



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 24.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 879 232	16 872 701
Sum inntekter		16 879 232	16 872 701
Kostnader			
Lønnskostnad		456 915	478 368
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		512 255	113 505
Annen driftskostnad		10 716 646	10 537 241
Sum kostnader		11 685 816	11 129 114
Driftsresultat		5 193 416	5 743 587
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		228 165	233 993
Sum finansinntekter		228 165	233 993
Annen finanskostnad		1 179 340	1 482 234
Sum finanskostnader		1 179 340	1 482 234
Netto finans		-951 175	-1 248 241
Ordinært resultat før skattekostnad		4 242 241	4 495 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 242 241	4 495 345
Årsresultat		4 242 241	4 495 345
Totalresultat		4 242 241	4 495 345
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 242 241	4 495 345
Sum overføringer og disponeringer		4 242 241	4 495 345



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		4 185 047	589 707
Sum varige driftsmidler		101 960 596	98 365 256
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		101 960 596	98 365 256
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		162 408	2 053 388
Sum fordringer		162 408	2 053 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 358 941	6 711 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 358 941	6 711 832
Sum omløpsmidler		4 521 349	8 765 220
SUM EIENDELER		106 481 945	107 130 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 000	32 000
Sum innskutt egenkapital		32 000	32 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 245 093	26 002 852
Sum opptjent egenkapital		30 245 093	26 002 852
Sum egenkapital		30 277 093	26 034 852
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 347 322	62 196 107
Øvrig langsiktig gjeld		16 672 500	16 672 500
Sum annen langsiktig gjeld		76 019 822	78 868 607
Sum langsiktig gjeld		76 019 822	78 868 607
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 124	9 031
Leverandørgjeld		178 175	2 216 640
Skyldige offentlige avgifter			239
Annen kortsiktig gjeld		1 731	1 108
Sum kortsiktig gjeld		185 030	2 227 017
Sum gjeld		76 204 852	81 095 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 481 945	107 130 476



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421225

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 24.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 879 232	16 872 701
Sum inntekter		16 879 232	16 872 701
Kostnader			
Lønnskostnad		456 915	478 368
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		512 255	113 505
Annen driftskostnad		10 716 646	10 537 241
Sum kostnader		11 685 816	11 129 114
Driftsresultat		5 193 416	5 743 587
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		228 165	233 993
Sum finansinntekter		228 165	233 993
Annen finanskostnad		1 179 340	1 482 234
Sum finanskostnader		1 179 340	1 482 234
Netto finans		-951 175	-1 248 241
Ordinært resultat før skattekostnad		4 242 241	4 495 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 242 241	4 495 345
Årsresultat		4 242 241	4 495 345
Totalresultat		4 242 241	4 495 345
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 242 241	4 495 345
Sum overføringer og disponeringer		4 242 241	4 495 345



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		4 185 047	589 707
Sum varige driftsmidler		101 960 596	98 365 256
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		101 960 596	98 365 256
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		162 408	2 053 388
Sum fordringer		162 408	2 053 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 358 941	6 711 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 358 941	6 711 832
Sum omløpsmidler		4 521 349	8 765 220
SUM EIENDELER		106 481 945	107 130 476
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	30 245 093	26 002 852
Sum opptjent egenkapital	30 245 093	26 002 852
Sum egenkapital	30 277 093	26 034 852
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 347 322	62 196 107
Øvrig langsiktig gjeld	16 672 500	16 672 500
Sum annen langsiktig gjeld	76 019 822	78 868 607
Sum langsiktig gjeld	76 019 822	78 868 607
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 124	9 031
Leverandørgjeld	178 175	2 216 640
Skyldige offentlige avgifter		239
Annen kortsiktig gjeld	1 731	1 108
Sum kortsiktig gjeld	185 030	2 227 017
Sum gjeld	76 204 852	81 095 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 481 945	107 130 476



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Østre Lindeberg Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Lindeberg Borettslag det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Østre Lindeberg Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.05.21 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.05.21 kl.09.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (bakerst i denne innkalling) til styret innen årsmøtet avsluttes.

