



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 673 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 776 593	16 849 051
Sum inntekter		17 776 593	16 849 051
Kostnader			
Lønnskostnad		488 918	473 515
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		499 657	499 657
Annen driftskostnad		13 442 626	13 564 846
Sum kostnader		14 431 201	14 538 019
Driftsresultat		3 345 391	2 311 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		239 018	222 201
Sum finansinntekter		239 018	222 201
Annen finanskostnad		1 399 162	907 108
Sum finanskostnader		1 399 162	907 108
Netto finans		-1 160 144	-684 907
Ordinært resultat før skattekostnad		2 185 247	1 626 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 185 247	1 626 125
Årsresultat		2 185 247	1 626 125
Totalresultat		2 185 247	1 626 125
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 185 247	1 626 125
Sum overføringer og disponeringer		2 185 247	1 626 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 775 550	97 775 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 185 732	3 685 389
Sum varige driftsmidler		100 961 282	101 460 939
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		344 786	
Sum finansielle anleggsmidler		344 786	0
Sum anleggsmidler		101 306 068	101 460 939
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		179 799	176 125
Sum fordringer		179 799	176 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 742 454	3 863 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 742 454	3 863 658
Sum omløpsmidler		3 922 252	4 039 783
SUM EIENDELER		105 228 320	105 500 722



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 000	32 000
Sum innskutt egenkapital		32 000	32 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 056 465	31 871 218
Sum opptjent egenkapital		34 056 465	31 871 218
Sum egenkapital		34 088 465	31 903 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 488 499	56 342 758
Øvrig langsiktig gjeld		17 015 568	16 672 500
Sum annen langsiktig gjeld		70 504 067	73 015 258
Sum langsiktig gjeld		70 504 067	73 015 258
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 137	5 341
Leverandørgjeld		618 127	576 905
Skyldige offentlige avgifter		6 524	
Sum kortsiktig gjeld		635 788	582 246
Sum gjeld		71 139 855	73 597 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 228 320	105 500 722



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431552

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 673 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 776 593	16 849 051
Sum inntekter		17 776 593	16 849 051
Kostnader			
Lønnskostnad		488 918	473 515
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		499 657	499 657
Annen driftskostnad		13 442 626	13 564 846
Sum kostnader		14 431 201	14 538 019
Driftsresultat		3 345 391	2 311 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		239 018	222 201
Sum finansinntekter		239 018	222 201
Annen finanskostnad		1 399 162	907 108
Sum finanskostnader		1 399 162	907 108
Netto finans		-1 160 144	-684 907
Ordinært resultat før skattekostnad		2 185 247	1 626 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 185 247	1 626 125
Årsresultat		2 185 247	1 626 125
Totalresultat		2 185 247	1 626 125
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 185 247	1 626 125
Sum overføringer og disponeringer		2 185 247	1 626 125



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		97 775 550	97 775 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 185 732	3 685 389
Sum varige driftsmidler		100 961 282	101 460 939
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		344 786	
Sum finansielle anleggsmidler		344 786	0
Sum anleggsmidler		101 306 068	101 460 939
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		179 799	176 125
Sum fordringer		179 799	176 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 742 454	3 863 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 742 454	3 863 658
Sum omløpsmidler		3 922 252	4 039 783
SUM EIENDELER		105 228 320	105 500 722

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 000	32 000



Sum innskutt egenkapital	32 000	32 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	34 056 465	31 871 218
Sum opptjent egenkapital	34 056 465	31 871 218
Sum egenkapital	34 088 465	31 903 218
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 488 499	56 342 758
Øvrig langsiktig gjeld	17 015 568	16 672 500
Sum annen langsiktig gjeld	70 504 067	73 015 258
Sum langsiktig gjeld	70 504 067	73 015 258
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 137	5 341
Leverandørgjeld	618 127	576 905
Skyldige offentlige avgifter	6 524	
Sum kortsiktig gjeld	635 788	582 246
Sum gjeld	71 139 855	73 597 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 228 320	105 500 722



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Østre Lindeberg Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 468





Velkommen til årsmøte i Østre Lindeberg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2023 kl. 18:00, Jeriko skole, Jerikoveien 41, 1067 Oslo..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om å montere et større kjellervindu
8. Tillate drivhus innenfor gitte rammer
9. Montering elektroniske låser i terrasseblokkene
10. Ønske om at styret i borettslaget skal søke om klimatilskudd
11. Ønske om å installere varmepumpe i borettslaget
12. Utarbeide oversikt over forventede kostnader og hvordan disse vil påvirke husleien de kommende år
13. Styret legger til rette for IN-ordning i borettslaget
14. ØLB følger KIWA sin anbefaling om rørprøver
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



17. Valg av Valgkomitè

18. Valg av Miljøutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Østre Lindeberg 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Jan Holten er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 415.000,-



Sak 7

Søknad om å montere et større kjellervindu

Forslag fremmet av:

Lillealtern, Kløfterhagen 19 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken gjelder søknad om å montere et større kjellervindu i enheten. Styret har bedt oss ta saken til Generalforsamlingen.

Det eksisterende kjellervinduet er originalt, og utskifting er nødvendig. Lyskassen foran kjellervinduet er i ferd med å falle sammen og må rehabiliteres. I denne forbindelse ønsker vi å benytte anledningen til å montere et noe større vindu, godkjent som rømningsvei. Arbeidet vil utføres av profesjonelle håndverkere.

Eksisterende vindu er 99cm bredt og 49cm høyt. Nytt vindu vil være 110cm bredt og 80 cm høyt. Den ekstra vindushøyden på ca 30cm vil bli gravet ned i bakken, og ikke endre fasadens uttrykk vesentlig. Se vedlagt arkitekttegning.

Vår kjelleretasje har en takhøyde på 1,99-2 meter. Vinduet er 80 cm høyt. Kravet for godkjenning som rømningsvei er at det er maks 1 meter opp til vinduets nederste kant fra gulvnivå. Dette vil møtes gjennom en fastbygget «kloss» under vinduet, i tråd med reglement. Denne løsningen velges fremfor et lavere plassert vindu for å hindre at lyskasse på utsiden må graves dypere enn reglene tilsier. Hva gjelder øvrige krav til lyskassen, som utforming og drenering, vil vi lene oss på håndverkernes kompetanse med hensyn til å finne de beste løsningene.

Forslag

Forslag til vedtak

Søknad om montering av større kjellervindu (rømningsvei) i 19a godkjennes.

Vedlegg

2. Sak til årsmøtet i generalforsamlingen for Østre Lindeberg borettslag 2023_2.pdf



Sak 8

Tillate drivhus innenfor gitte rammer

Forslag fremmet av:

Frank Pedersen, Jerikoveien 53A.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et positivt tiltak å være mer selvberget. Ett virkemiddel er selvforsynt næring av egne vekster dyrket frem på eiendommen. Godkjennes forslaget, så kan den individuelle beboer sette opp egnet drivhus på boliggrunn tilknyttet boligen man disponerer, innenfor bestemte føringer som styret setter. For ordnede forhold anbefales det at søknadsplicht opprettholdes. Samtidig vil en godkjennelse av dette forslaget gjøre drivhus, for fremvekst av selvdyrkede matvarer, mer tilgjengelig for søkere - samt forenkle saksbehandlingen for styret.

