



Skatteetaten

Dato
26.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

THOMAS STENDAL
Meltzers gate 15A H0502
0257 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 308 290 Andelsnr 28

Eiendommens adresse:

Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 326 645
Som sekundærbolig:	kr 5 306 581

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 09.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106735-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: BETZY KJELBERGS VEI 7 Eiendom: 77/160
Tiltakshaver: Lillo terrasse borettslag Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO
Søker: SansBygg AS Adresse: Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BETZY KJELBERGS VEI 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.09.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:

Lillo terrasse borettslag, Betzy Kjelsbergs vei 7, 0486 OSLO, lillo.prosjekt@gmail.com



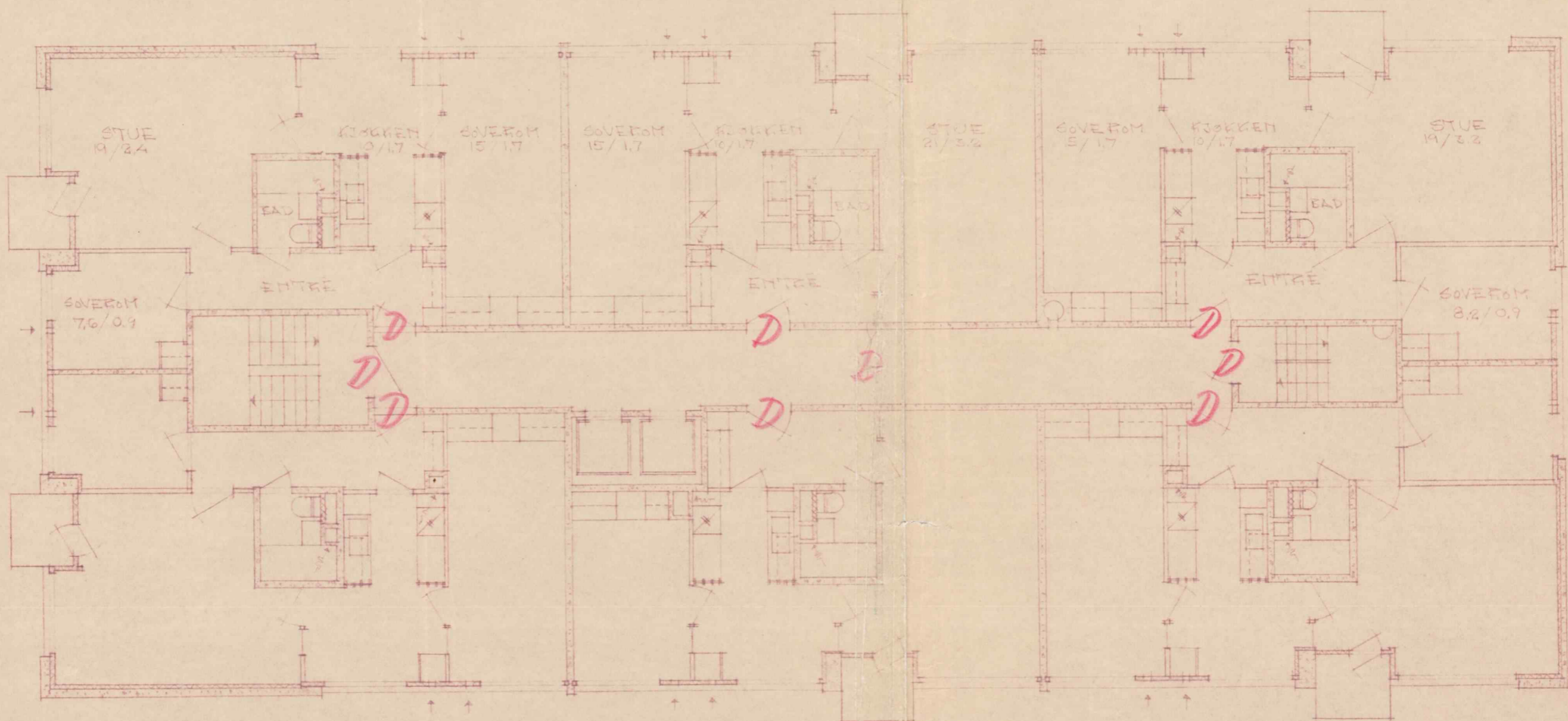
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

35,275



14,20

3 VÆR. LEIL.

2 VÆR. LEIL.

3 VÆR. LEIL.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
036003	-3. OKT. 57
Gnr.	Bnr.

10

OBOS - LILLO Bl. 18
 PLAN AV ALM. ETASJE. BLOKK I MÅL 1:100
 CHRISTIANSEN & ROSLAND ARK. MTH.A. 31.7.57



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 0. mai 1963.

MS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gar. 77, bnr. 160, Betzy Kjel sbergsvei 7.

Arbeidets art

Pellingsblokk (høyhus I).

Bygningens art

Byggherre

Oslo Pellings Sparing, Torggt. 17.

Byggemelder

Christiansen og Rosland, Løkkeveien 4.

Ansvarshavende

Ing. A. Bergwitz-Larsen, Bernissen & Coe A/S, Universitetsgt. 12.

Journalnr.

56/2632.

Avsluttende synsforretning

4.4.63.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktingenior

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidets art Utskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted Betzy Kjeldsbergs vei 7	Matr.nr. Gnr.077, bnr.0160	Jnr. 89/1379
--	-------------------------------	-----------------

Byggherre Ansvarshavende

Lillo Terrasse Brl.
Betzy Kjeldsbergs vei 9-15
0486 OSLO

Ing. Eivind Alstad
c/o Veidekke
Pb 84 Ellingsrud
1006 OSLO

KS/lw

Dato 26.06.1992

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Plan- og Bygningsetaten



Bygningsinspektør

Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Christoffer Vindum
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: christoffer.vindum@emera.no

Deres ref.: 02260071 .

Vår ref.: 0173-1-205

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lillo Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 948308290
Andelseier: Knudsen, Henrik Krantz
Medeier:
Leilighetsnummer: 205
Adresse: Betzy Kjelsbergs Vei 7, 0486 OSLO
Andelsnummer: 28
Gnr. 77
Bnr. 160

Borettsinnskudd: Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1386796.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Søknad om godkjenning av ny andelseier skal sendes til lillo.terrasse@gmail.com. Garasjer: Ledige plasser tildeles etter venteliste. Innskudd kr 2.000,-. Ta kontakt med styret for oppføring på listen. Se ellers innkallingen til generalforsamling for info om selskapet. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207803235
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 51 432 735,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208599097
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%

Restsaldo	3 966 599,00
Innfrielsesdato:	30.07.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 060,76,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	797,00	
Felleskostnader	3 263,76	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	355,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 061,-
Annen formue:	13 140,-
Gjeld:	174 804,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207803235
Restsaldo:	161 669,58
Kapitalkostnader:	980,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208599097
Restsaldo:	12 471,03
Kapitalkostnader:	67,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174 140,61,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Magnhild Synnøve Eltoft, e-post: lillo.terrasse@gmail.com

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 173

LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 10:00 og lukker 25. september kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/173>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sigri Sandberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 173 Selskapsnavn: LILLO TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sigri Sandberg er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948308290

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sigri Sandberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **58**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER FOR LILLO TERRASSE BORETTSLAG

*Vedtatt på generalforsamling 11. mai 2005, med endringer vedtatt på generalforsamling 4. mai 2006.
Emdringer vedtatt på generalforsamling 29. april 2008. BF. Etter fullmakt gitt i ordinær generalforsamling 18. april 2012,
har styret endret punkt 8. Endret etter vedtak i ordinær generalforsamling 21.03.13. Endret etter vedtak i ordinær
generalforsamling 05.05.14. Endret på styremøte den 23.02.17. Endret i ordinær generalforsamling 24.03.2021.*

1. GENERELT

Beboere og andelseiere er ansvarlige for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Reglene er gitt med utgangspunkt i at alle skal kunne ha et trygt, rolig og godt bomiljø. **Adferd og bruk av leiligheter, og eiendom for øvrig, må derfor ikke være slik at ting ødelegges eller at naboer sjeneres unødvendig.** Det er i alles interesse å gjøre sitt beste for at dette ivaretas. Reglene består av plikter og rettigheter. I tillegg til konkrete regler (i **uthevet skrift**), gir dette dokumentet også uforpliktende bo-råd vedr. beboernes eget bomiljø og sikkerhet.

Oppslag og rundskriv fra styret eller vaktmester skal følges. Disse har samme betydning som husordensreglene.

2. FELLESAREALER

Fellesarealene er viktige områder for fremkommelighet og nytte. **Sportsutstyr, barnevogner, sykler, skotøy, søppel og lignende, må en derfor unngå å sette i korridorer, inngangspartier eller der hvor dette ikke hører naturlig hjemme -** dette ivaretar brannsikkerhet, tilgjengelighet og hindrer ulykker. Alle har boder. Barnevogner og sykler har egne rom og oppstillingsplasser. Styret eller vaktmester vil kunne fjerne gjenstander plassert i strid med disse reglene. Unødig opphold kan også nektes i og på eiendommen.

Utearealene skal også være til rekreasjon og glede. **Alle må derfor unngå forsøpling og hensetting av uønskede gjenstander her.**

Hoveddører, dører til fellesrom, vaskerier samt kjeller- og boddører skal være låst.

3. RO I LEILIGHETENE

Betong og rør bærer lyd langt. Det må vi ta spesielt hensyn til. Boring, hamring og lignende aktiviteter må kun skje på hverdager mellom kl 08:00 og kl 19:00 og på lørdager mellom kl 09:00 og kl 17:00. Det skal være ro i leilighetene, på balkongene og i fellesarealer alle dager mellom kl 22:00 og kl 08:00. TV, radio og musikkanlegg må ikke forstyrre naboer. Det samme gjelder musikkundervisning og - øvelser.