Skjemaet leveres til Styrets postkasse ved inngangen til Kløfterhagen 27 B innen kl. 09.00 den 24.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østre Lindeberg Borettslag
Avholdes digitalt på vibbo.no fra 21. Mai kl. 09.00 til 24. Mai kl. 09.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av protokollvitner

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000.

INNKOMNE FORSLAG

5. Forbud mot kullgrill i hagene i borettslaget

6. Endring av husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

7. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

8. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

9. Valg av valgkomité for 1 år

10. Valg av miljøutvalg for 1 år

Oslo, 06.03.2021

Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Christian Opsahl /s/ Inger Brentebraaten /s/ Lars Musdalslien /s/
Frank Pedersen /s/ Stine Thorstad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Opsahl	Jerikoveien 43 H
Nestleder	Inger Brentebraaten	Kløfterhagen 23 A
Styremedlem	Lars Musdalslien	Jerikoveien 51 A
Styremedlem	Frank Pedersen	Jerikoveien 53 A
Styremedlem	Stine Thorstad	Kløfterhagen 21 A
Varamedlem	Marianne Holand	Kløfterhagen 11 D
Varamedlem	Kristin Iversen	Kløfterhagen 23 A
Varamedlem	Gunnar Endre Skjær	Kløfterhagen 23 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christian Opsahl Jerikoveien 43 H

Varadelegert

Inger Brentebraaten Kløfterhagen 23 A

Valgkomiteen

Cornelia Normann Christiansen	Jerikoveien 63
Kine Stabekk	Jerikoveien 57
Liubov Tishkova	Kløfterhagen 9 A

Utvalg/komiteer

Leder: Ragnhild Flingtorp
Medlem: Silje Marie Hole Hirsch
Medlem: Renata Christensen
Medlem: Guro Gimle Holtan

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Jerikoveien 43-63
Kløfterhagen 1-39

Gårds- og bruksnummer:
112 63 64 65

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1986 er på 59 056 m².



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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Østre Lindeberg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 16 879 232,-.

Dette er kr 36 232 lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av bomiljøtilskudd fra Oslo kommune og Charge 365.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 685 816,-.

Dette er kr 3 213 227,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet med kr 3 200 000,- til større vedlikehold som ikke ble igangsatt i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 4 242 241,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 336 319,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 475 000,- til løpende vedlikehold av borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 207 789,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Lindeberg Borettslag.

Lån

Østre Lindeberg Borettslag har et lån i Obos-banken.

1,58% flytende rente og 206 terminer igjen.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar og Medlemskontingent

Honoraret til forretningsfører har økt ihht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Dersom våtromsprosjekt igangsettes i 2021 vil borettslaget måtte øke felleskostnadene ihht. informasjon gitt på ekstraordinær generalforsamling (15.03.21). Men utover det ingen større økninger planlagt.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østre Lindeberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Uavhengig revisors beretning - Østre Lindeberg Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 538 203	4 642 822	6 538 203	4 336 319
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 242 241	4 495 345	535 957	3 508 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	512 255	113 505	60 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-4 107 595	-20 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 848 785	-2 694 470	-2 671 000	-3 000 000
Salg av aksjer/andeler		0	1 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 201 884	1 895 380	-2 075 043	568 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 336 319	6 538 203	4 463 160	4 904 819
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 521 349	8 765 220		
Kortsiktig gjeld		-185 030	-2 227 017		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 336 319	6 538 203		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 722 240	16 744 848	16 738 000	16 738 000
Andre inntekter	3	156 992	127 853	105 000	100 000
SUM DRIFTSINTEKTER		16 879 232	16 872 701	16 843 000	16 838 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 915	-63 368	-64 000	-64 000
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	14	-512 255	-113 505	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-11 795	-11 125	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	0	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-278 910	-273 440	-280 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-32 183	-31 903	-150 000	-100 000
Kontingenter		-64 000	-64 000	-64 000	-64 000
Drift og vedlikehold	8	-1 231 451	-906 535	-4 265 000	-1 475 000
Forsikringer		-1 711 505	-1 558 071	-1 712 043	-1 933 500
Kommunale avgifter	9	-2 630 961	-2 321 880	-2 518 000	-2 659 000
Energi/fyring		-804 594	-1 070 023	-1 020 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 937 134	-1 935 139	-2 000 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-2 014 114	-2 365 124	-2 333 000	-2 347 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 685 816	-11 129 114	-14 899 043	-12 421 500
DRIFTSRESULTAT		5 193 416	5 743 587	1 943 957	4 416 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	228 165	233 993	210 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 179 340	-1 482 234	-1 618 000	-918 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-951 175	-1 248 241	-1 408 000	-908 000
ÅRSRESULTAT		4 242 241	4 495 345	535 957	3 508 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 242 241	4 495 345		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 903 637	95 903 637
Tomt		1 871 913	1 871 913
Andre varige driftsmidler	14	4 185 047	589 707
SUM ANLEGGSMIDLER		101 960 596	98 365 256
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		162 408	2 053 388
Driftskonto OBOS-banken		2 349 945	2 719 155
Sparekonto OBOS-banken		2 008 995	3 992 676
SUM OMLØPSMIDLER		4 521 349	8 765 220
SUM EIENDELER		106 481 945	107 130 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 320 * 100		32 000	32 000
Opptjent egenkapital		30 245 093	26 002 852
SUM EGENKAPITAL		30 277 093	26 034 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	59 347 322	62 196 107
Borettsinnskudd	16	16 672 500	16 672 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 019 822	78 868 607
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		178 175	2 216 640
Skyldige offentlige avgifter		0	239
Påløpte renter		5 124	9 031
Annen kortsiktig gjeld	17	1 731	1 108
SUM KORTSIKTIG GJELD		185 030	2 227 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 481 945	107 130 476
Pantstillelse	18	85 275 000	96 275 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.04.2021

Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Christian Opsahl /s/

Lars Musdalslien /s/

Frank Pedersen /s/

Stine Thorstad /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 399 928
TV/bredbånd	1 935 360
Trappevask	284 280
Parkering	72 000
Garasje	46 800
Eiendomsskatt	872
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 739 240

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-11 000
Garasje	-6 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 722 240

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bomiljøtilskudd Oslo kommune	50 000
Charge 365	93 492
Salg henger	10 000
Nøkler	1 400
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNETEKTER	156 992

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

Arbeidsgiveravgift	-58 515
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	16 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 915

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 2019/2020, og er på kr 415 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 396, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 183
SUM KONSULENTHONORAR	-32 183

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Norconsult AS	-288 288
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-288 288
Drift/vedlikehold bygninger	-426 557
Drift/vedlikehold VVS	-21 394
Drift/vedlikehold elektro	-64 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-268 272
Drift/vedlikehold brannsikring	-343
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 061
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-20 131
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 194
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-53 765
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 408
Egenandel forsikring	-60 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 231 451

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

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

Eiendomsskatt	-878
Vann- og avløpsavgift	-1 594 787
Feieavgift	-8 186
Renovasjonsavgift	-1 028 218
Ikke refundert eiendomsskatt	1 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 630 961

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 516
Container	-182 208
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 725
Verktøy og redskaper	-8 536
Driftsmateriell	-28 330
Lyspærer og sikringer	-5 945
Vaktmestertjenester	-1 370 430
Vakthold	-23 715
Renhold ved firmaer	-233 084
Andre fremmede tjenester	-200
Kontor- og datarekvisita	-17 647
Trykksaker	-4 627
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 396
Andre kontorkostnader	-640
Telefon, annet	-17 798
Porto	-4 506
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 715
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-51 180
Bank- og kortgebyr	-3 169
Velferdskostnader	-17 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 014 114

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	951
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 319
Kundeutbytte fra Gjensidige	210 895
SUM FINANSINTEKTER	228 165

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 179 340
SUM FINANSKOSTNADER	-1 179 340

**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	-4 000	
Avskrevet i år	-4 000	12 000
El-anlegg		
Tilgang 2016	41 750	
Avskrevet tidligere	-33 400	
Avskrevet i år	-8 349	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	-123 361	
Avskrevet i år	-82 241	370 086
Utstyr		
Tilgang 2016	21 250	
Avskrevet tidligere	-17 000	
Avskrevet i år	-4 249	1
Printer		
Tilgang 2020	26 567	
Avskrevet i år	-5 313	21 254
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	4 081 028	
Avskrevet i år	-408 103	3 672 925