Drivhuset skal ha plassering, mål og formfaktor/kvalitet ihht. føringer som angis av styret. Styrets føringer kan med fordel innlemmes i husordensreglene. Konstruksjonen skal være frittstående for å unngå inngripen og/eller skade/slitasje/vedlikeholds-hindring i tilknytning til fasade. Drivhuset skal enkelt kunne demonteres ved behov eller ved pålegg av styret. Det skal ikke benyttes til oppbevaring av løsøre, annet enn redskaper benyttet til dyrkingen. Konstruksjonen kan kreves demontert ved observerte avvik, som at den benyttes til andre formål enn dyrking. Drivhuset skal til enhver tid holdes rent og ikke tillates forfall.

Andelseier er selv ansvarlig for å følge til enhver tid gjeldende lovverk. Alle kostnader tilknyttet drivhuset dekkes i sin helhet av andelseier selv. All risiko og vedlikeholdsansvar tilfaller andelseier, herunder kostnader ved evt. skader forårsaket av ordinær drift - som for eksempel skade ved snø-fresing av grus-holdig snø. Det er ikke tillatt med automatisk vanningsanlegg eller strømtilførsel i drivhuset. Dersom angitte føringer ikke tas til følge, skal konstruksjonen fjernes i sin helhet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til dette forslaget, og antar det har utstrakt appell til mange beboere i ØLB.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tillater drivhus ihht. forslagstekst.



Sak 9

Montering elektroniske låser i terrasseblokkene

Forslag fremmet av:

Tove Larsen, Kløfterhagen 9 B.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inn- og utgangsdøren i terrasseblokk 9 B er veldig tung å åpne, og går ut fra at det gjelder flere hoveddører i blokkene. Ser at mange sliter med å få opp dørene og det gjelder spesielt familier med barnevogner, mindre barn, eldre med rullatorer og de som har vært på handletur. Ønsker at generalforsamlingen stemmer for å få montert elektroniske dørlåser som gjør at dørene enkelt åpnes med en brikke eller kodelås.

Styrets innstilling

Ved evt. behov for hjelpemidler som rampe/dørautomatikk dekkes installasjon, montering og vedlikehold av hjelpemiddelsentral/Nav ved søknad fra bruker. Det er en ordning som benyttes i dag, men vi opplever mye defekt og nedetid pga. dette, da dørene våre ikke er egnet for disse løsningene. Dørene i blokkene vil kreve skreddersydd forsterkning av hengsler eller total utskiftning/oppgradering av hoveddørene. Dette innebærer meget store kostnader som borettslaget per nå ikke har anledning til å prioritere. Merk at dersom dette forslaget godkjennes, vil fellesskapet bære alt vedlikeholdsansvar ifm. disse installasjonene, noe som ellers ligger hos velferdsmyndighetene. Styret ber med bakgrunn i dette, generalforsamlingen om ikke å godkjenne dette vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å montere nye elektroniske låser med brikker/koder for inngangsdørene i terrasseblokkene.

Sak 10

Ønske om at styret i borettslaget skal søke om klimatilskudd

Forslag fremmet av:

Mihaela Ersvik, Jerikoveien 49 C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret skal søke om klimatilskudd, både for å sikre energieffektivitet i boligene våre og for å være forberedt på eventuelle fremtidige energikrav (se saker i



media om kommende energikrav fra EU). Det er selvsagt uvisst hvordan dette konkret vil påvirke norske eiere, men noe kommer til å skjeframover uansett (når rekkehusene har energiklasse F). Godt å være forberedt.

Forslag til vedtak

Styret søker om klimatilskudd

Vedlegg

3. Forslag 1 genfors 2023.pdf

Sak 11

Ønske om å installere varmepumpe i borettslaget

Forslag fremmet av:

Mihaela Ersvik, Jerikoveien 49 C

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvorfor er det ikke lov å installere varmepumpe i borettslaget vårt? Vi bør stemme om dette fortsatt skal være slikt eller ikke.

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper hovedsaklig basert på estetikk og støy. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen avslår forslaget.

Sak 12

Utarbeide oversikt over forventede kostnader og hvordan disse vil påvirke husleien de kommende år

Forslag fremmet av:

Terje Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Da vi ser det som sannsynlig at borettslaget vil få store økte levetidssykluskostnader, ønsker vi at det utarbeides en oversikt med kalkyle over forventede kostnader og hvordan det vil påvirke husleien de kommende ti år. Et eksempel på dette er rehabilitering av tak på blokkene, bytting av vinduer og etterisolering i forhold til de kommende krav til isolering innen 2030.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider oversikt over forventede kostnader og hvordan disse vil påvirke husleien de kommende år

Sak 13

Styret legger til rette for IN-ordning i borettslaget

Forslag fremmet av:

Terje Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av at prosjektet trekker ut i tid pga uklarheter og som følge av økte kostnader, ønsker vi at det legges til rette for IN-ordning. Det bør gis mulighet til å la beboere som ønsker, få anledning til å totalrehabiliterer sine bad av fagfolk i henhold til retningslinjer som settes av styret med tanke på eventuell fremtidig rørsifting av hovedvann og rørfornyng av avløpsrør. En slik løsning er bla gitt beboere i Blåfjellet borettslag på Lambertseter. Se vedlegg 1.

Forslag til vedtak

Styret legger til rette for IN-ordning i borettslaget

Vedlegg

4. Forslag 2 genfors 2023.pdf

Sak 14

ØLB følger KIWA sin anbefaling om rørprøver

Forslag fremmet av:

Terje Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Ref. Selvaag sin rapport er det gitt opplysninger om at det kun er tatt rørprøver i Jerikoveien 53, Kløfterhagen 31 og berederrum i Kløfterhagen 27. Se vedlegg 2. Dette er ikke representativt for hele ØLB. Det ønskes derfor at ØLB følger KIWA sin anbefaling om at det tas minimum to rørprøver fra kjeller i hver blokk og 1-2 prøver i øvrige etasjer hvis mulig. I tillegg bør det vurderes å ta prøver fra rørene i rekkehus.

Forslag til vedtak

ØLB følger KIWA sin anbefaling om rørprøver

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Skaugstad

Om: Arbeidsgiver: Oslo Kommune/Utdanningsetaten. Stilling: Programcontroller (økonomiansvarlig). Jobber med områdesatsningene i Oslo i et program som heter «Delprogram oppvekst og utdanning». Sivilstatus: samboer + 4 barn. Har bodd i Kløfterhagen 33D siden 2016.

Motivasjon for å stille: Ønsker å bidra til fellesskapet, og medvirke til et trygt og godt borettslag.

Relevant erfaring og kompetanse: Har vært styremedlem i Haganjordet sameie på RUD i Bærum med 188 boenheter fra 2009-2015. Er i dag FAU leder på Haugerud ungdomskole.

- Kristin Lie

Om: Jobber i Telenor som Contract Manager, Utdanning innen Informasjon og PR, Ugift, ett barn. Bor i rekkehus i Kløfterhagen 13H. Er oppvokst i Jerikoveien og har også tidligere bodd i leilighet i Kløfterhagen 9 og 25.

