbeid i Lilleborg borettslag. I et av avsnittene står det "De tillitsvalgte opptre på vegne av boligselskapet. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere og leverandører og offentlige myndigheter".

I tillegg til dette så ble det i styremøte 05.08.2021 vedtatt at god møtekultur er en viktig del av borettslagets arbeid:

I saken som ble vedtatt så beskrives det at gode møter kan være svært konstruktive, samlende og nyttige. Et positivt samtaleklima gjør oss mer effektive, mer kreative og øker følelsen av omtanke for våre kolleger i borettslaget. I en gruppe hvor alle har respekt



og sympati for hverandre, reflekterer man over hvordan saker omhandles og hvordan man snakker til hverandre. Gjennom balanse mellom de ulike perspektivene og aktiv oppmuntring, bygger man tillitt til hverandre.

I vårt styrearbeid ønsker vi en god møtekultur, det gjelder både i generalforsamling og styremøter.

- Det er saker som skal diskuteres ut ifra en saksliste, og ikke de ulike deltakerne.
- Negative karakteristikk eller negativ omtale av personer i borettslaget skal ikke forekomme på møter i borettslagets regi.
- Det er møteleders sitt ansvar, rett og plikt til å stoppe negative karakteristikk/omtaler dersom dette skulle forekomme
- Det er kun møteleder som har ansvar for og rett til å si ifra om det er et for høyt diskusjonsnivå og ting blir gjentatt.
- Det er møteleder sitt ansvar og rettighet til å avgjøre om en sak er tilstrekkelig belyst slik at en avstemning kan gjennomføres.

Forslag til vedtak

Andelseierne vedtar de overnevnte punktene for det kommende styret og ønsker å jobbe etter disse premissene i fremtidige år.

Vedlegg

5. Retningslinjer for styrearbeid i Lilleborg Borettslag.pdf

Sak 8

Foreløpig endring av vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi vedtok sist vedlagte vedtekter 24/6-20.

Her står det at vi er 14 andeler.

Da utvidelsen av nye andeler har tatt lenger tid enn antatt er det foreslått av advokaten at vi justerer ned til faktiske andeler (12), og så at styret får fullmakt til å justere det opp til 14 andeler når det er aktuelt igjen. Dette er viktig for at vi har alle papirer korrekt til enhver tid.



Forslag til vedtak

Vedtar at vedteker punkt 2.1 endres til 12 andeler, og at styret får fullmakt til å endre til 14 andeler når det er reellt antall.

Vedlegg

6. Vedtekter 24.06.20.pdf

Sak 9

Salg av melboden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å se på mulighetene for salg av melboden mtp. å etablere flere leiligheter. Dette er med bakgrunn i ønsker om å bedre økonomien til borettslaget.

Forslag til vedtak 1

Vedtar å selge melboden for muligheten til bygging av flere leiligheter.

Forslag til vedtak 2

Vedtar å se på muligheten for å selge melboden til bygging av flere leiligheter. Styret kommer tilbake til ekstraordinær generalforsamling for stemming av tilbud.

Sak 10

Salg av loftsareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er allerede fastsatt at borettslaget selger råloftet videre for etablering av leiligheter. Utgangspunktet er at Borettslaget i samme utbygging skal få utført vedlikehold på tak og i trappeoppganger uten å øke gjelden på 3,5 mill. Det innebærer å selge loftet for tilsvarende sum som arbeidene koster.

Forslag til avtale:

At utbygger får tilgang til å realisere og selge 2 leiligheter på loftet mot at de utfører definert vedlikehold i bygården.

Konkrete samlede tiltak vil være:



- Omlegging av tak inklusiv montering av nedløpsrør, snøfanger o.l.
- Skift av 3 stk vinduer til nye brannvinduer eller branngardin i oppgang B
- Oppussing av trappeoppganger inkl slipe og overflatebehandle trappeoppganger.
- Bytte av entredører (EI60) til borettslaget - eksisterende stil på dører (dvs. nye dører i gammel stil)
- Nytt el.opplegg inkl sensorstyrte lamper i trappeoppgangene
- Etablering av tørrboder i bakgården. Størrelse avtales med borettslaget
- Rigg og drift

En forutsetning at de nye leilighetene blir en del av borettslaget på lik linje som de andre leilighetene inkludert fordeling av eksisterende fellesgjeld.

Forslag til vedtak

Vedtar å gi Nordisk inneklima mulighet til å realisere 2 leiligheter på loftet mot at Lilleborg får utført konkret vedlikehold på bygården for minimum 3,5 mill ut i fra konkrete punkter ovenfor.



LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981 361 245, KUNDENR. 3979

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		132 954	211 351	132 954	205 784
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-423 781	-38 530	-25 315	-57 890
Fradrag kjøpesum loftsareal		-3 500 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	4 050 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-53 389	-39 867	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		72 830	-78 397	-25 315	-57 890
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		205 784	132 954	107 639	147 894
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		216 764	150 630		
Kortsiktig gjeld		-10 980	-17 676		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		205 784	132 954		



LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981 361 245, KUNDENR. 3979

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	419 559	395 433	365 000	482 520
Andre inntekter	3	31 095	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		450 654	395 433	365 000	482 520
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-2 115	-2 115	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-15 000	-15 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 825	-5 628	-7 000	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-19 920	-19 396	-20 000	-20 000
Konsulenthonorar	7	-84 289	-60 321	-80 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-446 151	-26 460	0	0
Forsikringer		-80 076	-75 913	-80 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-84 577	-83 032	-84 000	-88 000
Energi/fyring		-26 742	-7 074	-7 200	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-10 080	-44 845	-40 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-19 480	-54 522	-30 000	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-788 550	-394 305	-365 315	-432 410
DRIFTSRESULTAT		-337 897	1 128	-315	50 110
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	49	0	0
Finanskostnader	11	-85 884	-39 707	-25 000	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 884	-39 658	-25 000	-108 000
ÅRSRESULTAT		-423 781	-38 530	-25 315	-57 890
Overføringer:					
Udekket tap		-423 781	-38 530		

LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981 361 245, KUNDENR. 3979

BALANSE		2021	2020
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger			
Tomt	12	4 026 500	526 500
SUM ANLEGGSMIDLER		100 000	100 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	77 265
Forskuddsbetalte kostnader		10 436	0
Driftskonto OBOS-banken		206 327	73 365
SUM OMLØPSMIDLER		216 764	150 630
SUM EIENDELER		4 343 264	777 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	13	-1 389 930	-966 149
SUM EGENKAPITAL		-1 389 130	-966 349
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 573 414	1 576 803
Borettsinnskudd	15	148 000	148 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 721 414	1 724 803
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 368	4 882
Leverandørgjeld		776	12 440
Påløpte renter		837	354
Annen kortsiktig gjeld	16	3 999	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 980	17 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 343 264	777 130
Pantstillelse	17	5 912 299	2 162 299
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022
Styret i Lilleborg Borettslag

Emma Louise Guneriussen

Tora Nilssen

Aving Salah

Marianne Lund Evensen

Håvard Pedersen-nafstad

Allan Simonsen

Tanya Gudmestad

Karoline F. R. Fossen

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	297 183
Seksjonert lokale	77 256
Kabel-tv	45 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	419 559

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fordeling av kostnader 2021- Holsts gate 9AS	31 095
SUM ANDRE INNETEKTER	31 095

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.



NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 825.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ullerud AS

-75 984

-430

-7 875

-84 289

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger

Drift/vedlikehold elektro

Drift/vedlikehold brannsikring

Egenandel forsikring

-152 508

-23 515

-260 128

-10 000

-446 151

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt

-1 974

Vann- og avløpsavgift

-54 704

Feieavgift

-1 496

Renovasjonsavgift

-26 403

SUM KOMMUNALE AVGIFTER

-84 577

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll

-13 935

Andre fremmede tjenester

-1 620

Andre kontorkostnader

-150

Porto

-127

Kontingenter

-1 490

Bank- og kortgebyr

-2 158

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-19 480

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

-28 422

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt

-1 121

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt

-6 514

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt

-4 327

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken

-7 713

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken

-37 787

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken

-85 884

SUM FINANSKOSTNADER

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	526 500
Tilgang i år	3 500 000
SUM BYGNINGER	4 026 500

Tomten er kjøpt

Gnr.225/bnr.120

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-1 499 148	
Nedbetalt tidligere	108 656	
Nedbetalt i år	38 291	
		-1 352 201

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-550 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	9 964	
		-540 036

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 500 000

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-200 000	
Nedbetalt tidligere	13 689	
Nedbetalt i år	5 134	
		-181 177

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 573 414**



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/06-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2023	
1, 3		600
2, 4, 6, 8		950
5		1 100
7		1 750

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-148 000
SUM BORETTINNSKUDD	-148 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-3 999
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 999

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	148 000
Pantelån	5 573 414
TOTALT	5 721 414

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 626 500
Tomt	100 000
TOTALT	4 126 500



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lilleborg Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lilleborg Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: ZIEYU-B3PNF-K7DIE-P4HBP-OC2U4-KSK8N



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-16 09:58:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZIEYU-B3PNF-K7DIE-P4HBP-OC2U4-KSKBN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Retningslinjer for styrearbeid i Lilleborg Borettslag

I styremøte 08.09.2020 ble vedtatt følgende retningslinjer for styrearbeid i boligselskapet.

Formålet med retningslinjene

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets tillitsvalgte. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv.