4. DYREHOLD

Dyrehold som sjenerer andre er ikke tillatt. Det er tillatt med husdyr som anses som vanlige som f.eks hund, katt, kanin, hamster, marsvin etc. Øvrige kategorier dyr anses ikke som husdyr og er dermed forbudt.

Hvis hensyn når du skaffer et husdyr, og sørg for at det ikke blir en plage for naboene. Bjeffing og sterk lukt er plagsomt og skal ikke forekomme over tid. Det gjelder både på balkonger, inne i leilighetene og rett utenfor blokkene. Det blir å anse som støy og sjenanse. Pass også på å plukke opp avfall utendørs som dyr kan etterlate. Hvis naboer i nært område er meget plaget av allergier, burde man sterkt revurdere anskaffelse av husdyr. Derfor er det lurt å sjekke med naboene hvis du skal ha dyr som beveger seg ofte utendørs.

5. YTRE RENHOLD

Beboeres vask av fellesarealer er positivt og kan foregå på egne initiativ. Rengjøring av fellesarealer skjer ellers i fellesskapets regi ved dertil egnet byrå eller lignende ordning. Ved oppussing og frakting av materialer som f. eks gipsplater o.l. er andelseier alltid ansvarlig for å rengjøre fellesarealer og heiser fortløpende.

6. SØPPELHÅNDTERING

Utenfor hver blokk er det plassert to avfallsbrønner: en for restavfall og en til papp og papir. Store pappgjenstander må skjæres opp og brettes sammen slik at man ikke blokkerer nedkastet i avfallsbrønnen.

7. HEISENE

Barn må ikke kjøre heis alene. Heisstans kan oppfattes som traumatisk. Ved stans som ikke oppheves, må alarmen benyttes. Hold knappen inne noen sekunder. Da aktiveres en telefonlinje til vaktsekskapet, og vekter eller vaktmester vil komme til unnsetning.

8. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene representerer store investeringer. Før maskiner brukes, må en derfor sette seg inn i hvordan de virker. **Alt i vaskeriene skal i tillegg holdes rent og ryddig.** Skade ved uforsiktighet vil kunne medføre plikt til erstatning. Feil og skader meldes til fortrinnsvis til vaktmester, alternativt til styret. Kun beboeres tøy skal vaskes.

Vaskeriene er tilgjengelig på hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00. På lørdag, søndag og helligdager er vasketiden fra 10:00-22:00. De er regulert med tidsstyrt strømbryter. Vasketid er 2 timer og reserveres ved bruk av reservasjonstavle.

9. BALKONGER

Balkongene skal være til glede og rekreasjon, også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må unngås. Løse blomsterkasser må av sikkerhetshensyn ikke henges løst på rekkverk eller utvendig. De faste kassene har innmat i form av plastkasser på stativ. Tepper og klær må ikke henge over rekkverk

eller ned fra tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende - støvet kan sjenere naboer i balkongene under.

10. BAD, WC OG RØR

Bad og rør kan forårsake store og kostbare skader. Den enkelte skadevolder kan bli holdt ansvarlig. Sluk og avløp må holdes åpne og rene. Dette er andelseiers ansvar. Leilighetene har stoppekran for varmt og kaldt vann på badet ovenfor toalettet. Gå aldri fra åpen eller lekk vannkran. Skade på rør, avløp eller radiatorsystemet må meldes umiddelbart til vaktmester, rørlegger, vaktelskap eller til styret.

11. GARASJER

For garasjene gjelder egen leieavtale senest revidert med virkning fra januar 2005. Garasjer leies ut etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen følger ikke leiligheten og fremleie eller overdragelse er normalt ikke tillatt.

12. BODER

Hver leilighet disponerer to boder i kjeller. Bruker er ansvarlig for renhold og låsing av disse. Skade eller tyveri må eventuelt dekkes av brukerens egen forsikring.

13. OPPKJØRSEL OG PARKERING

Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og slik det til enhver tid er bestemt. Parkering må ikke skje i oppkjørsel uten etter spesiell tillatelse. Stans ved rekkverk er heller ikke tillatt av hensyn til bevegelseshemmede. Urettmessig parkering medfører gebyr og i grove eller gjentatte tilfeller, borttauing. Sykler og barnevogner skal heller ikke settes slik at de hindrer adkomst eller ferdsel. Borettslagets utearealer må ikke benyttes til reparasjoner eller vask av kjøretøyer. Egen skilting er ikke tillatt, heller ikke opplag og hensetting av avskiltede kjøretøy, campingvogner e.l.

Parkeringsplassene på øverste plan åpnes for bruk også i sommerhalvåret.

14. Røyking

Røyking i borettslaget oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir sjenert av røyk.

15. SANKSJONER

Brudd på husordensreglene er alvorlig. Grove eller gjentatte forhold, som er påtalt, vil kunne medføre utkastelse eller tvangsfravikelse, særlig dersom forholdet gjentas eller ikke opphører.

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948308290

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 118.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 108

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 99

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnhild Synnøve Eltoft (101 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnhild Synnøve Eltoft

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Emil Bye Guildford (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Emil Bye Guildford

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ida Kristine Linna (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ida Kristine Linna

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sarasadat Estiri (86 stemmer)

Line Halstensen (86 stemmer)

Thomas Sletmo (86 stemmer)

Roberth Strand (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sarasadat Estiri

Line Halstensen

Thomas Sletmo

Roberth Strand

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Gorm Arne Dahl-Eriksen (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gorm Arne Dahl-Eriksen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Roberth Strand (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roberth Strand

8. Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

Fremmet av: Kristian Kristoffer Lindeberg Grette

Da vi nylig fikk gjennomført innglassing av kortsidene på balkongen, mente Lumon (firmaet som monterte) det teknisk sett ikke burde være noe i veien for å glasse inn også fronten av balkongene. De moderne glassene er visst ikke av større vekt enn at skulle være problemfritt.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om en ny undersøkelse av dette. Det er sikkert mange år siden forrige vurdering av dette, og mye har skjedd siden den tid på produktfronten etc.

Muligheten til innglassing av hele balkongen vil gi en forlengelse av stuen og gi mye glede for beboerne , spesielt på vinterstid.

Styrets innstilling

Det er riktig at styret for mange år siden undersøkte mulighetene for å innglasse balkongene i sin helhet. Den gang ble konklusjonen at dette ikke var å anbefale og begrunnelsen var i hovedsak tyngden på balkongene ved total innglassing sett opp mot hvordan den byggetekniske konstruksjonen ble utført da balkongene ble etablert på begynnelsen av 90-tallet.

Balkongene består av prefabrikkerte betongdekker, brystninger og bæresystem av stål med hoved-feste i 2 tykke bolter som er boret gjennom betongkonstruksjonen over toppetasjene i blokkene. Balkongene henger på en måte i disse boltene, selv om det også er innfesting i hver etasjeskiller med vertikale flattjern.

Å glasse inn enkelte balkonger i sin helhet vil muligens ikke være problematisk, men å gjøre dette med samtlige balkonger er mere usikkert med tanke på tyngden dette vil medføre. Forslaget som fremmes her må uansett ta hensyn til at det ikke kan være noen begrensning på hvor mange som eventuelt ønsker innglassing i sin helhet. Alle beboere må derfor få muligheten til en total innglassing av sin egen balkong. Forslagsstiller nevner også at moderne glass visstnok ikke er av en slik tyngde at innglassing derfor ikke burde være problematisk. Om dette er tilfelle, vil i så fall en utredning kunne gi svar på.

Styret vil også nevne at det har vært mange klager på dårlig utført arbeid fra leverandører som har utført innglassing av sidene på balkongene i borettslaget vårt. Firmaet som forslagstiller nevner, er intet unntak. Ved boring i rekkverket er det svært viktig at hullene blir 100% tette etter montering. Det skjer ikke alltid og da trenger vann inn i rekkverket som er hult og det blir fort rustangrep som i verste fall kan medføre frostsprenging som går ut over sikkerheten på balkongene. I 2022 ble det vedtatt på årsmøte at vi skulle foreta en utredning med tanke på sikkerheten ved bruk av balkongene. Styret engasjerte den gang firmaet Multiconsult AS som foretok nødvendige befaringer av enkelte balkonger. Det ble ikke funnet noe svik i henhold til sikkerheten, men samtlige balkonger som hadde fått montert glassvegger på sidene hadde i mer eller mindre grad forekomster av korrosjon rundt innglasseringene.

Forslaget fra forslagstiller går ut på at styret foretar en ny utredning om det er forsvarlig å kunne foreta total innglassing av balkongene. Styret vil derfor gjøre oppmerksom på at en slik utredning vil fort koste en del. I denne forbindelsen kan nevnes at for et noen år siden hadde vi en utredning om muligheten for å etablere takterrasser på blokkene. Denne utredningen kom på ca. kr:100.000.- og da vi benyttet Multikonsult AS for en utredning om sikkerheten ved bruken av balkongene, kom dette på mellom 60 og 70.000 kr. Utredninger er generelt kostbare og det kreves ofte mye tidsbruk i form av befaringer, innhenting av tegninger / dokumenter, gjennomgang av byggetekniske konstruksjoner m.m. Mye avhenger også av hvilken fagkompetanse som er nødvendig å benytte, og derfor vil det være viktig å ha en god prosjektleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med noen anbefaling til vedtak da vi ønsker at beboere selv skal ta stilling til forslaget og avgi stemmer på om styret skal gå videre med en utredning i denne saken.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Uteområdet foran BK 7

Fremmet av: Margunn Røhne

I fjor ble det plantet noen tujaer mellom parkeringen til Rema 1000 og lekeplassen ved BK 7. Snømåkingen i løpet av vinteren og parkeringen til kundene ser dessverre ut til å ha gått hardt utover hekken. I tillegg er det enkelte som ikke bryr seg om at det er plantet en hekk der, folk både trækker rett igjennom dem og noen ganger på dem. Til tross for at dette er et privat område har denne lekeplassen en tendens til å bli brukt som barneparkering og som rasteplass for de som handler på Rema 1000. Dette fører til at det ofte ligger mye søppel og matavfall

der. Dette er ikke noe særlig hyggelig for oss som bor her og kan på sikt føre til problemer med rotter og andre skadedyr.