Motivasjon for å stille: Ønsker å bidra positivt til miljøet og informasjonsflyten til andelseierne i borettslaget

Relevant erfaring og kompetanse: Har jobbet mange år med koordinering av administrative oppgaver. Har i dag oppfølgingsansvar innenfor IT og telefoniløsninger mot de største bedriftskundene i Norge



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Alexandra Solheim Wigglesworth

Om: Jeg, mannen min og våre to små gutter har bodd i borettslaget i to år. Jeg jobber som rådgiver i Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ).

Motivasjon for å stille: Jeg ønsker at styret skal ha en god kjønnsfordeling og representere demografien i borettslaget. Jeg mener også at jeg har kompetanse som vil være nyttig for styrearbeidet.

Relevant erfaring og kompetanse: Jeg jobber med offentlige innkjøp for 190 statlige virksomheter og har derfor erfaring med å håndtere store anbud og prosjekter.

Som offentlig ansatt har jeg mye erfaring med å dokumentere og redegjøre for alle beslutninger som tas. Jeg har tidligere holdt verv som styreleder, kasserer og ordinært styremedlem i frivillige organisasjoner.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Einar Hovden

Om: Enslig, trygdet på 3 år, bor i 23B, har bodd i borettslaget siden 1987. Utdannet kokk.

Motivasjon for å stille: Motivert for å bidra til fellesskapet, er særlig opptatt av utearealer og har tid til rådighet.

Relevant erfaring og kompetanse: Har hatt eget firma som rør-isolatør fra 1987-2013 og har erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Har tidligere vært del av miljøutvalget i borettslaget.

- Line Ekerstuen

Om: Jeg er samboer, har en sønn på 11 år og bor i Kløfterhagen 15 D. Jeg har bodd i borettslaget siden desember 2017. Jeg jobber med operasjonell risiko i Nordea Finance som Senior Business Risk Manager. Jeg har tidligere jobbet med tilsvarende arbeidsoppgaver i Sparbank 1 og DNB. Jeg har tidligere også jobbet 12 år i DNB Forsikring. Jeg har økonomisk utdanning og forsikringsautorisasjon fra BI.

Motivasjon for å stille: Jeg ønsker å bidra til at vårt borettslag skal være et trygt og godt sted å bo for alle, at alle beboere skal bli hørt og at felleskapets interesser skal ivaretas på en god måte.

Relevant erfaring og kompetanse: Driftsstyre Jeriko Skole, FAU Jeriko Skole, Verneombud i Nordea Finance

- Terje Gundersen



Om: Prosjekt/Arbeidsleder i KONE AS. 10 år, ledererfaring fra 2008. Tidligere Heismontør i flere firmaer siden 1987. Elektroutdanning fra Hellerud Videregående 1984 – 1985. Gift, 1 Barn og 2 Bonusbarn. Nyinnflyttet i Jerikoveien 55.

Motivasjon for å stille: Så at dere etterlyste personer som var interessert i å kunne bidra. Også interessert i å skape ett godt/trivelig borettslag som folk er fornøyd med å bo i.

Relevant erfaring og kompetanse: Klubbleder/Tillitsvalgt for Arbeidsledere i KONE AS,
Styremedlem/Nestleder Forbundet for Ledelse og Teknikk (FLT) Avd 04 Oslo/Akershus,
Representant FLT Region Øst, Representant i Regionrådet LO Akershus,
Ansattrepresentant i Styret i KONE AS, Vara i styret i Opphei/HBU (Opplæringskontoret for Heis), Sitter også i Klagenemda for Heismontørfaget, Flere posisjoner som tillitsvalgt i flere heisfirmaer opp igjennom årene.

Vedlegg

1. 0468 valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Holten

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Yasir Khan



Sak 17

Valg av Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anders Berg Freundt

Om: Utdannet statsviter. Bor i Kløfterhagen 33b på andre år med kone og to barn (4 år og en baby). Jobber som spesialkonsulent i Oslo kommune med utvikling av oppvekstfeltet.

Motivasjon for å stille: Ønsker å bidra til fellesskapet, hvor prosesser og ledelse er ryddig, gjennomsluktig og tilgjengelig for alle. Ønsker å bidra til kontinuitet i valgkomiteen.

Relevant erfaring og kompetanse: Styrevern i borrettslag i København, SU-representant i BHG Oslo, FAU-representant i BHG i København, og har også sittet i valgkomiteen dette året.

Jobbet med politikk på Rådhuset i København.

- Anne-Siri Trønnes

Om: Utdannet sivilingeniør fra NTNU innen Energi og Miljø, jobber nå som programmerer i Norconsult Digital. Jeg og mannen min flyttet inn i rekkehus i Kløfterhagen 33F i januar 2022.

Motivasjon for å stille: Synes det har vært givende å kunne bidra til en god og ryddig valgprosess, samt å gjøre min del av driften av borettslaget. Ønsker å bidra til kontinuitet i valgkomiteen.

Relevant erfaring og kompetanse: Har hatt styrevern i diverse frivillige organisasjoner tidligere, og har også sittet i valgkomiteen dette året.

- Stefan Skrzypek Hauge

Om: Utdannet statsviter og lektor. Har flere års erfaring som lærer og arbeider nå som saksbehandler. Flyttet til Kløfterhagen med min samboer i september 2021

Motivasjon for å stille: Vil bidra til en forutsigbar og seriøs valgprosess, og for å sikre at man får et godt styre som kan sikre driften av borettslaget videre. Sitter med glede videre i valgkomiteen for å sikre at det innarbeides gode arbeidsrutiner for fremtidige valgkomiteer i borettslaget.

Relevant erfaring og kompetanse: Har lang erfaring med en rekke styrevern i flere frivillige organisasjoner. Har sittet i valgkomiteen i ØLB i denne perioden.



Sak 18

Valg av Miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Christina Hovland
- Gry Norderhaug
- Sanaa Khalifi

Om: Bodd i borettslaget i 3 år. Jeg har en bachelor i økonomi og ledelse, jobber som avdelingsleder på et sykehjem.

Motivasjon for å stille: Jeg har sittet i miljøutvalget fordi jeg brenner for samhold, inkludering og et godt bomiljø, i fjor søkte jeg om støtte til utekino og bålpanne i borettslaget noe som ble en stor suksess. Med slike sammenkomster miljøutvalget arrangerer får man muligheten til å bli kjent med hverandre, noe som bidrar til et godt og inkluderende bomiljø.