Forvalteransvar for fellesmidler

De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Tillitsvalgtes lojalitet til boligselskapet

De tillitsvalgte skal ivareta selskapets interesser og kan i anledning rettshandel for selskapet ikke ta imot godtgjørelse av andre enn boligselskapet. Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling.

Tillitsvalgtes habilitet

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for boligselskapet. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i selskapets årsberetning.

Taushetsplikt og innsynsrett

De tillitsvalgte er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generell innsynsrett i. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater

Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette medarbeidere på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller vanskelig kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfeller det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og



honorar til tillitsvalgte utover det som på forhånd er vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller, bør tillitsvalgte som ansettes på hel-/deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i boligselskapet med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000,-, vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden.

Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i selskapets regnskap.

Attestasjon og anvisning av utbetalinger - bruk av kontantutbetalinger

Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjenning av at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Selskapets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter årsmøtet bør det vedtas hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer.

Ingen kan alene anviser for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Personlig adferd

De tillitsvalgte opptre på vegne av boligselskapet. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere og leverandører og offentlige myndigheter.

Forholdet til offentligheten

Når tillitsvalgte på vegne av boligselskapet opptre i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at boligselskapet og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade selskapet, strøket eller bomiljøet.



VEDTEKTER FOR LILLEBORG BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Lilleborg Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 14 andeler, pålydende ett hundre kroner. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte²

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.³

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

² Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

³ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.



Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett⁴

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig⁵ om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.⁶

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt lønningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

⁴ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

⁵ Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

⁶ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.



3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den hen overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.



4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.⁷

Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenning trekkes tilbake.

4.2 Bruksrett fellesområder

Andelseiere i andre og tredje etasje i borettslaget (det opprinnelige Lilleborg Borettslag PRE-2020), har opprinnelig rett til å disponere to boder (en tørrbod og en sportsbod) per andel. Disse andelseierne har derfor eksklusiv bruksrett til melboden og næringslokalet i borettslaget frem til nye tørrboder er bygget til disse andelene, for å erstatte tapte boder på loft, som resultat av tilkomne leiligheter i første og fjerde etasje.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁸

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør inne i leilighet, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar. Andelseier er også ansvarlig for å unngå at leilighet blir så nedkjølt at det leder til frostskafer på vannrør i vinterhalvåret.

Alle inngrep på borettslagets fellesareal, som for eksempel inngrep på soilrør, ventilasjonskanaler, utskifting av vinduer og ytterdør til boligen skal på forhånd godkjennes av styret.

⁷ Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁸ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.



Pipeløpet i borettslaget er renoverert i 2011. Kun pipeløp som var i bruk på dette tidspunktet ble renoverert, så montering av nytt ildsted er kun mulig på oppgraderte pipeløp. Alt arbeidet inne i hver andel som omhandler utbedring av pipe, røykrør og tilkobling av nytt ildsted må utføres av godkjent kvalifisert firma/personell. Minst to sider av pipen skal være tilgjengelig for ettersyn. Bestemmelsenes krav om dette, er satt av hensyn til at eventuelle skader i pipa skal kunne oppdages. Fet er enhver andelseiers plikt å påse at dette overholdes.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, ved styreleder.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Alt arbeid inne i hver andel som griper inn på rør på kjøkken, bad eller lignende (eks: omfattende elektrisk arbeid) skal meldes inn til styret på forhånd, utføres av godkjente kvalifiserte firma/personell samt dokumenteres til styret i etterkant.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁹

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

⁹ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.



5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Så fremst felleskostnader knyttet til tv og bredbånd er variabel etter antall andeler i borettslaget skal denne kostnaden fordeles likt på hver andel.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser¹⁰ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

¹⁰ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.



7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har sammenlagt én stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.



Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Dersom ingen melder seg som styremedlem vil styret bli valgt ved bruk av loddtrekning. Styrets leder velges særskilt, og må selv velge å stille til valg. Styremedlemmer og styrets leder tjenestegjør to år om gangen, om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Alle styremedlemmer kan gjenvelges. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold



- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan eksempelvis være; opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende, samt vedlikehold av disse.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf.br1 §8-2. Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Ved dugnader skal borettslagets styre fordele arbeidsoppgaver etter ferdigheter og skjønn, slik at samtlige har mulighet til å gjennomføre sine gitte oppgaver, uten unødvendige utfordringer. Oppgavene skal delegeres i god tid, minst en uke før dugnaden, slik at andelseierne har mulighet til å utføre sine oppgaver i forkant av dugnad dersom hen ikke har anledning til å delta på satt dato for dugnaden. Ved særskilte grunner (sykdom, reise etc) kan andelseierne søke styret om fritak fra dugnaden og dersom innvilget at styret, unngå gebyr.

7.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.



8 Diverse

8.1 *Bruk av forsikring – dekning av egenandel*

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagslover og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 *Revisjon*

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 *Endring av vedtekter*

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.03.22

Selskapsnummer: 3979 **Selskapsnavn:** Lilleborg 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.