Traktorgarasje	
Kostpris	108 778
	108 778
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 185 047

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -512 255

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-66 713 988
Nedbetalt tidligere	4 517 880
Nedbetalt i år	2 848 785
	-59 347 322

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -59 347 322

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

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

SUM BORETTINNSKUDD -16 672 500

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader, Automat 1/Blue Energy AS	-1 731
---	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 731

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 672 500
Pantelån	59 347 322
TOTALT	76 019 822

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



INNKOMNE FORSLAG

Sak 5: Forbud mot kullgrill i hagene i borettslaget

Hei, ønsker med dette å legge frem et forslag som behandles av generalforsamlingen: at det blir ett forbud mot kullgrill i hagene i borettslaget.

Mvh. Madelen Munck

Styrets innstilling:

Styret opplever ikke nevneverdig problematikk med hensyn til bruk av kullgrill, og foreslår at husordensreglene står uendret på dette punkt.

ref. 3. avsnitt, pkt. 12: «Ved grilling på terrasser og i hager, må det utvises hensyn overfor naboer. Det er ikke lov å grille med kull i blokkene.»

Sak 6: Endring av husordensreglene

Forslagsstiller: styret i ølb

Saksfremstilling: som ledd i styrets arbeid med å begrense/forebygge kjøretøy-relaterte problemer på eiendommen, er p-service engasjert til å håndheve ØLB sitt parkeringsregelverk. For å kunne håndheve reglene på en hensiktsmessig måte, og unngå mulig uklar eller misvisende informasjon til beboerne, er det nødvendig med noen endringer i og tilskudd til husordensreglenes 5. avsnitt som omhandler bruk av motorkjøretøy. Det er i tillegg nødvendig med enkelte endringer som konsekvens av utvikling/endringer i enten installasjoner på eiendommen og/eller administrative ressurser, som for eksempel ny epostadresse og hjemmeside.

Styret foreslår å endre/legge til følgende i husordensreglene:

5. BRUK AV MOTORKJØRETØY PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

A.

Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av-/pålessing, maks 30 minutter.

endres til:

Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av-/pålessing.

Ved behov for stans utover dette (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes et særskilt parkeringsbevis fra vaktmester. Parkeringsbeviset (p-kortet) skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side, for kontroll.

endres til:



Ved behov for stans utover dette (håndverkere, ved flytting eller liknende.), må parkeringstillatelse avklares med vaktmester.

Se for øvrig borettslagets eget parkeringsreglement som finnes på borettslagets hjemmesider.

endres til:

Se for øvrig borettslagets eget parkeringsreglement som finnes på www.vibbo.no

B. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.

endres til:

B. All lek og unødig opphold på parkeringsplassene og i garasjene er ikke tillatt.

9. INFORMASJONSFORDIDLING

(...) Borettslagets e-postadresse er ostrelindeberg@gmail.com. Styrets postkasse er ved inngangen til Kløfterhagen 27 B. Østre Lindeberg Borettslag har egen hjemmeside (ostrelindebergborettslag.no) og facebookside (OstreLindebergBorettslag). (...)

endres til:

Borettslagets e-postadresse er styret@olbrl.no. Styrets postkasse er ved inngangen til Kløfterhagen 27 B. Østre Lindeberg Borettslag har egen hjemmeside på www.vibbo.no

10. AVFALLSHÅNDTERING/KILDESORTERING

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastluken i blokkene.

endres til:

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i borettslagets avfallsanlegg.

Papp/papir kastes i egne dunker i papirbodene.

endres til:

Papp/papir kastes i egne innkast.

Hageavfall puttes i søppelsekk og settes ut for innsamling av vaktmester.

endres til:

Hageavfall puttes i klar/gjennomsiktig søppelsekk og settes ut for innsamling av vaktmester på henviste plasser og innenfor angitte tidspunkt publisert på styrets offisielle kommunikasjonskanaler.

Det er forbudt å hensette annet avfall utenfor søppelsjaktene/papirbodene eller på borettslagets område for øvrig. Det minnes om at borettslaget disponerer egen tilhenger og at Haraldrud gjenbruksstasjon tar imot avfall som skal resirkuleres eller behandles som spesialavfall.

endres til:

Det er forbudt å hensette annet løsøre på borettslagets område. Det minnes om at borettslaget disponerer egen tilhenger for utleie og at Haraldrud gjenbruksstasjon tar imot avfall som skal resirkuleres eller behandles som spesialavfall.

12. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Barnevogner, sykler, rullatorer eller sportsutstyr skal ikke settes i oppgangene. Disse skal settes i sykkelboden eller tas inn i leiligheten.

endres til:

Barnevogner, sykler, rullatorer eller sportsutstyr skal ikke settes i oppgangene. Disse skal settes i sykkelboden og merkes tydelig med navn og telefonnummer, eller tas inn i leiligheten.

Det er ikke krav til et enhetlig uttrykk mht. utvendige markiser. Fargevalget bør likevel ses i sammenheng med annet eksteriør.

endres til:

Styret legger føringer på markisedesign. Disse publiseres på styrets offisielle kommunikasjonskanaler.

forslag til tilskudd:

5. BRUK AV MOTORKJØRETØY PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

G. Andelseiere kan ikke leie mer enn én parkeringsplass blant borettslaget utleieplasser dersom det er venteliste. I tilfelle venteliste vil ytterligere utleieplasser for andelseier bli overtatt av borettslaget og utleid til andelseier øverst på ventelisten.

H. Utleieplasser som borettslaget administrerer skal benyttes aktivt av leietaker. Uregistrert kjøretøy hensatt på utleieplassen, anses ikke som aktiv bruk. Utleieplassen vil i slike tilfeller bli tilbakeført til borettslagets venteliste, og gjort tilgjengelig for utleie til andelseier øverst på ventelisten. Uregistrert kjøretøy som ikke tilfredsstillers disse krav, kan bli fjernet uten varsel for eiers risiko og regning.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at husordensreglene endres jf. tilskudds- og endringsforslagene over.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Frank Pedersen Jerikoveien 53 A
Inger Brenterbråten Kløfterhagen 23 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lars Musdalslien
Stine Thorstad

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gunnar Andre Skjær Kløfterhagen 23 A
2. Kristin Iversen Kløfterhagen 23 A
3. Marianne Holand Kløfterhagen 19 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Christian Opsahl Jerikoveien 43 H

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Inger Brenterbråten Kløfterhagen 23 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Liubov Tishkova Kløfterhagen 9 A
Kine Martinez Jerikoveien 57
Cornelia Christiansen Jerikoveien 63

E. Som miljøutvalg foreslås:

Ragnhild Flingtorp Kløfterhagen 19 E
Renata A. Christensen Kløfterhagen 17 C
Guro G. Holtan Kløfterhagen 39 A
Saana Khalifi Kløfterhagen 27 B

I valgkomiteen for Østre Lindeberg Borettslag

01.03.2021

Cornelia Normann Christiansen

Kine Stabekk

Liubov Tishkova

Styrets beretning 2020

Innledning

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter i 2020, og et hundretalls saker og beboer-henvendelser har vært behandlet. Det er avholdt ekstraordinært årsmøte etter informasjonsmøte for andelseierne, hvor det med overveldende flertall ble besluttet å hente inn tilbud på en totalentreprise for rør- og våtroms-fornyning, basert på foreliggende forundersøkelser gjennomført av Norconsult som prosjektadministrator. I tillegg har styret hatt arbeidsmøter, befaringer, møter med OBOS og vernerunde. Det er produsert og distribuert mange rundskriv i løpet av året, og styret har også benyttet seg av sosiale medier og egen nettside som informasjonskanal. OBOS sin SMS-tjeneste ble brukt da det var hensiktsmessig. Styret har, etter pålegg fra Renholds- og gjenvinningsetaten (REG), planlagt og gjennomført prosjekt med å installere nytt avfallshåndteringsanlegg på eiendommen. Dette har effektivisert den daglige driften og optimalisert avfallshåndtering. Styret står også ansvarlig for drift og vedlikehold av eiendommen, som i det daglige skjøttes av firmaet Brøtmet Park og Vedlikehold ved Anton Brøtmet.