Relevant erfaring og kompetanse: Jeg har sittet i miljøutvalget i to år, i løpet av årene har jeg vært med på å male, plante og rydde i borettslaget, vi har bestilt benker og vi har arrangert julegrantenning og juletreffest.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Holten	Kløfterhagen 13 D
Nestleder	Inger Brentebråten	Kløfterhagen 23 A
Styremedlem	Yasir Sharif Khan	Kløfterhagen 9 B
Styremedlem	Frank Pedersen	Jerikoveien 53 A
Varamedlem	Tove Larsen	Kløfterhagen 9 B
Varamedlem	Nordin Maghnoij	Jerikoveien 59 B
Varamedlem	Alexandra Solheim Wigglesworth	Jerikoveien 53 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Frank Pedersen Jerikoveien 53 A

Varadelegert

Inger Brentebråten Kløfterhagen 23 A

Valgkomiteen

Anders Berg Freundt	Kløfterhagen 33 B
Stefan Skrzypek Hauge	Kløfterhagen 23 B
Anne-Siri Trønnes	Kløfterhagen 33 F

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ostrelindeberg@styrerrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Miljøutvalg

Ragnhild Flingtorp – Christina Hovland

Gry Norderhaug – Sanaa Khalifi

**Generelle opplysninger om Østre Lindeberg Borettslag**

Borettslaget består av 320 andelsleiligheter.

Østre Lindeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954673413, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

112 63 64 65

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Østre Lindeberg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets årsberetning 2022/2023

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende, men det er samtidig helt klart at vi påvirkes av renteøkninger og den generelle prisveksten. Kommunale avgifter alene er økt med 24% i perioden. Økte rentekostnader betyr ca. 1 million per år på borettslagets eksisterende lån. Fra nyttår 2023 ble husleien derfor øket med 12%.

Styret kan ikke garantere at man klarer å unngå ytterligere justeringer i husleien fremover grunnet den generelle makroøkonomiske situasjonen med inflasjon og prisvekst.

Styret har gjennomført månedlige styremøter, saksbehandling og forestått den daglige driften.

Det er også gjennomført en ekstraordinær generalforsamling, der tema var et mistillitsforslag mot styret og gjennomføring av nytt valg på styreleder. Mistillitsforslaget falt og ny styreleder valgt. Som en følge av situasjonen trakk 2 styremedlemmer seg og et nytt styremedlem ble da valgt. Styret har derfor i år bestått av 4 medlemmer. Fra ordinær generalforsamling 2023 vil det igjen være 5 personer i styret.

Dette året har det ikke vært konflikter av betydning mellom beboere der styret har måttet å tre inn. Dette er bra og oppfordringen er å fortsette å behandle hverandre respekt- og omsorgsfullt.

Vaktmestertjenesten er som tidligere innkjøpt fra Brøtmet Park og Vedlikehold. Han har vært i borettslaget i mange år og har gått fra en funksjon som ren vaktmester til en driftsleder som samarbeider relativt tett med styret i forhold til den daglige driften.

Når det gjelder situasjonen rundt rørfornyning er det fortsatt noe uenighet mellom grupper av andelseierne, men dialog gjennom året har båret frukter. Oppdaterte rapporter og priser er på vei fra konsulentene. Opprinnelig var det forventet å kunne legge dette frem for årets ordinære generalforsamling, men av forskjellige årsaker ble dette forsinket.

Det har ikke vært økning i vannskader eller andre skader i perioden og kostnadene for forsikring følger konsumprisindeksen.

Kommunikasjon med andelseiere har foregått via Vibbo og mail, samt noe via dokumenter i de enkelte postkasser.

Jan Holten
Styreleder
Østre Lindeberg BRL



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger på borettslagets lån.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Østre Lindeberg Borettslag har et lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 457 537	4 336 319	3 457 537	3 286 464
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 185 247	1 626 125	3 031 000	1 159 500
Tilbakeføring av avskrivning	14 499 657	499 657	500 000	500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 854 259	-3 004 564	-3 011 000	-2 673 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 718	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-171 072	-878 782	520 000	-1 013 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 286 464	3 457 537	3 977 537	2 272 964

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 922 252	4 039 783
Kortsiktig gjeld	-635 788	-582 246
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 286 464	3 457 537



ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 465 851	16 725 040	17 476 000	19 629 000
Andre inntekter	3	310 742	124 011	100 000	100 000
SUM DRIFTSINTEKTER		17 776 593	16 849 051	17 576 000	19 729 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 419	-58 515	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	14	-499 657	-499 657	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-16 375	-12 750	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-13 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-293 030	-285 885	-293 000	-308 000
Konsulenthonorar	7	-323 552	-140 403	-100 000	-150 000
Kontingenter		-64 000	-64 000	-64 000	-64 000
Drift og vedlikehold	8	-1 044 250	-2 271 972	-1 145 000	-2 045 000
Forsikringer		-2 157 501	-1 920 309	-2 170 000	-2 384 000
Kommunale avgifter	9	-3 009 554	-2 887 560	-2 964 000	-3 557 500
Energi/fyring		-1 942 403	-1 492 833	-1 500 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 139 735	-1 941 684	-2 000 000	-2 289 000
Andre driftskostnader	10	-2 452 226	-2 547 451	-2 517 000	-2 397 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 431 201	-14 538 019	-13 741 000	-16 383 500
DRIFTSRESULTAT		3 345 391	2 311 032	3 835 000	3 345 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	239 018	222 201	10 000	210 000
Finanskostnader	12	-1 399 162	-907 108	-814 000	-2 396 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 160 144	-684 907	-804 000	-2 186 000
ÅRSRESULTAT		2 185 247	1 626 125	3 031 000	1 159 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 185 247	1 626 125		



ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 903 637	95 903 637
Tomt		1 871 913	1 871 913
Andre varige driftsmidler	14	3 185 732	3 685 389
Miljøbankkonto, øremerket		344 786	0
SUM ANLEGGSMIDLER		101 306 068	101 460 939
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		179 799	176 125
Driftskonto OBOS-banken		2 712 879	1 850 309
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 620	0
Sparekonto OBOS-banken		1 024 954	2 013 349
SUM OMLØPSMIDLER		3 922 252	4 039 783
SUM EIENDELER		105 228 320	105 500 722
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 320 * 100		32 000	32 000
Opptjent egenkapital		34 056 465	31 871 218
SUM EGENKAPITAL		34 088 465	31 903 218
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	53 488 499	56 342 758
Borettsinnskudd	16	16 672 500	16 672 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	343 068	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		70 504 067	73 015 258
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		618 127	576 905
Skyldige offentlige avgifter	18	6 524	0
Påløpte renter		11 137	5 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		635 788	582 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 228 320	105 500 722



11

Østre Lindeberg Borettslag

Pantstillelse	19	85 275 000	85 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2023

Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Jan Holten/s/

Yasir Sharif Khan/s/

Frank Pedersen/s/

Inger Brentebraaten/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 059 939
TV/bredbånd	2 012 800
Trappevask	284 280
Parkering	72 000
Garasje	46 800
Eiendomsskatt	8 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 483 851

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-13 200
Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 465 851

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon forsikring, i henhold til kalkyle	29 000
Refusjon forsikring, Elektro Nettverk kostnadsført i 2021	38 097
Betalingsløsning Charge 365	224 555
Erstatning ekstra strømforbruk	15 790
Nøkler	600
Utleie	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	310 742

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-60 419
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 419

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 415 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 865, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 000
OBOS Prosjekt AS	-7 540
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 918
Norconsult	-28 469
Boligbyggelaget Usbl	-20 125
Selvvag Prosjekt AS	-212 500
SUM KONSULENTHONORAR	-323 552