Styrets innstilling

Det var styret som i fjor plantet tujehekken mellom parkeringen til Rema 1000 og uteplassen foran BK7 nettopp på grunn av problematikken som blir beskrevet over. Hekken vil nok ikke fungere som et skille og ha ønsket effekt før den får vokse seg både bredere og høyere, noe som kan ta mange år. Dessverre ser det ikke ut som den får anledning til dette når den ikke får stå i fred.

Området det er snakk om er vår private eiendom og skal være til glede for våre beboere. Borettslaget har brukt mye penger på lekeapparater, beplantning og oppbygging av området, og det er derfor ikke ønskelig at det skal benyttes som rasteplass for butikkens kunder og andre forbigående, særlig når beplantning ødelegges og området forsøples. På sikt vil dette også kunne medføre ytterligere utgifter ved eventuelle reparasjoner av lekeapparater, skadedyr og/eller utskiftning av ødelagt beplantning.

Styret skjønner godt at dette ikke er noe hyggelig for beboerne i BK 7 og er enig i forslaget om at det burde undersøkes om det finnes en bedre løsning for å lage et skille mellom parkeringen til Rema 1000 og vårt private område.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker hva som blir den beste løsningen for å lage et skille mellom parkeringen til Rema 1000 og vårt private uteområde ved BK 7, og får deretter fullmakt til å eventuelt utbedre området.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 93

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Fremmet av: Styret

Borettslaget har i dag fire godt vedlikeholdte og påkostede fellesvaskerier. Dette er et kollektivt gode som det virker som mange setter pris på. Selv om de aller fleste ser ut til å følge ordensreglene er det dessverre en del som ikke gjør det også. Styret får alt for ofte meldinger fra beboere om manglende opprydding og vasking, at maskiner blir brukt i deres reservasjonstid, at maskiner blir brukt uten reservasjon, at reservasjoner ikke benyttes slik at vaskeriet står ubrukt, at lofilteret ikke er tømt og at tørketrommelen ikke fungerer fordi den har blitt overopphet. I ytterste konsekvens kan overoppheting av tørketrommelen være brannfarlig og styret har i enkelte blokker vurdert å fjerne tørketrommelen.

Men med den manuelle reservasjonsløsningen vi har i dag får dessverre ikke styret gjort så mye når reglene ikke følges. Vi har ingen logg over hvem som har benyttet vaskeriet og dermed vedvarer problemene samtidig som styret bruker mye unødvendig tid.

Styret ønsker derfor å foreslå at dagens reservasjonsløsning med vaskesyndere byttes ut til fordel for det mer moderne og hybride reservasjonssystemet EC Flex Touch G2 fra Nortec. Dette er i all hovedsak for å få bukt med utfordringene som nevnt over, men dette er også en mer brukervennlig løsning som gir mange fordeler.

Med EC Flex Touch G2 kan man reservere/fjerne reservering på følgende måter; touchskjerm i vaskeriet, via app eller på PC. I appen har man også oversikt over maskinene man benytter og kan få varsel når de er ferdig.

EC Flex Touch G2 vil gi styret tilgang til en oversikt over hvem som har benyttet vaskeriet ved at beboerne må sjekke inn for å kunne ta i bruk maskinene. Styret kan dermed følge opp regelbrudd mer effektivt og gi eventuelle sanksjoner ved gjentatte brudd på reglene. Muligheten for å benytte vaskeriet uten reservasjon elimineres og en del av utfordringene som vi opplever i dag forsvinner. Vi får også muligheten til å effektivisere vaskeriet ved at ubrukte reserveringer automatisk fjernes hvis ingen sjekker inn i løpet av en gitt periode.

Språkpakke hvor brukerne kan velge sitt foretrukne språk er inkludert, men EC Flex Touch G2 har også en rekke muligheter for tilvalg hvor man kan oppgradere med for eksempel automatisk varsling av feilmeldinger og såpebeholdere med automatisk dosering.

Styret har innhentet følgende pristilbud fra DSI Systemer AS:

EC Touch Flex G2 (4 stk): 172.500 kr inkl. mva.

Brukertags (264 stk): 21.120 kr eks. mva.

Månedspris: 1080,- eks mva.

Prisen inkluderer ikke montering, elektriske arbeider eller etablering av internettilgang. Prisene forutsetter klarlagt strømførende kurs, 1-fas, fra sikringskap og nettilkobling frem til der terminalen skal plasseres. Vi tar forbehold om prisendring som følge av endring i import- og innkjøpskostnader (tilbudet ble innhentet 14. mars 2025).

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak:

Styret bytter ut dagens reservasjonsløsning med EC Flex Touch G2 i samtlige blokker. Borettslaget har oppsparte midler som kan benyttes til dette formålet og det vil ikke bli behov for å øke fellesgjeld/felleskostnader i forbindelse med denne oppgraderingen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 33

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Fremmet av: Styret

Fra:

«Utenfor hver blokk er det plassert to avfallsbrønner: en for restavfall og en til papp og papir. Store pappgjenstander må skjæres opp og brettes sammen slik at man ikke blokkerer nedkastet i avfallsbrønnen.»

Til:

«Utenfor hver blokk er det plassert to avfallsbrønner: en for restavfall og en til papp og papir. **Alt søppel må kildesorteres etter den til enhver tid gjeldende sorteringsguiden til Oslo kommune. Store pappgjenstander må skjæres opp og brettes sammen slik at man ikke blokkerer nedkastet i avfallsbrønnen.** Hvis avfallsbrønnen er full er det ikke tillatt å hensette søppel utendørs eller andre steder i fellesarealene, dette skaper et uhygienisk og utrivelig miljø samtidig som det tiltrekker skadedyr.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Fremmet av: Styret

Fra:

«Vaskeriene representerer store investeringer. Før maskiner brukes, må en derfor sette seg inn i hvordan de virker. **Alt i vaskeriene skal i tillegg holdes rent og ryddig.** Skade ved uforsiktighet vil kunne medføre plikt til erstatning. Feil og skader meldes til fortrinnsvis til vaktmester, alternativt til styret. Kun beboeres tøy skal vaskes.

Vaskeriene er tilgjengelig på hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00. På lørdag, søndag og helligdager er vasketiden fra 10:00-22:00. De er regulert med tidsstyrt strømbryter. Vasketid er 2 timer og reserveres ved bruk av reservasjonstavle.»

Til:

«Vaskeriene representerer store investeringer og vedlikeholdskostnader. **Alle som skal benytte vaskeriet plikter derfor å sette seg inn i ordensreglene og hvordan maskinene fungerer på forhånd. Det er kun borettslagets beboere som har rett til å benytte seg av vaskeriet. Det er ikke tillatt å ta med dyr inn på vaskeriet.** Skade ved uforsiktighet vil kunne medføre plikt til erstatning. Feil og skader meldes fortrinnsvis til vaktmester, alternativt til styret.

Vaskeriene er regulert med tidsstyrt strømbryter og tilgjengelig på hverdager fra 08:00-22:00, og på lørdag, søndag og helligdager fra 10:00-22:00. Vasketid er 2 timer og reserveres ved bruk av reservasjonstavle. Tørketrommel og tørkeskap kan benyttes 30 minutter inn i neste vasketid.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Fremmet av: Styret

Fra:

«Balkongene skal være til glede og rekreasjon, også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må unngås. Løse blomsterkasser må av sikkerhetshensyn ikke henges løst på rekkverk eller utvendig. De faste kassene har innmat i form av plastkasser på stativ. Tepper og klær må ikke henge over rekkverk eller ned fra

tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende - støvet kan sjenere naboer i balkongene under.»

Til:

«Balkongene skal være til glede og rekreasjon, også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må derfor unngås. Balkongene er rømningsveier og det må til enhver tid være fri tilgang til rømningslukene. Av sikkerhetsmessige årsaker skal alle løse gjenstander sikres på en forsvarlig måte, og det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkongens rekkverk. Tepper og klær må ikke henge over rekkverk eller ned fra tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende. Det er ikke tillatt å spyle eller benytte store mengder vann ved vasking av balkongene. Det er kun tillatt å benytte elektrisk- eller gassgrill på balkongene. Røyk og matlukt kan være sjenerende for naboer og det bes om at det tas hensyn.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Fremmet av: Styret

Fra:

«For garasjene gjelder egen leieavtale senest revidert med virkning fra januar 2005. Garasjer leies ut etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen følger ikke leiligheten og fremleie eller overdragelse er normalt ikke tillatt.»

Til:

«For garasjene gjelder egen leieavtale. Garasjer leies ut etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen følger ikke leiligheten og fremleie eller overdragelse er normalt ikke tillatt.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 102

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Fremmet av: Styret

Fra:

«Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og slik det til enhver tid er bestemt. Parkering må ikke skje i oppkjørsel uten etter spesiell tillatelse. Stans ved rekkverk er heller ikke tillatt av hensyn til bevegelsehemmede. Urettmessig parkering medfører gebyr og i grove eller gjentatte tilfeller, borttauing.- Sykler og barnevogner skal heller ikke settes slik at de hindrer adkomst eller ferdsel. Borettslagets utearealer

må ikke benyttes til reparasjoner eller vask av kjøretøyer. Egen skilting er ikke tillatt, heller ikke opplag og hensetting av avskilte kjøretøy, campingvogner e.l. Parkeringsplassene på øverste plan åpnes for bruk også i sommerhalvåret.»