Ute- og bomiljø

Vaktmester Anton Brøtmet har det daglige ansvaret for vedlikeholdet av borettslagets bygninger og uteområder. Styret gir føringer for kostnadsrammer, og godkjenner og attesterer innkjøp av betydning, som eventuelle varige installasjoner og inngrep. Vaktmester gir grundig informasjon om dette arbeidet gjennom detaljerte månedsrapporter til styret.

I løpet av året har styret fått meldinger om hærverk på eiendommen, egg- og stenkasting på boliger, lek med ild på bygningsmasse og innbrudd i garasjeanleggene. Styret opplever samtidig en relativt stabil nedgang av klager om husbråk og nabokonflikt, sammenliknet med tidligere år.

Styret har gjort forundersøkelser og forhandlet om rammeavtaler på innkjøp av adgangs-kontroll, solskjerming og inngangsdører. Disse avtalene er i skrivende stund nær ved å ferdigstilles, og betingelser og føringer vil kunngjøres på vibbo så snart dette er klart. Inntil videre gjelder fremdeles den enkeltes vedlikeholds-plikt, og markiser som er ødelagte skal demonteres slik at de ikke utgjør fare.

Generalforsamlingen vedtok nye husordensregler i 2018, og nye endringer/tilføyelser i disse og i vedtektene, forventes innlemmet i 2021. Alle andelseiere og beboere plikter å sette seg godt inn i disse. Å bo i et borettslag betyr at man bor tett på hverandre. Alle må derfor vise gjensidig hensyn for at bomiljøet skal oppleves som trygt og trivelig. Dette innebærer også at vi samtidig utviser god naboskaps ånd, og aksepterer såkalt «normal livsutfoldelse».

Også i 2020 ble Rusken gjennomført - riktignok på en meget spesiell måte - men gjennomføringen var så vellykket at styret har besluttet å benytte samme form i 2021.

Større prosjekter

Avfallshåndtering

Renovasjonsetaten og Energigjenvinningsetaten ble 1.1.2020 slått sammen til én etat. Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) har ansvaret for å samle inn og håndtere husholdningsavfall i Oslo. Nytt avfallshåndteringsanlegg med nedgravde brønner er etablert, etter pålegg fra REG. Kildesortering er stadig viktigere, og papp skal fremdeles brettes og tilpasses



dimensjonene til innkastene. Anlegget har vært i bruk lenge nok til at vi har rukket å gjøre oss visse erfaringer. Det har vist seg å være konstruksjonsrelaterte utfordringer med papirinnkastene, hvor avfallet kiler seg og blokkerer. Dette har styret nå funnet en løsning på, og leverandør utbedrer som garantisak.

Våtrom

Styret etterstreber å forvalte borettslagets verdier på en langsiktig bærekraftig og økonomisk forsvarlig måte. Det jobbes videre med prosjektet rør- og våtromsfornyelse, og ekstraordinær generalforsamling har besluttet å akseptere tilbud fra Sans Bygg AS, og at prosjektet skal iverksettes. Vi er ennå i en spesiell situasjon hvor CoVid-19-pandemien må tas hensyn til. Dette kompliserer ytterligere allerede betydelige utfordringer. Slik situasjonen er i skrivende stund, vil det imidlertid ikke synes realistisk med oppstart på denne siden av sommeren 2021. Prosjektets fremdrift ivaretas av styret i samarbeid med Norconsult som er prosjektadministrator (PA). Nye vurderinger knyttet til planlegging og prosjektgjennomføring gjøres fortløpende, og andelseierne og beboerne vil oppdateres så snart ny og relevant informasjon i saken foreligger.

Forsikringsskader

Det er meldt inn en mengde forsikringsskader i løpet av året. I nesten alle tilfellene er dette fukt- og vannskader. Det har også vært et par tilfeller av råte/soppskade. I tillegg har styret fått melding om flere tilfeller av skadedyr innendørs. Sakene håndteres fortløpende.

Økonomi

Den økonomiske situasjonen i borettslaget er stabil, og økonomistyring er noe styret jobber med kontinuerlig. En av de store investeringene i 2020 er nytt avfallshåndteringsanlegg med helt nedgravde brønner. Vi har 21 brønner med innkast for restavfall og papp/papir, fordelt på 5 standplasser. Alle standplassene er plassert på eiendommen vår.