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-497 128
Drift/vedlikehold VVS	-82 458



Drift/vedlikehold elektro	-165 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 458
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 839
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-70 875
Egenandel forsikring	-90 000
Kostnader dugnader	-18 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 044 250

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 061
Vann- og avløpsavgift	-1 723 789
Feieavgift	-7 909
Renovasjonsavgift	-1 269 795
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 009 554

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 910
Container	-230 196
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Driftsmateriell	-37 775
Lyspærer og sikringer	-6 981
Vaktmestertjenester	-1 816 854
Vakthold	-7 219
Renhold ved firmaer	-252 383
Andre fremmede tjenester	-10 031
Kontor- og datarekvista	-9 777
Trykksaker	-11 614
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 865
Andre kontorkostnader	-420
Telefon, annet	-15 140
Porto	-1 080
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 568
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 827
Gaver	-2 255
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-3 401
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 452 226

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 323
Kundeutbytte fra Gjensidige	222 632
SUM FINANSINNTEKTER	239 018

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 399 162
SUM FINANSKOSTNADER	-1 399 162

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	95 903 637
SUM BYGNINGER	95 903 637

Gnr.112/bnr.63 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Henger Gaupen		
Tilgang 2019	20 000	
Avskrevet tidligere	-12 000	
Avskrevet i år	-4 000	4 000
El-anlegg		
Tilgang 2016	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	
		1
Gressklipper nr. 1		
Kostpris	273 750	
Tilgang 1993	20 351	
Avskrevet tidligere	-294 100	
		1
Traktor m/utstyr		
Kostpris	611 250	
Avskrevet tidligere	-611 249	
		1
Traktor		
Tilgang 2018	575 688	
Avskrevet tidligere	-287 843	
Avskrevet i år	-82 241	205 604
Utstyr		
Tilgang 2016	21 250	



15

Østre Lindeberg Borettslag

Avskrevet tidligere	-21 249	1
Printer		
Tilgang 2020	26 567	
Avskrevet tidligere	-10 627	
Avskrevet i år	-5 313	10 627
Traktorgarasje		
Kostpris	108 778	108 778
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	4 081 028	
Avskrevet tidligere	-816 206	
Avskrevet i år	-408 103	2 856 720
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 185 732
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-499 657

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-66 713 989	
Nedbetalt tidligere	10 371 231	
Nedbetalt i år	2 854 259	-53 488 499

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-53 488 499****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-15 232 600	
Øket 1995	-42 400	
Tilleggsinnskudd	-1 397 500	

SUM BORETTSINNSKUDD **-16 672 500****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-343 068	
-------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-343 068****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 620	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 904	



SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 524
---	---------------

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	16 672 500
Pantelån	53 488 499
TOTALT	70 160 999

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

Bygninger	95 903 637
Tomt	1 871 913
TOTALT	97 775 550



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82174384. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Avfallsbrønner	Investert i 21 nedgravde brønner på 5 forskjellige standplasser.
2018	Div	<ul style="list-style-type: none">• Bytte av kabel-TV og bredbåndleverandør- HomeNet er leverandør av TV-og bredbåndstjenester fra 01.07.2018• Vedlikehold av garasjedekket- Gjelder Kløfterhagen 9, Øvre• Utbedring av enkelte rekkehustak- Gjelder Kløfterhagen• Ventilasjon, søppelsjakt, drenering, vaktmestergarasjen, ny port garasje- Rens av søppelsjaktene og ventilasjonsanleggene i blokkene.- Utbedring av vaktmestergarasjen.- Utskifting av interne skilt.- Større dreneringsjobb i Kløfterhagen 35.
2017	Div	



2016	Utomhus, gjerde, velferdsrom	<ul style="list-style-type: none">- Ny port til garasjeanlegget Kløfterhagen 9 nedre plan.- Ny ståltrapp i Jerikoveien. Oppgradert utearealene med nye lekeapparater Nye gjerder Nytt kjøkken og oppussing av velrommet
2015	Fasase blokker	Maling av blokker og rekkverk
2014	Fasade rekkehus, asfaltering	Asfaltering, maling av rekkehusene
2012	Utomhus	Større dreneringsjobb i Jerikoveien 43
2011	Utomhus, ventilasjon, stoppekraner m.m	<ul style="list-style-type: none">- Felling av trær på fellesområdet- Rensing av ventilasjonsanlegget blokker- Innkjøp av traktor, og annet mindre utstyr- Nye brannslukningsapparater garasjeanlegg- Skiftet til nye stoppekraner for utekraner rekkehus- Montert skliskring rekkehus etter pålegg fra Oslo kommune- Brann- og redningsetaten. Utbedret veien ved Jerikoveien 49 og 51
2009	Oppgr. lekeplasser. Nye gjerder, stop.kr	Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås i inngangsdører og sykkelboder i blokkene, nye søppelkasser i hele borettslaget. <ul style="list-style-type: none">• Nye gjerder, stoppekran- Nye gjerder.- Nye varmtvannsberedere i blokkene.- Nye hovedstoppekraner inn til blokkene.
2009	Nye gjerder	Nye gjerder. Nye varmtvannsberedere i blokkene. Nye hovedstoppekraner inn til blokkene.
2008 - 2009	Rehab. garasjeanlegg i Kløfterhagen 9	2008 Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås
2006 - 2008	Fasaderehabilitering	2008/09 Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse av garasjeanlegg/grunnmur i Kløfterhagen 9.
2005	Nye stoppekraner	Fasaderehabilitering av blokker og rekkehus
2004	Nye postkasser	Nye stoppekraner Bytte postkasser i blokkene Ombygging til kunstgress på fotballbanen



2003	Brannvarsling	Utskifting av samtlige brann- og røykvarslere
2002	Tak	2002 Rehabilitering av tak på alle blokkene
2000 - 2001	Maling	2000/01 Maling av blokkene
1977 - 1998	Historikk	1998 Ny belysning i gangveiene i forbindelse med norettslagets 20-års jubileum. Bygging av papirhusene. 1998/97 Brannsikring av loftene i rekkehusene. 1997 Alle lekeplasser opprustet etter EU-regler 1996/97 Maling av rekkehusene og rekkverkene på blokkene 1996 Rehab. Av velferdsrommet med nye møbler 1993/94 Nye tak på rekkehusene 1994 Montering av porttelefoner i blokkene 1993 Kabelanlegget skiftet til bredbånd 1991/92/93 Fullstendig betongrehabilitering/oppussing av blokkene 1990 Maling av rekkehusene 1988 Vedtak fattet om regler for utbygging av rekkehusene 1986 Traktorgarasjen i Jerikoveien bygges 1985/86 Beising av rekkehus og blokker 1985 beslutning ble tatt om kjøp av kommunens festetomt 1980 Borettslaget ble overtatt som eget lag 1980/81 Beising av rekkehus og blokker 1979 Vei 2309 fikk navnet Jerikoveien 1978 Vei 2310 fikk navnet Kløfterhagen 1977 Konstituering av tillitsmannsutvalg (TU)

Sak til møte i generalforsamlingen for Østre Lindeberg borettslag 22.mai 2023

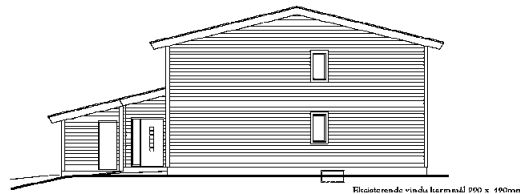
Fremmet av andelseier Lillealtern, Kløfterhagen 19a

Saken gjelder søknad om å montere et større kjellervindu i enheten. Styret har bedt oss ta saken til Generalforsamlingen.