Til:

«Parkerings i oppkjørselen er ikke tillatt. Kortere opphold (maks 20 minutter) for av- og pålessing av varer kan imidlertid forekomme, men uansett må kjøretøyet ikke være til hinder for søppeltømming, brann, ambulanse, politi og øvrige utrykningskjøretøy.

Parkerings må bare skje på oppmerkede plasser og med gyldig parkeringskort. Borettslaget disponerer også oppstillingsplassene ved Rema 1000 utenom butikkens åpningstider, men vær oppmerksom på at det er søndagsåpent i desember.

Av hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne må det ikke parkeres eller henses ting som forhindrer fri tilgang til rekkverk, rullestolrampe eller inngangspartiet for øvrig. Borettslagets utearealer må ikke benyttes til reparasjon eller vask av kjøretøy, og det er ikke tillatt å hensette avskilte kjøretøy, campingvogner e.l.

Ulovlig parkering kan medføre gebyr eller borttauing.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

16. Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Fremmet av: Styret

Fra:

«Røyking i borettslaget oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir sjenert av røyk.»

Til:

Røyking i borettslaget oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, ved inngangspartiet og direkte under soveromsvinduer da dette kan være sjenerende og det bes om at det tas hensyn.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

17. Forslag om endring av vedtektene pkt 4-3 (2)

Fremmet av: Styret

Fra:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å flytte / rive betongvegger / betongkonstruksjoner i leilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte kjøkken uten særskilt samtykke fra styret. Vinduer og balkongdører kan ikke endres i størrelse eller farge. Inngangsdører til de enkelte leilighetene kan byttes til dører med lik form og farge. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser, tildekking av frontene på balkongene, gjenstander som henger utenfor balkongrekkverk m.m. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Innglassing av balkonger kan kun gjøres på balkongens sider og ikke frontene. Det er ikke tillatt å bore samt henge opp utstyr i betongkonstruksjonen utvendig på blokkene. Det kan ikke benyttes farget glass til innglassing. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til ventilasjonssystemet i borettslaget.

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.»

Til:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å flytte, rive eller gjøre større inngrep i yttervegger, betongvegger, betongkonstruksjoner og felles installasjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å flytte kjøkkenet, koble avtrekksvifter til ventilasjonssystemet eller å tildekke frisklufts- og vindusventiler.

Det er ikke tillatt å bytte inngangsdør til leiligheten, vinduer eller balkongdører uten styrets forutgående samtykke, og de kan ikke endres i størrelse og farge. Inngangsdøren må være i afrikansk mahogny og må være en godkjent brannør med minimum brannklasse EI30. Inngrep i inngangsdøren er ikke tillatt da dette medfører svekkelse i brannmotstand - det må blant annet ikke ettermonteres utstyr som kikkhull eller ekstralås, eller settes spiker eller skruer i døren.

Forandringer som berører bygningens eksteriør - blant annet oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser, tildekking av frontene på balkongene eller gjenstander som henger utenfor balkongrekkverk - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er ikke tillatt å bore eller henge opp utstyr i betongkonstruksjonen utvendig på blokkene. Innglassing av balkongen må kun skje på balkongenes sider og det kan ikke benyttes farget glass. Det er tillatt å utføre enkelt vedlikehold av yttervegg og balkongens rekkverk, men det må benyttes de til enhver tid gjeldende fargekoder.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 99

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

18. Forslag om endring av vedtektene pkt 8-1 (3)

Fremmet av: Styret

Det foreslås å endre siste setning til: «Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.»

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 94

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

19. Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Fremmet av: Styret

Det var ingen som ønsket å være med i valgkomitéen i kommende periode og vi foreslår derfor å fjerne denne vedtekten i sin helhet.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtekter

for Lillo Terrasse Borettslag, org. nr. 948 30 8290.

Oppe til vedtak på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2007.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mars 2013.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 24.03.2021

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 25.april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være pålydende kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler i borettslaget som gir rett til minst én bolig:

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

Øvre grense for eierskap av juridiske personer, er 10 % av boligene i laget.

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

(5) Juridiske Personer og kreditorer kan *kun* erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er tilknyttet bolig fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 har anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt.

3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- ✓ andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- ✓ andelseieren er en juridisk person
- ✓ andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- ✓ et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- ✓ det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å flytte / rive betongvegger / betongkonstruksjoner i leilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte kjøkken uten særskilt samtykke fra styret. Vinduer og balkongdører kan ikke endres i størrelse eller farge. Inngangsdører til de enkelte leilighetene kan byttes til dører med lik form og farge. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser, tildekking av frontene på balkongene, gjenstander som henger utenfor balkongrekkverk m.m. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Innglassing av balkonger kan kun gjøres på balkongens sider og ikke frontene. Det er ikke tillatt å bore samt henge opp utstyr i

betongkonstruksjonen utvendig på blokkene. Det kan ikke benyttes farget glass til innglassing. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til ventilasjonssystemet i borettslaget.

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 3-4 andre styremedlemmer samt 3-4 vararepresentanter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte en gang i måneden. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sakene styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i l.1edd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- ✓ Godkjenning av årsberetning fra styret
- ✓ Godkjenning av årsregnskap
- ✓ Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- ✓ Eventuelt valg av revisor
- ✓ Fastsetting av godtgjørelse til styret
- ✓ Andre saker som er nevnt i innkallingen
- ✓ Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt9-4i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomité

(1) Sammensetning.

Valgkomiteen velges på generalforsamlingen og bør ha en leder. Man bør også prøve å få medlemmer til valgkomiteen fra hver av blokkene.

(2) Mandat.

Valgkomiteen skal fremme forslag på kandidater til styret i borettslaget som komiteen mener borettslaget er mest tjent med i kommende periode.

Valgkomiteen har ikke plikt til å forespørre de sittende styremedlemmer eller varamedlemmer, men den pålegges å informere den enkelte om sin innstilling før den offentliggjøres.

(3) Valgkomiteen pålegges å distribuere sin innstilling til styret senest 5 uker før generalforsamlingen.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

Når ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6.juni.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 173

LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/173>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Dersom noen ønsker å levere analog stemmeseddel, kan disse leveres i styrepostkassene ferdig utfylt. Vær nøye med å fylle ut fullt navn og korrekt leilighetsnummer. Dette må være levert senest 5. juni kl. 09:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Utrede muligheten for innglassing av front på balkong
9. Uteområdet foran BK 7
10. Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene
11. Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

12. Forslag om endring av husordensreglene pkt 8
13. Forslag om endring av husordensreglene pkt 9
14. Forslag om endring av husordensreglene pkt 11
15. Forslag om endring av husordensreglene pkt 13
16. Forslag om endring av husordensreglene pkt 14
17. Forslag om endring av vedtektene pkt 4-3 (2)
18. Forslag om endring av vedtektene pkt 8-1 (3)
19. Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLO TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er foreslått.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024-2025.pdf
2. 0173 Lillo Terrasse Borettslag.pdf
3. 173 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnhild Synnøve Eltoft

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Bye Guildford

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ida Kristine Linna

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Halstensen
 - Roberth Strand
 - Sarasadat Estiri
 - Thomas Sletmo
-

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Gorm Arne Dahl-Eriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roberth Strand
-

Sak 8

Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

Forslag fremmet av:

Kristian Kristoffer Lindeberg Grette

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da vi nylig fikk gjennomført innglassing av kortsidene på balkongen, mente Lumon (firmaet som monterte) det teknisk sett ikke burde være noe i veien for å glasse inn også fronten av balkongene. De moderne glassene er visst ikke av større vekt enn at skulle være problemfritt.

Jeg ønsker derfor å fremme forslag om en ny undersøkelse av dette. Det er sikkert mange år siden forrige vurdering av dette, og mye har skjedd siden den tid på produktfronten etc.

Muligheten til innglassing av hele balkongen vil gi en forlengelse av stuen og gi mye glede for beboerne , spesielt på vinterstid.

Styrets innstilling

Det er riktig at styret for mange år siden undersøkte mulighetene for å innglasse balkongene i sin helhet. Den gang ble konklusjonen at dette ikke var å anbefale og begrunnelsen var i hovedsak tyngden på balkongene ved total innglassing sett opp mot hvordan den byggetekniske konstruksjonen ble utført da balkongene ble etablert på begynnelsen av 90-tallet.

Balkongene består av prefabrikkerte betongdekker, brystninger og bæresystem av stål med hoved-feste i 2 tykke bolter som er boret gjennom betongkonstruksjonen over toppetasjene i blokkene. Balkongene henger på en måte i disse boltene, selv om det også er innfesting i hver etasjeskiller med vertikale flattjern.

Å glasse inn enkelte balkonger i sin helhet vil muligens ikke være problematisk, men å gjøre dette med samtlige balkonger er mere usikkert med tanke på tyngden dette vil medføre. Forslaget som fremmes her må uansett ta hensyn til at det ikke kan være noen begrensning på hvor mange som eventuelt ønsker innglassing i sin helhet. Alle beboere må derfor få muligheten til en total innglassing av sin egen balkong. Forslagsstiller nevner også at moderne glass visstnok ikke er av en slik tyngde at innglassing derfor ikke burde være problematisk. Om dette er tilfelle, vil i så fall en utredning kunne gi svar på.