Med vennlig hilsen,
Styret
Østre Lindeberg Borettslag



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

STYRET

Beboerne kan kontakte styret via brev, e-post.

Styret avholder styremøter i Velrommet den første torsdagen i hver måned fra kl. 18.00.

Brev kan legges i postkassen ved Kløfterhagen 27B eller sendes via

e-post: styret@olbrl.no

Kun ved akutte tilfeller: Styretelefon: 90562740.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

VAKTMESTER

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester av Brøtmet park og vedlikehold.

PARKERING

Borettslaget har P-plasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret på e-mail: styret@olbrl.no for å komme på ventelisten.

Ordningen med parkeringsselskap videreføres. Firmaet P-Service AS foretar kontrollen. Portåpner og nøkler til garasjeanlegg fås kjøpt hos Rosings.

NØKLER/SKILT

Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles hos vaktmester. Postkasseskilt bestilles via Posten.no.

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.



BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Østre Lindeberg Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

ENERGIMERKING

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



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2018

- **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

2017

- **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.
 - Ny port til garasjeanlegget Kløfterhagen 9 nedre plan.
 - Ny ståltrapp i Jerikoveien.

2016

- **Utomhus, gjerde, velferdsrom**
 - Oppgradert utearealene med nye lekeapparater
 - Nye gjerder
 - Nytt kjøkken og oppussing av velrommet

2015

- **Fasade 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.**
 - 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 sklisikring rekkehus etter pålegg fra Oslo kommune
 - Brann- og redningsetaten. Utbedret veien ved Jerikoveien 49 og 51



2009

- **Oppgradert lekeplasser**
 - Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser
 - Skifte av lås i inngangsdører og sykkelboder i blokkene
 - Nye søppelkasser i hele borettslaget.
- **Nye gjerder, stoppekran**
 - Nye gjerder.
 - Nye varmtvannsberedere i blokkene.
 - Nye hovedstoppekraner inn til blokkene.

2008

- **Utomhus**
 - Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås

2008-2009

- **Garasje**
 - Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse av garasjeanlegg/grunnmur i Kløfterhagen 9.

2006 - 2008

- **Fasaderehabilitering**
 - Fasaderehabilitering av blokker og rekkehus

2005

- **Nye stoppekraner**

2004

- **Nye postkasser**
 - Bytte postkassene i blokkene
- **Fotballbanen**
 - Ombygging til kunstgress på fotballbanen

2003

- **Brannvarsling**
 - Utskifting av samtlige brann- og røykvarslere

2002

- **Tak**
 - Rehabilitering av tak på alle blokkene

2000 - 2001

- **Maling**
 - Maling av blokkene



1977-1998 VEDLIKEHOLD OG HISTORIKK

- 1998 Ny belysning i gangveiene i forbindelse med borettslagets 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 Rehabilitering 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)



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 21.05.21 klokken 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.05.21 klokken 09.00.

Selskapsnummer: 0468 **Selskapsnavn** Østre Lindeberg Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2 Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Arvid Florea-Hygen og Torbjørn Klouman Hallert Tvelges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden (2020/21) fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 415 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Sak nr	Forslagsstiller	Sak	For	Mot
5	Madelen Munck	Forbud mot kullgrill i hagene i borettslaget		
6	Styret	Endring av husordensreglene		

7 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 3 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Frank Pedersen	
Styremedlem	Inger Brentebråten	
Varamedlem	Gunnar Andre Skjær	
Varamedlem	Kristin Iversen	
Varamedlem	Marianne Holand	



8 Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegerte og 1 varadelegerte

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Christian Opsahl	
Varadelegert	Inger Brentebrauten	

9 Valg av valgkomité

Det skal velges 2 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Liubov Tishkova	
Medlem	Kine Martinez	
Medlem	Cornelia Christiansen	

10 Valg av miljøutvalg

Det skal velges 4 medlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Guro G. Holtan	
Medlem	Ragnhild Flingtorp	
Medlem	Renata Aleksejunaite Christensen	
Medlem	Saana Khalifi	

Skjemaet leveres til Styrets postkasse ved inngangen til Kløfterhagen 27 B innen kl. 09.00 den 24.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.