Det eksisterende kjellervinduet er originalt, og utskifting er nødvendig. Lyskassen foran kjellervinduet er i ferd med å falle sammen og må rehabiliteres. I denne forbindelse ønsker vi å benytte anledningen til å montere et noe større vindu, godkjent som rømningsvei. Arbeidet vil utføres av profesjonelle håndverkere.

Eksisterende vindu er 99cm bredt og 49cm høyt. Nytt vindu vil være 110cm bredt og 80 cm høyt. Den ekstra vindushøyden på ca 30cm vil bli gravet ned i bakken, og ikke endre fasadens uttrykk vesentlig. Se vedlagt arkitekttegning.

Vår kjelleretasje har en takhøyde på 1,99-2 meter. Vinduet er 80 cm høyt. Kravet for godkjenning som rømningsvei er at det er maks 1 meter opp til vinduets nederste kant fra gulvnivå. Dette vil møtes gjennom en fastbygget «kloss» under vinduet, i tråd med reglement. Denne løsningen velges fremfor et lavere plassert vindu for å hindre at lyskasse på utsiden må graves dypere enn reglene tilsier. Hva gjelder øvrige krav til lyskassen, som utforming og drenering, vil vi lene oss på håndverkernes kompetanse med hensyn til å finne de beste løsningene.



KLØFTERHAGEN 19A. NYTT KJELLERVINDU. FASADE VEST. ALTERNATIV MED LYSGRAV. 20230422. SIV. ARK. SINUT LILLEALTERN

Forslag til vedtak: Søknad om montering av større kjellervindu (rømningsvei) i 19a godkjennes.

Kontaktinformasjon andelseier ved spørsmål: tlf 90210129



Hei

Jeg vil gjerne ta opp to saker til årets generalforsamling i borettslaget vårt.

1. Jeg ønsker at styret skal søke om klimatilskudd, både for å sikre energieffektivitet i boligene våre og for å være forberedt på eventuelle fremtidige energikrav (se saker i media om kommende energikrav fra EU). Det er selvsagt uvisst hvordan dette konkret vil påvirke norske eiere, men noe kommer til å skje framover uansett (når rekkehusene har energiklasse F). Godt å være forberedt.

En god start er å søke om kartleggingsstøtte

<https://klimatilskudd.no/kartleggingsstotte-for-borettslag-og-sameier>

Så er det mulig å vurdere støtte til isolasjonstiltak osv.

Oslo kommune klimatilskudd:

https://klimatilskudd.no/borettslagogsameier?utm_source=meta&utm_medium=some&utm_campaign=klimatilskudd&utm_content=video&fbclid=IwAR0sNRY9_4uEa-f8SJKccyihks943CR6p4N-jQwWeRnmUzmXjKsH6-hYkBA

2. På samme tema: hvorfor er det ikke lov å installere varmepumpe i borettslaget vårt? Vi bør stemme om dette fortsatt skal være slikt eller ikke.

Jeg vet ikke om dette holder som grunnlag for å ta opp disse sakene på generalforsamlingen. Hvis ikke, si gjerne ifra om hva som eventuelt trengs.

Vennlig hilsen
Mihaela Ersvik
Jerikoveien 49 C.





Forslag til saker til behandling på Generalforsamling i ØLB 2023

Lov om burettslag skiller klart mellom hva som er lagets ansvar og hva som tilfaller den enkelte beboer. Det er en gjengs misforståelse at et burettslag står for alt vedlikehold som har med våtrom å gjøre. Det er faktisk ikke tilfelle. Lov om burettslag sier at rør som går gjennom bygningsmassen, er lagets ansvar å vedlikeholde. Det vil si at stigrør i blokkene og avløpsrør er lagets felles ansvar.

Lov om burettslag er samtidig klar på at det er den enkelte beboers ansvar å vedlikeholde alle innvendige rør. Dersom det er tvingende nødvendig å rive alle bad for å gjennomføre en rehabilitering av stigrør/avløpsrør, vil ofte etablering av nye bad bli definert som en følgeskade og dermed bli lagets ansvar.

Dette er ikke tilfelle i vårt burettslag og da er det viktig å finne løsninger som både ivaretar lagets ansvar, men også beboerens. Det ser ut til at et burettslag kommer best ut av det når man evner å skille klart mellom lagets og beboerens ansvar.

Det er ingen IN-ordning i laget i dag, men dersom det etableres vil det gi en større frihet i forhold til fellesgjelden, både den som er og det som blir økningen i forbindelse med en rehabilitering av rør. Noen vil velge å nedbetale hele fellesgjelden, andre vil velge å betale ned deier av den og noen vil la den stå som den er. Mange vil oppleve det som en god løsning av det gis ulike muligheter her.

1. Da vi ser det som sannsynlig at burettslaget vil få store økte levetidssykluskostnader, ønsker vi at det utarbeides en oversikt med kalkyle over forventede kostnader og hvordan det vil påvirke husleien de kommende ti år. Et eksempel på dette er rehabilitering av tak på blokkene, bytting av vinduer og etterisolering i forhold til de kommende krav til isolering innen 2030.
2. På bakgrunn av at prosjektet trekker ut i tid pga uklarheter og som følge av økte kostnader, ønsker vi at det legges til rette for IN-ordning. Det bør gis mulighet til å la beboere som ønsker, få anledning til å totalrehabiliterer sine bad av fagfolk i henhold til retningslinjer som settes av styret med tanke på eventuell fremtidig rørsifting av hovedvann og rørfornyning av avløpsrør. En slik løsning er bla gitt beboere i Blåfjellet burettslag på Lambertseter. Se vedlegg 1.
3. Ref. Selvaag sin rapport er det gitt opplysninger om at det kun er tatt røprøver i Jerikoveien 53, kløfterhagen 31 og berederrom i Kløfterhagen 27. Se vedlegg 2. Dette er ikke representativt for hele ØLB. Det ønskes derfor at ØLB følger KIWA sin anbefaling om at det tas minimum to røprøver fra kjeller i hver blokk og 1-2 prøver i øvrige etasjer hvis mulig. I tillegg bør det vurderes å ta prøver fra rørene i rekkehus.

Dersom konklusjonen fra KIWA sine analyser av røprøvene viser at vannrørene må skiftes, skal det legges opp til et røprosjekt med muligheten for å totalrehabiliterer bad som skal være valgfritt. Totalrehabilitering av bad skal gis som en mulighet og med IN-ordning.