Styret vil også nevne at det har vært mange klager på dårlig utført arbeid fra leverandører som har utført innglassing av sidene på balkongene i borettslaget vårt. Firmaet som forslagstiller nevner, er intet unntak. Ved boring i rekkverket er det svært viktig at hullene blir 100% tette etter montering. Det skjer ikke alltid og da trenger vann inn i rekkverket som er hult og det blir fort rustangrep som i verste fall kan medføre frostsprenging som går ut over sikkerheten på balkongene. I 2022 ble det vedtatt på årsmøte at vi skulle foreta en utredning med tanke på sikkerheten ved bruk av balkongene. Styret engasjerte den gang firmaet Multiconsult AS som foretok nødvendige befaringer av enkelte balkonger. Det ble ikke funnet noe svik i henhold til sikkerheten, men samtlige balkonger som hadde fått montert glassvegger på sidene hadde i mer eller mindre grad forekomster av korrosjon rundt innglasseringene.

Forslaget fra forslagstiller går ut på at styret foretar en ny utredning om det er forsvarlig å kunne foreta total innglassing av balkongene. Styret vil derfor gjøre oppmerksom på at en slik utredning vil fort koste en del. I denne forbindelsen kan nevnes at for et noen år siden hadde vi en utredning om muligheten for å etablere takterrasser på blokkene. Denne utredningen kom på ca. kr:100.000.- og da vi benyttet Multiconsult AS for en utredning om sikkerheten ved bruken av balkongene, kom dette på mellom 60 og 70.000 kr. Utredninger er generelt kostbare og det kreves ofte mye tidsbruk i form av befaringer, innhenting av tegninger / dokumenter, gjennomgang av byggetekniske konstruksjoner m.m. Mye avhenger også av hvilken fagkompetanse som er nødvendig å benytte, og derfor vil det være viktig å ha en god prosjektleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å komme med noen anbefaling til vedtak da vi ønsker at beboere selv skal ta stilling til forslaget og avgi stemmer på om styret skal gå videre med en utredning i denne saken.

Forslag til vedtak

Gjennomføre ny undersøkelse /teknisk befaring av om innglassing av front på balkong er mulig.

Uteområdet foran BK 7

Forslag fremmet av:

Margunn Røhne

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I fjor ble det plantet noen tujaer mellom parkeringen til Rema 1000 og lekeplassen ved BK 7. Snømåkingen i løpet av vinteren og parkeringen til kundene ser dessverre ut til å ha gått hardt utover hekken. I tillegg er det enkelte som ikke bryr seg om at det er plantet en hekk der, folk både trækker rett igjennom dem og noen ganger på dem. Til tross for at dette er et privat område har denne lekeplassen en tendens til å bli brukt som barneparkering og som rasteplass for de som handler på Rema 1000. Dette fører til at det ofte ligger mye søppel og matavfall der. Dette er ikke noe særlig hyggelig for oss som bor her og kan på sikt føre til problemer med rotter og andre skadedyr.

Styrets innstilling

Det var styret som i fjor plantet tujahekk mellom parkeringen til Rema 1000 og uteplassen foran BK 7 nettopp på grunn av problematikken som blir beskrevet over. Hekken vil nok ikke fungere som et skille og ha ønsket effekt før den får vokse seg både bredere og høyere, noe som kan ta mange år. Dessverre ser det ikke ut som den får anledning til dette når den ikke får stå i fred.

Området det er snakk om er vår private eiendom og skal være til glede for våre beboere. Borettslaget har brukt mye penger på lekeapparater, beplantning og oppbygging av området, og det er derfor ikke ønskelig at det skal benyttes som rasteplass for butikkens kunder og andre forbipasserende, særlig når beplantning ødelegges og området forsøples. På sikt vil dette også kunne medføre ytterligere utgifter ved eventuelle reparasjoner av lekeapparater, skadedyr og/eller utskiftning av ødelagt beplantning.

Styret skjønner godt at dette ikke er noe hyggelig for beboerne i BK 7 og er enig i forslaget om at det burde undersøkes om det finnes en bedre løsning for å lage et skille mellom parkeringen til Rema 1000 og vårt private område.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

Styret undersøker hva som blir den beste løsningen for å lage et skille mellom parkeringen til Rema 1000 og vårt private uteområde ved BK 7, og får deretter fullmakt til å eventuelt utbedre området.

Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag fire godt vedlikeholdte og påkostede fellesvaskerier. Dette er et kollektivt gode som det virker som mange setter pris på. Selv om de aller fleste ser ut til å følge ordensreglene er det dessverre en del som ikke gjør det også. Styret får alt for ofte meldinger fra beboere om manglende opprydding og vasking, at maskiner blir brukt i deres reservasjonstid, at maskiner blir brukt uten reservasjon, at reservasjoner ikke benyttes slik at vaskeriet står ubrukt, at lofilteret ikke er tømt og at tørketrommelen ikke fungerer fordi den har blitt overopphetet. I ytterste konsekvens kan overoppheting av tørketrommelen være brannfarlig og styret har i enkelte blokker vurdert å fjerne tørketrommelen.

Men med den manuelle reservasjonsløsningen vi har i dag får dessverre ikke styret gjort så mye når reglene ikke følges. Vi har ingen logg over hvem som har benyttet vaskeriet og dermed vedvarer problemene samtidig som styret bruker mye unødvendig tid.

Styret ønsker derfor å foreslå at dagens reservasjonsløsning med vaskesyndere byttes ut til fordel for det mer moderne og hybride reservasjonssystemet EC Flex Touch G2 fra Nortec. Dette er i all hovedsak for å få bukt med utfordringene som nevnt over, men dette er også en mer brukervennlig løsning som gir mange fordeler.

Med EC Flex Touch G2 kan man reservere/fjerne reservering på følgende måter; touchskjerm i vaskeriet, via app eller på PC. I appen har man også oversikt over maskinene man benytter og kan få varsel når de er ferdig.

EC Flex Touch G2 vil gi styret tilgang til en oversikt over hvem som har benyttet vaskeriet ved at beboerne må sjekke inn for å kunne ta i bruk maskinene. Styret kan dermed følge opp regelbrudd mer effektivt og gi eventuelle sanksjoner ved gjentatte brudd på reglene. Muligheten for å benytte vaskeriet uten reservasjon elimineres og en del av utfordringene som vi opplever i dag forsvinner. Vi får også muligheten til å effektivisere vaskeriet ved at ubrukte reservasjoner automatisk fjernes hvis ingen sjekker inn i løpet av en gitt periode.

Språkpakke hvor brukerne kan velge sitt foretrukne språk er inkludert, men EC Flex Touch G2 har også en rekke muligheter for tilvalg hvor man kan oppgradere med for eksempel automatisk varsling av feilmeldinger og såpebeholdere med automatisk dosering.

Styret har innhentet følgende pristilbud fra DSI Systemer AS:

EC Touch Flex G2 (4 stk): 172.500 kr inkl. mva.

Brukertags (264 stk): 21.120 kr eks. mva.

Månedspris: 1080,- eks mva.

Prisen inkluderer ikke montering, elektriske arbeider eller etablering av internettilgang. Prisene forutsetter klarlagt strømførende kurs, 1-fas, fra sikringskap og nettilkobling frem til der terminalen skal plasseres. Vi tar forbehold om prisendring som følge av endring i import- og innkjøpskostnader (tilbudet ble innhentet 14. mars 2025).

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Forslag til vedtak

Styret bytter ut dagens reservasjonsløsning med EC Flex Touch G2 i samtlige blokker. Borettslaget har oppsparte midler som kan benyttes til dette formålet og det vil ikke bli behov for å øke fellesgjeld/felleskostnader i forbindelse med denne oppgraderingen.

Sak 11

Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Utenfor hver blokk er det plassert to avfallsbrønner: en for restavfall og en til papp og papir. Store pappgjenstander må skjæres opp og brettes sammen slik at man ikke blokkerer nedkastet i avfallsbrønnen.»

Til:

«Utenfor hver blokk er det plassert to avfallsbrønner: en for restavfall og en til papp og papir. **Alt søppel må kildesorteres etter den til enhver tid gjeldende sorteringsguiden til Oslo kommune. Store pappgjenstander må skjæres opp og brettes sammen slik at man ikke blokkerer nedkastet i avfallsbrønnen. Hvis avfallsbrønnen er full er det ikke tillatt å hensette søppel utendørs eller andre steder i fellesarealene, dette skaper et uhygienisk og utrivelig miljø samtidig som det tiltrekker skadedyr.**»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Vaskeriene representerer store investeringer. Før maskiner brukes, må en derfor sette seg inn i hvordan de virker. **Alt i vaskeriene skal i tillegg holdes rent og ryddig.** Skade ved uforsiktighet vil kunne medføre plikt til erstatning. Feil og skader meldes til fortrinnsvis til vaktmester, alternativt til styret. Kun beboeres tøy skal vaskes.

Vaskeriene er tilgjengelig på hverdager fra kl 08:00 til kl 22:00. På lørdag, søndag og helligdager er vasketiden fra 10:00-22:00. De er regulert med tidsstyrt strømbryter. Vasketid er 2 timer og reserveres ved bruk av reservasjonstavle.»

Til:

«Vaskeriene representerer store investeringer og vedlikeholdskostnader. **Alle som skal benytte vaskeriet plikter derfor å sette seg inn i ordensreglene og hvordan maskinene fungerer på forhånd. Det er kun borettslagets beboere som har rett til å benytte seg av vaskeriet. Det er ikke tillatt å ta med dyr inn på vaskeriet.** Skade ved uforsiktighet vil kunne medføre plikt til erstatning. Feil og skader meldes fortrinnsvis til vaktmester, alternativt til styret.

Vaskeriene er regulert med tidsstyrt strømbryter og tilgjengelig på hverdager fra 08:00-22:00, og på lørdag, søndag og helligdager fra 10:00-22:00. Vasketid er 2 timer og reserveres ved bruk av reservasjonstavle. Tørketrommel og tørkeskap kan benyttes 30 minutter inn i neste vasketid.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 13

Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Balkongene skal være til glede og rekreasjon, også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må unngås. Løse blomsterkasser må av sikkerhetshensyn ikke henges løst på rekkverk eller utvendig. De faste kassene har innmat i form av plastkasser på stativ. Tepper og klær må ikke henge over rekkverk eller ned fra tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende - støvet kan sjenere naboer i balkongene under.»