Lindeberg, 15 april 2023

Terje Nilsen



Vedlegg 1

Blåfjellet Borettslag

Retningslinjer for våtromsoppussing i regi av andelseier

Generelle regler:

- Alle våtrom skal utføres av faglærte håndverkere med ansvarsrett til denne type rehabiliteringer.
- Minimumskravene i TEK 17 skal følges.
- Retningslinjer i BVN (våtromsnormen) skal legges til grunn for planlegging, utførelse og kontroll.
- Alle prosjekter skal godkjennes av Styret før oppstart.

Alternativ 1:

Oppussing av bad før rehabilitering av avløpsrørene.

- Arbeidene planlegges/prosjekteres grundig, og skal godkjennes av Styret før igangsettelse.
- Ved støyende arbeider skal det sendes nabovarsel i god tid minimum 14 dager.
- Våtrommet bygges opp med 3.parts kontroll. Sluttdokumentasjon leveres Styret for godkjenning og arkivering.

Alternativ 2:

Oppussing av bad etter at rehabilitering av avløpsrør er utført med rørfornyng.

- Arbeidene planlegges/prosjekteres grundig, og skal godkjennes av Styret før igangsettelse.
- Ved støyende arbeider skal det sendes nabovarsel i god tid, minimum 14 dager.
- Sluk byttes. Det må brukes autoriserte rørleggere til dette med kunnskap om rørfornyng.
- Skal plassering av utstyr som sluk og wc flyttes så skal dette planlegges med Styret sin rørlegger og vurderes opp mot de rørfornye rørene.
- Våtrommet bygges opp med 3.parts kontroll. Sluttdokumentasjon leveres Styret for godkjenning og arkivering.

Styret i Blåfjellet Borettslag



Vedlegg 2

1.4.1 Lokasjon og størrelse

Østre Lindeberg Borettslag ligger i bydelen Alna. Borettslaget består av 10 blokker og 19 småhus / rekkehus med i alt 320 seksjoner, oppført av Selvaagbygg 1977–78. Adresser er Jerikoveien 43 til 63 og Kløfterhagen 1 til 39.

1.2 BEFARINGER

Første befarings ble gjennomført 17. februar -22 med Mats Devold som deltok fra Selvaag Prosjekt, sammen med vaktmester i fra borettslaget. Det var engasjert rørlegger for å ta ut rørprøver i seksjonene Kløfterhagen 31, Jerikoveien 53, samt uttak av sirkulasjons ledninger i kjeller i Kløfterhagen 31 og i sirkulasjonsanlegget i Jerikoveien 53-59.

2. mars -22, befarte Ulf Christensen berederommet i Kløfterhagen 27B sammen med rørlegger for å ta ut rørprøver av varmtvannsledninger og sirkulasjonsledningene.

SELVAAG PROSJEKT

Alternative utbedringsmetoder av felles VA og våtrom
Østre Lindeberg Borettslag

2 KONKLUSJONER AV VEDLAGTE RAPPORTER

2.1 ANALYSE AV RØRPRØVER - KONKLUSJON I FRA SINTEF BYGGFORSK

«Basert på observasjoner og målinger i laboratorium hadde fem av seks rørprøver tegn til kritisk korrosjon eller lekkasje i skjøt og en antatt restlevetid på 0–15 år»

Se vedlagt rapport.

2.2 ANALYSE ETTER KAMERAKONTROLL AV AVLØPSRØR

Det er foretatt kameraføring av 6 ulike strekk i Jerikoveien 43 og 59, med forsøk på rensing av fettansamlinger. Vedlagt rapport avdekker feil og mangler og ulike tilstandsgrader, der tilstandsgrad 1 er «Liten feil», til tilstandsgrad 4 som er «Svært mye feil». Det ble registrert 5 stk med TG1, 9 stk TG2, 4 stk TG3 og 4 stk TG4.

Se vedlagt rapport.



Valg i Øvre Lindeberg borettslag 2023

Dette dokumentet inneholder valgkomiteens innstilling med en beskrivelse av valgkomiteens arbeid. Til slutt er det vedlagt en presentasjon av kandidatene som er innstilt til verv.

Valgkomiteen har bestått av Stefan Skrzypek Hauge, Anders Berg Freundt og Anne-Siri Trønnes (leder). Valgkomiteen har jobbet uavhengig av styret og kommet fram til en innstilling for kandidater til de ulike vervene. I vår innstilling har vi vektlagt erfaring og kvalifikasjoner, og samtidig prøvd å få en styresammensetning som representerer beboerne best mulig med tanke på blant annet kjønn, alder, rekkehus/blokk, utdanning, yrke og livssituasjon.

Vi har fått mange innspill og vært i kontakt med over 20 personer i løpet av prosessen. Alle aktuelle kandidater har fått noen identiske spørsmål for å danne oss et inntrykk av kandidatene og sikre at alle har fått lik behandling av komiteen. Vi har vært privilegerte ved at vi har måttet velge mellom veldig gode kandidater i vår innstilling. Vi har oppfordret de som *ikke* er innstilt av valgkomiteen til å komme med benkeforslag. Takk til alle som har vist interesse, alle som stiller til valg og alle som har kommet med innspill!

Valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn
Styremedlem, 2år	Erik Skaugstad
Styremedlem, 2år	Kristin Lie
Styremedlem, 1år	Alexandra Solheim Wigglesworth
Vara 1 år	Line Ekerstuen
Vara 1 år	Knut Einar Hovden
Vara 1 år	Terje Gundersen
Valgkomite 1 år	Anne-Siri Trønnes
Valgkomite 1 år	Stefan Skrzypek Hauge
Valgkomite 1 år	Anders Berg Freundt
Miljøutvalg 1 år	Christina Hovland
Miljøutvalg 1 år	Gry Norderhaug
Miljøutvalg 1 år	Sanaa Khalifi
OBOS delegat	Jan Holten (sittende styreleder)
Vara OBOS delegat	Yasir Khan (sittende styremedlem)

Presentasjon av kandidatene

Styremedlem

Erik Skaugstad 46 år

Stiller til: Styremedlem i 2 år (valgkomiteens innstilling)



Om: Arbeidsgiver: Oslo Kommune/Utdanningsetaten. Stilling: Programcontroller (økonomiansvarlig). Jobber med områdesatsningene i Oslo i et program som heter «Delprogram oppvekst og utdanning». Sivilstatus: samboer + 4 barn. Har bodd i Kløfterhagen 33D siden 2016.

Motivasjon for å stille: Ønsker å bidra til fellesskapet, og medvirke til et trygt og godt borettslag.

Relevant erfaring og kompetanse: Har vært styremedlem i Haganjordet sameie på RUD i Bærum med 188 boenheter fra 2009-2015. Er i dag FAU leder på Haugerud ungdomskole.

Kristin Lie, 47 år

Stiller til: Styremedlem i 2 år (valgkomiteens innstilling)

Om: Jobber i Telenor som Contract Manager, Utdanning innen Informasjon og PR, Ugift, ett barn. Bor i rekkehus i Kløfterhagen 13H. Er oppvokst i Jerikoveien og har også tidligere bodd i leilighet i Kløfterhagen 9 og 25.