Til:

«Balkongene skal være til glede og rekreasjon, også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må derfor unngås. Balkongene er rømningsveier og det må til enhver tid være fri tilgang til rømningslukene. Av sikkerhetsmessige årsaker skal alle løse gjenstander sikres på en forsvarlig måte, og det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkongens rekkverk. Tepper og klær må ikke henge over rekkverk eller ned fra tak. Balkongene må ikke brukes til banking av tepper eller lignende. Det er ikke tillatt å spyle eller benytte store mengder vann ved vasking av balkongene. **Det er kun tillatt å benytte elektrisk- eller gassgrill på balkongene.** Røyk og matlukt kan være sjenerende for naboer og det bes om at det tas hensyn.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 14

Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«For garasjene gjelder egen leieavtale senest revidert med virkning fra januar 2005. Garasjer leies ut etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen følger ikke leiligheten og fremleie eller overdragelse er normalt ikke tillatt.»

Til:

«For garasjene gjelder egen leieavtale. Garasjer leies ut etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen følger ikke leiligheten og fremleie eller overdragelse er normalt ikke tillatt.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og slik det til enhver tid er bestemt. Parkering må ikke skje i oppkjørsel uten etter spesiell tillatelse. Stans ved rekkverk er heller ikke tillatt av hensyn til bevegelseshemmede. Urettmessig parkering medfører gebyr og i grove eller gjentatte tilfeller, borttauing.- Sykler og barnevogner skal heller ikke settes slik at de hindrer adkomst eller ferdsel. Borettslagets utearealer må ikke benyttes til reparasjoner eller vask av kjøretøyer. Egen skilting er ikke tillatt, heller ikke opplag og hensetting av avskiltede kjøretøy, campingvogner e.l. Parkeringsplassene på øverste plan åpnes for bruk også i sommerhalvåret.»

Til:

«Parkering i oppkjørselen er ikke tillatt. Kortere opphold (maks 20 minutter) for av- og pålessing av varer kan imidlertid forekomme, men uansett må kjøretøyet ikke være til hinder for søppeltømming, brann, ambulanse, politi og øvrige utrykningskjøretøy.

Parkering må bare skje på oppmerkede plasser og med gyldig parkeringskort. Borettslaget disponerer også oppstillingsplassene ved Rema 1000 utenom butikkens åpningstider, men vær oppmerksom på at det er søndagsåpent i desember.

Av hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne må det ikke parkeres eller hensettes ting som forhindrer fri tilgang til rekkverk, rullestolrampe eller inngangspartiet for øvrig. Borettslagets utearealer må ikke benyttes til reparasjon eller vask av kjøretøy, og det er ikke tillatt å hensette avskiltede kjøretøy, campingvogner e.l.

Ulovlig parkering kan medføre gebyr eller borttauing.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 16

Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra:

«Røyking i borettslaget oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir sjenert av røyk.»

Til:

Røyking i borettslaget oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, ved inngangspartiet og direkte under soveromsvinduer da dette kan være sjenerende og det bes om at det tas hensyn.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 17

Forslag om endring av vedtektene pkt 4-3 (2)

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fra:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å flytte / rive betongvegger / betongkonstruksjoner i leilighetene. Det er heller ikke tillatt å flytte kjøkken uten særskilt samtykke fra styret. Vinduer og balkongdører kan ikke endres i størrelse eller farge. Inngangsdører til de enkelte leilighetene kan byttes til dører med lik

form og farge. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, tildekking av frontene på balkongene, gjenstander som henger utenfor balkongrekkverk m.m. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Innglassing av balkonger kan kun gjøres på balkongens sider og ikke frontene. Det er ikke tillatt å bore samt henge opp utstyr i betongkonstruksjonen utvendig på blokkene. Det kan ikke benyttes farget glass til innglassing. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til ventilasjonssystemet i borettslaget.

Se også punkt 5.2, borettslagets vedlikeholdsplikt.»

Til:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å flytte, rive eller gjøre større inngrep i yttervegger, betongvegger, betongkonstruksjoner og felles installasjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å flytte kjøkkenet, koble avtrekksvifter til ventilasjonssystemet eller å tildekke frisklufts- og vindusventiler.

Det er ikke tillatt å bytte inngangsdør til leiligheten, vinduer eller balkongdører uten styrets forutgående samtykke, og de kan ikke endres i størrelse og farge. Inngangsdøren må være i afrikansk mahogny og må være en godkjent brannør med minimum brannklasse EI30. Inngrep i inngangsdøren er ikke tillatt da dette medfører svekkelse i brannmotstand - det må blant annet ikke ettermonteres utstyr som kikkhull eller ekstralås, eller settes spiker eller skruer i døren.

Forandringer som berører bygningens eksteriør - blant annet oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, tildekking av frontene på balkongene eller gjenstander som henger utenfor balkongrekkverk - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er ikke tillatt å bore eller henge opp utstyr i betongkonstruksjonen utvendig på blokkene. Innglassing av balkongen må kun skje på balkongenes sider og det kan ikke benyttes farget glass. Det er tillatt å utføre enkelt vedlikehold av yttervegg og balkongens rekkverk, men det må benyttes de til enhver tid gjeldende fargekoder.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 18

Forslag om endring av vedtektene pkt 8-1 (3)

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å endre siste setning til: «Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.»

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

Sak 19

Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det var ingen som ønsket å være med i valgkomitéen i kommende periode og vi foreslår derfor å fjerne denne vedtekten i sin helhet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnhild Synnøve Eltoft	Betzy Kjelsbergs vei 15
Styremedlem	Kjell-Jostein Sivertsen	Betzy Kjelsbergs vei 13
Styremedlem	Gorm Arne Dahl-Eriksen	Betzy Kjelsbergs vei 15
Styremedlem	Thomas Sletmo	Betzy Kjelsbergs vei 11
Varamedlem	Ida Kristine Linna	Betzy Kjelsbergs vei 7
Varamedlem	Line Halstensen	Betzy Kjelsbergs vei 11
Varamedlem	Roberth Strand	Betzy Kjelsbergs vei 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Elisabeth Aughdal Bertonen	Betzy Kjelsbergs vei 7
Varadelegert	Kjell-Jostein Sivertsen	Betzy Kjelsbergs vei 13

Valgkomiteen

Elisabeth Aughdal Bertonen	Betzy Kjelsbergs vei 7
Sarasadat Estiri	Betzy Kjelsbergs vei 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på fortrinnsvis Vibbo, på e-post: lillo.terrasse@gmail.com eller ved å legge brev i styrets postkasse i hver oppgang.

Vaktmester

Vaktmester Lahfit kan kontaktes på telefon 992 18 035 (mandag-torsdag mellom kl. 07.30-15.30) eller ved å legge brev i vaktmesterpostkassen i hver oppgang.

Vær obs på at det ved private oppdrag kan påløpe ekstra kostnader for andelseier.

Bomiljøtjenesten

Lillo Terrasse borettslag har avtale med Securitas Bomiljø for å gi deg som beboer trygghet og trivsel. Bomiljøvekteren fører sporadisk tilsyn av fellesområdene og påser at ingen uønskede personer oppholder seg på borettslagets område. Securitas kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk eller uønsket opphold av personer i fellesarealene. Tlf. 22 97 10 70.

OBOS medlemservice

For spørsmål vedrørende felleskostnader, medlemsskap eller andre ting relatert til OBOS, ta direkte kontakt med OBOS medlemservice på telefon 22 86 55 00. Du finner oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon på Vibbo.

Nødnummer

Husk at du ALLTID skal ringe nødnummer eller legevakt ved brann, innbrudd eller for øyeblikkelig hjelp: BRANN 110 - POLITI 112 - AMBULANSE 113 - LEGEVAKT 116117.

Styrets arbeid

Orientering om borettslagets drift

Styrets viktigste arbeid i 2024-2025:

Oppgradering av el-tavlerommene:

I begynnelsen av 2025 gikk det varmgang i hovedtavlene i både BK13 og BK7. Dette førte til mange problemer med det elektriske anlegget i fellesområdene og det viste seg at det var nødvendig med en omfattende oppgradering av hovedtavlene i samtlige blokker, samt etablering av ventilasjon og nedkjøling av el-tavlerommene. Styret har jobbet sammen med leverandørene våre Kjelsås Elektro AS og Nordisk Energikontroll AS for å få dette på plass så raskt som mulig. Det vil også bli montert nye brannførere i alle el-tavlerommene.

Drenering av BK15:

På grunn av vanninnsig og fukt i enkelte bodområder i kjellen, var det nødvendig å tette lekkasjepunktene, legge ny drenering og drenerør rundt deler av BK15. Jobben ble utført av vår leverandør Uterom Entreprenør AS høsten 2024 og problemene er nå utbedret.

Elbillading i garasjene:

I løpet av høsten etablerte styret, i samarbeid med Kjelsås Elektro AS, en infrastruktur som tilrettelegger for å installere ladepunkt i de separate garasjene mellom BK 15 og BK 11. Vi var også i gang med å undersøke hvilke leverandører som kunne være aktuelle å inngå avtale med for å administrere dette, men dette er nå satt på vent. Vi kan ikke ta sjansen på å belaste strømmettet i borettslaget ytterligere før hovedtavlene er oppgradert og vi er helt sikre på at kapasiteten vil være tilstrekkelig.

Calliganlegget:

I løpet av sommeren og høsten 2024 ble det gjort store oppgraderinger av calliganlegget. Det ble montert nye paneler med ny programvare og tilhørende ny app, i tillegg til at samtlige leiligheter fikk utdelt nye nøkkelbrikker til inngangsdøren. Leverandør jobbet fortløpende med å utbedre feilmeldinger og systemet ble mye mer stabilt utover høsten. I begynnelsen av inneværende år ble det også montert nye spesialbestilte rammer på panelene.

Generelt vedlikehold:

Styret har foretatt en enkel reparasjon av trappene på inngangspartiet i noen av blokkene, da mange fliser hadde falt av eller var knust. Det var dessverre ikke mulig å finne de samme flisene, men resultatet ble likevel veldig bra. Det var også behov for vedlikehold av fyrrommet ved BK 11, og styret har derfor byttet vinduer og dør, samt skiftet ut panelet på sideveggen.

I tillegg har vi skiftet ut dørene til samtlige ventilasjonsrom i borettslaget, to kjellerdører i BK 7, samt byttet dørpumpen til inngangsdøren i BK 15. Styret har også foretatt enkelt vedlikehold av rekkverket i innkjørselen og inngangspartiet i samtlige blokker siden malingen var begynt å flasse og hadde fått en del rust. Det har også blitt utført vedlikehold av

slukene i sykkelbodene i samtlige blokker for å unngå vannansamling som førte til vannlekkasjer i kjellerne.

Opprydding i sykkel- og barnevognbodene:

Hver høst foretar styret en opprydding i sykkel- og barnevognbodene i borettslaget for å forhindre at ubrukt, defekt og feilplassert utstyr hopper seg opp og opptar unødig plass. Høsten 2024 fikk vi frigjort mye plass i bodene under oppryddingen.

Vibbo:

Styret har i inneværende periode jobbet kontinuerlig med å oppdatere og videreutvikle Vibbo, og nå har nesten samtlige beboere tatt i bruk tjenesten. Her kan man blant annet lese nyhetsoppdateringer fra styret eller finne relevant informasjon på temasidene, kontakte styret, bestille nøkler, bytte navn på postkasse/calling og man kan kommunisere med naboer gjennom oppslagstavla og ulike grupper.

Generell informasjon om borettslaget

Nedenfor følger informasjon om borettslaget og de viktigste leverandørene som borettslaget har avtaler med. For mange av punktene ligger det mer utfyllende informasjon på Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det vannskader, så dekker borettslagets forsikring skader på gulv, vegger, tak og fastmontert utstyr i leilighetene. Borettslaget har også egen skadedyrforsikring.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Dersom skaden dekkes av borettslagets forsikring, skal skaden alltid meldes til styret som tar dette videre med forsikringsselskapet. Ved tvil om hvem som dekker skaden, så er det en god regel å alltid melde skaden til styret. Dersom det oppdages skadedyr i leiligheten, så er det svært viktig at dette meldes umiddelbart til styret, slik at vi får iverksatt strakstiltak med bekjempelse. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Norsk Brannvern og brannsikringsutstyr

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig befaringskontroll av leilighetene for kontroll av

nødvendig brannsikringsutstyr, samt en serviceavtale for ettersyn og vedlikehold av det sentrale brannvarslingsanlegget i fellesområdene.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle leilighetene ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og utlevere slukkeutstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for å montere røykvarslere m.m. samt ha tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS-Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, - miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. For borettslagets ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Lillo Terrasse borettslag har ingen ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kjelsås Elektro bistår styret i å oppdatere HMS planen som gjelder det elektriske, og Norsk Brannvern bistår styret i forbindelse med brannsikkerhet. Borettslaget har en årlig serviceavtale med Lekeplassinpektøren AS og benytter Norsk Lek og Park AS for vedlikehold av lekeapparatene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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). Ved spørsmål om forkjøpsretten, kan OBOS kontaktes på tlf. 22865800.

Utleie (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjennelse. Søknadsskjema for bruksoverlating finner man under «min bolig» på Vibbo eller ved å henvende seg til OBOS. Regler for utleie ligger på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Entelios AS er borettslagets kraftleverandør.

Energimerking

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

Nøkler/adgangsbrikker/postkasseskilt

Nøkler til blokkens inngangsdør og fellesarealer kan kjøpes av styret. Ta kontakt med styret for å endre navn på postkasseskilt eller callinganlegget. All merking av postkasser skal utføres av styret og det er ikke tillatt å klistre egne merkelapper på postkassene. *Styret har ikke universalnøkler til verken leilighetene eller postkassene.*

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Novak AS.

Parkering og garasjer

Borettslaget har 100 garasjeplasser som fordeles etter ventelister. Vi har i tillegg 20 parkeringsplasser forbeholdt de som står på venteliste for garasjeplass. Utfyllende retningslinjer for garasjeleie og parkering ligger på Vibbo.

TV og internett

Telia er borettslagets leverandør av TV-tjenester og internett. Vi fremforhandlet en ny prisgunstig kollektiv avtale med Telia i 2023 som også innbefattet oppgradering av infrastrukturen og bytte av veggkontakter. Oppgraderingen ble utført vinteren 2024. I fellesutgiftene inngår det TV-pakke og internett med hastighet 100 Mbps. Andelseiere har nå flere valgmuligheter og de kan selv velge om de ønsker å oppgradere hastigheten på internettet. Utfyllende informasjon ligger på Vibbo.

Borettslaget har også installert fibernett fra Lynet AS i blokkene, men vi har ingen kollektiv avtale med dem.

Callinganlegget

Touchcom AS er vår leverandør av callinganlegget. Avtalen omfatter service og vedlikehold av callinganlegget og alle låser i fellesområdene. De leverer også nøkler/adgangsbrikker som styret programmerer etter behov.

Vaskeriene

Det er fellesvaskeri i hver blokk som skal brukes i henhold til gjeldende regler. Utgiftene til vaskeriene dekkes av felleskostnadene og kan benyttes av alle beboere.

Renhold

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent AS om renhold i borettslagets fellesarealer.

Heiser

Borettslaget har avtale med Schindler AS angående service og vedlikehold av heisene.

Vedlikehold av uteområdene

Borettslaget har avtale med Uterom AS for tjenester som gjelder uteområdene i sommerhalvåret. Dette innebærer blant annet gressklipping, vedlikehold av beplantning og annet forefallende arbeid.

Snørydding

Avtale om snørydding og brøyting i vinterhalvåret er inngått med Novak AS.

Elektriske installasjoner

Kjelsås Elektro AS er vår foretrukne leverandør av elektriske installasjoner i fellesområdene og vedlikehold av disse. Beboere får også gunstige rabatter på private installasjoner som f.eks. oppgradering av sikringsskap i de enkelte leilighetene. Kjelsås Elektro AS kan kontaktes på tlf. 22 22 10 40.

Avfallsbrønnene

For service og vedlikehold av avfallsbrønnene benytter borettslaget firmaet Strømbergs AS.

Sentralfyringsanlegget

Det ble etablert bergvarme i borettslaget i 2019-2020. Vi har serviceavtale med Nordisk Energikontroll AS på varmpumpene og det sentrale fyringsanlegget.

Rørleggerfirma

Borettslagets foretrukne rørleggerfirma er Sanitær og Varmevakta AS. Dette firmaet kjenner godt til rørsystemet i borettslaget og hadde også en vesentlig rolle i forbindelse med etableringen av bergvarmeprosjektet. Det utfører vedlikehold av rørsystemene i alle fellesarealer og på radiatorene i leilighetene.

Større vedlikehold og rehabilitering i Lillo Terrasse borettslag

2024-2025	Drenering rundt deler av BK 15 Ny dør, vinduer og panel på fyrrom ved BK 11 Byttet dører til ventilasjonsrom i alle blokker Ny infrastruktur til elbillading i de separate garasjene Malt rekkverk i oppkjørsel og inngangspartiet
2023-2024	Bytte av lufteskruer og termostater på samtlige radiatorer Vedlikehold av underlaget på lekeplassene Nye sykkelstativer, hovedsaklig utendørs Enkel oppussing av inngangspartiene i alle blokkene
2020	Nye postkasser med digitale skilt
2019-2020	Byttet oppvarmingskilde til bergvarme
2017	Nye parkeringsplasser under Rema 1000
2017	Sentralt brannvarslingsanlegg
2017	Ny takpapp på alle blokkene
2016	Nye inngangsdører montert i alle blokkene
2013	Korridorene er pusset opp Energibesparende lyskilder montert Nye avfallsbrønner er montert

	Ny porttelefon og låssystem montert
2012	Korridorer, fellesvaskeri og barnevognrom er pusset opp
2012	Nye avfallsbrønner utenfor hver blokk
2011-2012	Våtromsrehabiliteringen Byttet ut diverse vaskemaskiner og sentrifuger i vaskeriene
2011	Omfattende kontroll og forbedring av borettslagets brannsikkerhet
2010	Alle heiser byttet ut Heisdører malt begge sider Merking av parkeringsplasser og sykkelparkering Nye sandkasser Nye varmtvannsberedere Installert varmpumper
2009	Nye lekeapparater Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene Luft til vann varmpumpeanlegg pilotprosjekt i BK 7 Støydemping av oljekjele i fyrhus er gjennomført
2008	Støyisolert vaskeriet i BK 11 + 3 nye vaskemaskiner Nye brandører med dempende dørlukkere i alle vaskerier
2007	Forprosjekt våtromsrehabilitering Garasjene malt Lysarmatur i inngangsparti skiftet Lekeapparater som ikke var HMS-godkjent fjernet 30 ekstra garasjeplasser i BK 15 B
2006-2007	Nye låser og nøkkelsystem Nye pumper og etterisolering av rør i alle berederrom Reparering av garasjetakene
2005-2006	Nye nødlis Gulv og vegger i søppelrom malt + nye dører Nye inngangsdører montert i alle blokkene Nytt gulvbelegg i heisene
2004	Fotocellene i heisene er byttet ut med fotolister.
2003	Rehabilitering av yttervegg (øst) i BK 13.
1998	12 nye vaskemaskiner 4 nye lekeplasser.
1996	Ny olketank og fyrkjele
1994	Omlegging av alle tak
1989-1993	Isolert fasader, utskifting av vinduer og balkongdører, nye balkonger, nye garasjeporter, nye varmtvannsberedere, installasjon av elektrokjele, restaurert inngangspartiene, varmekabler i oppkjørsel.