Motivasjon for å stille: Ønsker å bidra positivt til miljøet og informasjonsflyten til andelseierne i borettslaget

Relevant erfaring og kompetanse: Har jobbet mange år med koordinering av administrative oppgaver. Har i dag oppfølgingsansvar innenfor IT og telefoniløsninger mot de største bedriftskundene i Norge

Alexandra Solheim Wigglesworth, 30 år

Stiller til: styremedlem for ett år (valgkomiteens innstilling)

Om: Jeg, mannen min og våre to små gutter har bodd i borettslaget i to år. Jeg jobber som rådgiver i Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ).

Motivasjon for å stille: Jeg ønsker at styret skal ha en god kjønnsfordeling og representere demografien i borettslaget. Jeg mener også at jeg har kompetanse som vil være nyttig for styrearbeidet.

Relevant erfaring og kompetanse: Jeg jobber med offentlige innkjøp for 190 statlige virksomheter og har derfor erfaring med å håndtere store anbud og prosjekter. Som offentlig ansatt har jeg mye erfaring med å dokumentere og redegjøre for alle beslutninger som tas. Jeg har tidligere holdt verv som styreleder, kasserer og ordinært styremedlem i frivillige organisasjoner.

Vara til styret

Line Ekerstuen, 42 år

Stiller til: Vara til styret (valgkomiteens innstilling)

Om: Jeg er samboer, har en sønn på 11 år og bor i Kløfterhagen 15 D. Jeg har bodd i borettslaget siden desember 2017. Jeg jobber med operasjonell risiko i Nordea Finance som Senior Business Risk Manager. Jeg har tidligere jobbet med tilsvarende arbeidsoppgaver i Sparbank 1 og DNB. Jeg har tidligere også jobbet 12 år i DNB Forsikring. Jeg har økonomisk utdanning og forsikringsautorisasjon fra BI.



Motivasjon for å stille: Jeg ønsker å bidra til at vårt borettslag skal være et trygt og godt sted å bo for alle, at alle beboere skal bli hørt og at felleskapets interesser skal ivaretas på en god måte.

Relevant erfaring og kompetanse: Driftsstyre Jeriko Skole, FAU Jeriko Skole, Verneombud i Nordea Finance

Knut Einar Hovden, 58 år.

Stiller til: Vara til styret (valgkomiteens innstilling)

Om: Enslig, trygdet på 3 år, bor i 23B, har bodd i borettslaget siden 1987. Utdannet kokk.

Motivasjon for å stille: Motivert for å bidra til fellesskapet, er særlig opptatt av utearealer og har tid til rådighet.

Relevant erfaring og kompetanse: Har hatt eget firma som rør-isolatør fra 1987-2013 og har erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Har tidligere vært del av miljøutvalget i borettslaget.

Terje Gundersen 57 År

Stiller til: Vara til styret (valgkomiteens innstilling)

Om: Prosjekt/Arbeidsleder i KONE AS. 10 år, ledererfaring fra 2008. Tidligere Heismontør i flere firmaer siden 1987. Elektroudannelse fra Hellerud Videregående 1984 – 1985. Gift, 1 Barn og 2 Bonusbarn. Nyinnflyttet i Jerikoveien 55.

Motivasjon for å stille: Så at dere etterlyste personer som var interessert i å kunne bidra. Også interessert i å skape ett godt/trivelig borettslag som folk er fornøyd med å bo i.

Relevant erfaring og kompetanse: Klubbleder/Tillitsvalgt for Arbeidsledere i KONE AS, Styremedlem/Nestleder Forbundet for Ledelse og Teknikk (FLT) Avd 04 Oslo/Akershus, Representant FLT Region Øst, Representant i Regionrådet LO Akershus, Ansattrepresentant i Styret i KONE AS, Vara i styret i Opphei/HBU (Opplæringskontoret for Heis), Sitter også i Klagenemda for Heismontørfaget, Flere posisjoner som tillitsvalgt i flere heisfirmaer opp igjennom årene.

Valgkomite:

Anne-Siri Trønnes, 34 år

Stiller til: Valgkomite (valgkomiteens innstilling)

Om: Utdannet sivilingeniør fra NTNU innen Energi og Miljø, jobber nå som programmerer i Norconsult Digital. Jeg og mannen min flyttet inn i rekkehus i Kløfterhagen 33F i januar 2022.

Motivasjon for å stille: Synes det har vært givende å kunne bidra til en god og ryddig valgprosess, samt å gjøre min del av driften av borettslaget. Ønsker å bidra til kontinuitet i valgkomiteen.

Relevant erfaring og kompetanse: Har hatt styreverv i diverse frivillige organisasjoner tidligere, og har også sittet i valgkomiteen dette året.

Stefan Skrzypek Hauge, 34 år



Stiller til: Valgkomite (valgkomiteens innstilling)

Om: Utdannet statsviter og lektor. Har flere års erfaring som lærer og arbeider nå som saksbehandler. Flyttet til Kløfterhagen med min samboer i september 2021

Motivasjon for å stille: Vil bidra til en forutsigbar og seriøs valgprosess, og for å sikre at man får et godt styre som kan sikre driften av borettslaget videre. Sitter med glede videre i valgkomiteen for å sikre at det innarbeides gode arbeidsrutiner for fremtidige valgkomiteer i borettslaget.

Relevant erfaring og kompetanse: Har lang erfaring med en rekke styreverv i flere frivillige organisasjoner. Har sittet i valgkomiteen i ØLB i denne perioden.

Anders Berg Freundt, 36 år

Stiller til: Valgkomite (valgkomiteens innstilling)

Om: Utdannet statsviter. Bor i Kløfterhagen 33b på andre år med kone og to barn (4 år og en baby). Jobber som spesialkonsulent i Oslo kommune med utvikling av oppvekstfeltet.

Motivasjon for å stille: Ønsker å bidra til fellesskapet, hvor prosesser og ledelse er ryddig, gjennomsluttig og tilgjengelig for alle. Ønsker å bidra til kontinuitet i valgkomiteen.

Relevant erfaring og kompetanse: Styreverv i borrettslag i København, SU-representant i BHG Oslo, FAU-representant i BHG i København, og har også sittet i valgkomiteen dette året. Jobbet med politikk på Rådhuset i København.

Miljøutvalg

Christina Hovland

Stiller til gjenvalg.

Gry Norderhaug

Stiller til gjenvalg.

Sanaa Khalifi, 36 år

Stiller til: Miljøutvalg (valgkomiteens innstilling)

Om: Bodd i borettslaget i 3 år. Jeg har en bachelor i økonomi og ledelse, jobber som avdelingsleder på et sykehjem.

Motivasjon for å stille: Jeg har sittet i miljøutvalget fordi jeg brenner for samhold, inkludering og et godt bomiljø, i fjor søkte jeg om støtte til utekino og bålpanne i borettslaget noe som ble en stor suksess. Med slike sammenkomster miljøutvalget arrangerer får man muligheten til å bli kjent med hverandre, noe som bidrar til et godt og inkluderende bomiljø.

Relevant erfaring og kompetanse: Jeg har sittet i miljøutvalget i to år, i løpet av årene har jeg vært med på å male, plante og rydde i borettslaget, vi har bestilt benker og vi har arrangert julegrantenning og juletefest.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 468 **Selskapsnavn:** Østre Lindeberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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