Til generalforsamlingen i Lillo Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 308 290, KUNDENR. 173

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 782 022	6 072 174
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-48 294	781 354
Tilbakeføring av avskrivning	16	41 185	39 429
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-987 326	-1 104 530
Tillegg for nye anleggsmidler	16	-66 801	0
Red. annen langs. gjeld		-1 000	2 200
Innsk. øremerk. bankkto		-15 386	-8 606
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 077 622	-290 153
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 704 400	5 782 022
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 362 101	6 867 397
Kortsiktig gjeld		-657 701	-1 085 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 704 400	5 782 022

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 308 290, KUNDENR. 173

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 532 304	10 966 872	11 581 000	14 908 000
Garasjer	10	480 400	480 000	480 000	480 000
Andre anlegg		2 893 440	2 893 440	2 890 000	2 890 000
Andre inntekter	3	9 697	6 144	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 915 841	14 346 456	14 961 000	18 288 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-63 450	-63 450	-70 000
Styrehonorar	5	-456 060	-450 000	-450 000	-480 000
Avskrivninger	16	-41 185	-39 429	-34 129	-34 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-15 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-283 965	-269 670	-285 850	-300 000
Konsulenthonorar	7	-46 148	-121 569	-75 000	-85 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-52 800
Drift og vedlikehold	8	-3 656 382	-3 051 376	-3 152 500	-4 347 000
Forsikringer		-545 234	-460 517	-506 569	-653 000
Kommunale avgifter	9	-2 289 026	-1 992 503	-2 323 650	-2 630 500
Garasjer	10	-437 987	-384 656	-350 000	-350 000
Andre anlegg	11	-364 238	-476 406	-600 000	-600 000
Energi/fyring		-1 121 023	-1 284 066	-1 650 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 218 612	-1 163 548	-1 210 090	-1 300 000
Andre driftskostnader	12	-1 572 715	-1 365 453	-1 459 000	-1 709 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 164 325	-11 190 944	-12 228 038	-13 827 300
DRIFTSRESULTAT		2 751 516	3 155 512	2 732 962	4 460 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	170 522	139 956	0	0
Finanskostnader	14	-2 970 332	-2 514 114	-3 037 000	-2 920 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 799 810	-2 374 158	-3 037 000	-2 920 000
ÅRSRESULTAT		-48 294	781 354	-304 038	1 540 700
Overføringer:					
Udekket tap		-48 294	0		
Reduksjon udekket tap		0	781 354		

LILLO TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 308 290, KUNDENR. 173

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	45 727 647	45 727 647
Tomt		505 953	505 953
Andre varige driftsmidler	16	2 128 365	2 102 749
Miljøbankkonto, øremerket		477 914	406 270
SUM ANLEGGSMIDLER		48 839 878	48 742 618
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		378 920	362 103
Driftskonto OBOS-banken		1 136 177	1 806 842
Driftskonto OBOS-banken II		5 393	5 393
Sparekonto OBOS-banken		3 841 611	4 693 059
SUM OMLØPSMIDLER		5 362 101	6 867 397
SUM EIENDELER		54 201 980	55 610 016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 264 * 100		26 400	26 400
Udekket tap	17	-2 071 955	-2 023 661
SUM EGENKAPITAL		-2 045 555	-1 997 261
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 702 360	53 689 686
Borettsinnskudd	19	2 217 600	2 217 600
Annen langsiktig gjeld	20	217 369	218 369
Avsetning bomiljøtiltak	20	452 505	396 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 589 834	56 521 902

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		641 603	743 749
Påløpte renter		16 098	256 913
Påløpte avdrag		0	84 713
SUM KORTSIKTIG GJELD		657 701	1 085 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 201 980	55 610 016
Pantstillelse	21	64 329 100	64 329 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025

Styret i Lillo Terrasse Borettslag

Magnhild Synnøve Eltoft

Gorm Arne Dahl-eriksen

Kjell-jostein Sivertsen

Thomas Sletmo

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 534 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 534 304

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 532 304

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	1 750
Nøkler	4 447
Portåpner	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	9 697

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.

Gaver til styremedlemmer er på 6 060

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 823, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 539
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 984
Liento AS	-9 625
SUM KONSULENTHONORAR	-46 148

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-760 238
Drift/vedlikehold VVS	-738 308
Drift/vedlikehold elektro	-386 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-576 656
Drift/vedlikehold heisanlegg	-728 036
Drift/vedlikehold brannsikring	-204 782
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-155 749
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-846
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 250
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 656 382

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 673 634
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-615 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 289 026

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	480 400
SUM INNETEKTER GARASJER	480 400

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-293 987
Driftskostnader	-144 000
SUM KOSTNADER GARASJER	-437 987

SUM GARASJER**42 413****NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	2 893 440
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	2 893 440

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Drift/vedl.hold	-125 711
Elektrisk energi	-238 528
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-364 239

SUM ANDRE ANLEGG	2 529 201
-------------------------	------------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 649
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 624
Driftsmateriell	-24 784
Vaktmestertjenester	-471 856
Vakthold	-174 409
Renhold ved firmaer	-645 709
Snørydding	-128 813
Andre fremmede tjenester	-8 359
Kontor- og datarekvisita	-3 836
Trykksaker	-9 663
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 823
Andre kontorkostnader	-4 964
Porto	-675
Gaver	-800
Bank- og kortgebyr	-2 979
Velferdskostnader	-20 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 572 715

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 584
Renter av sparekonto i OBOS-banken	163 938
SUM FINANSINNTEKTER	170 522

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 970 137
Renter på leverandørgjeld	-195
SUM FINANSKOSTNADER	-2 970 332

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962		13 013 447
Oppskrevet 1972		1 595 800
Tilgang 1994		31 118 400
SUM BYGNINGER		45 727 647

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.77/bnr.160

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel 2			
Tilgang 2016	49 477		
Avskrevet tidligere	-49 476		
			1
Tørketrommel 3			
Tilgang 2017	49 498		
Avskrevet tidligere	-43 704		
Avskrevet i år	-5 793		
			1
Tørketrommel 4			
Tilgang 2019	36 437		
Avskrevet tidligere	-21 905		
Avskrevet i år	-4 612		
			9 921
Tørkeskap			
Tilgang 2019	35 381		
Avskrevet tidligere	-24 008		
Avskrevet i år	-5 054		
			6 318
Tørkeskap			
Tilgang 2019	36 881		
Avskrevet tidligere	-25 026		
Avskrevet i år	-5 269		
			6 586
Tørkeskap			
Tilgang 2019	38 028		
Avskrevet tidligere	-25 805		
Avskrevet i år	-5 433		
			6 790

Tørketrommel		
Tilgang 2019	55 078	
Avskrevet tidligere	-37 374	
Avskrevet i år	-7 868	9 835
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2024	66 801	
Avskrevet i år	-7 157	59 644
Garasjeanlegg 2		
Kostpris	2 029 268	
		2 029 268
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 128 365
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 185

NOTE: 17

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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at 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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

 -59 421 528 | Nedbetalt tidligere | 5 731 842 | Nedbetalt i år | 987 326 | -52 702 360 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-52 702 360

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962 -2 217 600

SUM BORETTSINNSKUDD -2 217 600**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -217 369

Avsetning bomiljøtiltak -452 505

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -669 874**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 2 217 600

Pantelån 52 702 360

TOTALT 54 919 960

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

Bygninger 45 727 647

Tomt 505 953

TOTALT 46 233 600

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 173 Selskapsnavn: LILLO TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er foreslått.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tore Haugland og Sigri Sandberg er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Magnhild Synnøve Eltoft

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Emil Bye Guildford

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ida Kristine Linna

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Line Halstensen

Roberth Strand

Sarasadat Estiri

Thomas Sletmo

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Gorm Arne Dahl-Eriksen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Roberth Strand

Sak 8 Utrede muligheten for innglassing av front på balkong

Gjennomføre ny undersøkelse /teknisk befarng av om innglassing av front på balkong er mulig.

For

Mot

Sak 9 Uteområdet foran BK 7

Styret undersøker hva som blir den beste løsningen for å lage et skille mellom parkeringen til Rema 1000 og vårt private uteområde ved BK 7, og får deretter fullmakt til å eventuelt utbedre området.

For

Mot

Sak 10 Ny reservasjonsløsning i fellesvaskeriene

Styret bytter ut dagens reservasjonsløsning med EC Flex Touch G2 i samtlige blokker. Borettslaget har oppsparte midler som kan benyttes til dette formålet og det vil ikke bli behov for å øke fellesgjeld/felleskostnader i forbindelse med denne oppgraderingen.

For

Mot

Sak 11 Forslag om endring av husordensreglene pkt 6

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 12 Forslag om endring av husordensreglene pkt 8

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 13 Forslag om endring av husordensreglene pkt 9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 14 Forslag om endring av husordensreglene pkt 11

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 15 Forslag om endring av husordensreglene pkt 13

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 16 Forslag om endring av husordensreglene pkt 14

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 17 Forslag om endring av vedtektene pkt 4-3 (2)

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 18 Forslag om endring av vedtektene pkt 8-1 (3)

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot

Sak 19 Forslag om fjerning av vedtektene pkt 9-9

Styret anbefaler forslaget og oppfordrer beboere til å stemme FOR.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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