



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954673413

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 652 239	19 460 943
Sum inntekter		22 652 239	19 460 943
Kostnader			
Lønnskostnad		494 053	473 515
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		510 906	499 656
Annen driftskostnad		15 648 491	16 239 978
Sum kostnader		16 653 450	17 213 149
Driftsresultat		5 998 789	2 247 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		305 217	301 069
Sum finansinntekter		305 217	301 069
Annen finanskostnad		2 788 062	2 426 784
Sum finanskostnader		2 788 062	2 426 784
Netto finans		-2 482 845	-2 125 715
Resultat før skattekostnad		3 515 944	122 079
Årsresultat		3 515 944	122 079
Totalresultat		3 515 944	122 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 515 944	122 079
Sum overføringer og disponeringer		3 515 944	122 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		2 251 419	2 686 075
Sum varige driftsmidler		100 026 968	100 461 625
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		579 290	492 449
Sum finansielle anleggsmidler		579 290	492 449
Sum anleggsmidler		100 606 259	100 954 074
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 517	68 419
Sum fordringer		119 517	68 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 884 172	2 509 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 884 172	2 509 910
Sum omløpsmidler		4 003 689	2 578 329
SUM EIENDELER		104 609 948	103 532 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		37 694 489	34 178 544
Sum opptjent egenkapital		37 694 489	34 178 544
Sum egenkapital		37 726 489	34 210 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 625 585	51 018 882
Øvrig langsiktig gjeld		17 220 991	17 152 800
Sum annen langsiktig gjeld		65 846 576	68 171 682
Sum langsiktig gjeld		65 846 576	68 171 682
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 853	443 302
Leverandørgjeld		1 022 030	706 874
Sum kortsiktig gjeld		1 036 883	1 150 176
Sum gjeld		66 883 459	69 321 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 609 948	103 532 403



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 401986

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 652 239	19 460 943
Sum inntekter		22 652 239	19 460 943
Kostnader			
Lønnskostnad		494 053	473 515
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		510 906	499 656
Annen driftskostnad		15 648 491	16 239 978
Sum kostnader		16 653 450	17 213 149
Driftsresultat		5 998 789	2 247 794
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		305 217	301 069
Sum finansinntekter		305 217	301 069
Annen finanskostnad		2 788 062	2 426 784
Sum finanskostnader		2 788 062	2 426 784
Netto finans		-2 482 845	-2 125 715
Resultat før skattekostnad		3 515 944	122 079
Årsresultat		3 515 944	122 079
Totalresultat		3 515 944	122 079
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 515 944	122 079
Sum overføringer og disponeringer		3 515 944	122 079



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		2 251 419	2 686 075
Sum varige driftsmidler		100 026 968	100 461 625
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		579 290	492 449
Sum finansielle anleggsmidler		579 290	492 449
Sum anleggsmidler		100 606 259	100 954 074
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		119 517	68 419
Sum fordringer		119 517	68 419
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 884 172	2 509 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 884 172	2 509 910
Sum omløpsmidler		4 003 689	2 578 329
SUM EIENDELER		104 609 948	103 532 403

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	37 694 489	34 178 544
Sum opptjent egenkapital	37 694 489	34 178 544
Sum egenkapital	37 726 489	34 210 544
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 625 585	51 018 882
Øvrig langsiktig gjeld	17 220 991	17 152 800
Sum annen langsiktig gjeld	65 846 576	68 171 682
Sum langsiktig gjeld	65 846 576	68 171 682
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 853	443 302
Leverandørgjeld	1 022 030	706 874
Sum kortsiktig gjeld	1 036 883	1 150 176
Sum gjeld	66 883 459	69 321 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	104 609 948	103 532 403



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 2025

Innkalling

S.nr. 468

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG



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:

28. april 2025 kl. 18:00, Jeriko skole.

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. Kompensasjon til miljøutvalget
8. Forslag om å etablere innglassing på balkongene
9. Forslag om at ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!
10. Forslag om å innhente tilbud på varmpumper i borettslaget
11. Forslag fra beboer om å installere varmpumpe i sitt enderekkehus
12. Forslag om godkjenning av montering av varmpumper i borettslaget
13. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer
14. Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider
15. Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valgkomité
19. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Holten er valgt.

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 protokollvitne ble [Navn] foreslått.



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. 0468 Østre Lindeberg Borettslag.pdf
- 2. 0468Årsregnskap 2024.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

Kompensasjon til miljøutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Miljøutvalget jobber frivillig, og har tradisjonelt hatt to eller tre arrangementer, herunder utekino, juletreffest og julegrantenning. I foregående periode ble det ikke arrangert juletreffest og julegrantenningen krevde bistand fra andre beboere da Miljøutvalget ikke hadde nok medlemmer.

Styrets innstilling

De enkelte medlemmene i Miljøutvalget kompenseres opp til den gjeldende skattefrie grense, som er kr 1000,-

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at medlemmene i miljøutvalget kompenseres med kr 1000,-.

Sak 8

Forslag om å etablere innglassing på balkongene

Forslag fremmet av:
Ingrid Furulund og Håkon Dale i Kløfterhagen 23b

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å spille inn tillatelse til å etablere innglassing på balkongene, slik vi ser en annen boenhet har.

Fikk vite i høst at dette ikke var tillatt.

Vi sjekket ut markedet i høst, og vet at det i hovedsak er én leverandør av disse, så de som velger det ville fått det samme visuelle uttrykket.

Det koster ikke veldig mye mer enn å installere elektriske markiser for den enkelte boenhet, og vi mener det ville bidratt med å øke attraktivitet på borettslaget om dette ble tillatt.

Styrets innstilling

Det har aldri vært tillatt med innglassing i borettslaget. Borettslagets vedtekter 5-1(10). Styret støtter ikke forslaget. Styret ber Generalforsamlingen om å avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det blir tillatt å innglasse balkongene.



Sak 9

Forslag om at ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!

Forslag fremmet av:

Solgunn Bjørgsvik, Kløfterhagen 23B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble 20 desember -24 sendt ut et skriv til andelseiere med informasjon om ny avtale ang vaktmestertjenesten. Det ble skrevet at mer informasjon vil komme etter nyttår.

Pr dags dato 13 mars har undertegnede ikke sett noe til dette.

Jeg har forstått at styret har lov til å endre på vaktmestertjenesten. Likevel undrer det meg stort at det ikke ble holdt et beboer møte i forkant!

Mitt inntrykk er at det var meget stor tilfredshet med den vaktmestertjenesten vi hadde! Flere jeg har snakket med er enige med meg om dette!

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Dette er innenfor styrets råderett. Styret foreslår at Generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak

Ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!

Sak 10

Forslag om å innhente tilbud på varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:

Kåre Myr, Kløfterhagen 23 B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei,

Ønsker at det stemmes over følgende på ordinær generalforsamling 2025:

«Styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget,

inkludert montasje og nødvendig avskjerming for enheten som skal stå ute.

Det gis stykkpris ved montasje av 1, 20, 50 eller flere enheter.

Det legges vekt på at varmepumpene genererer lite støy og har en diskret utforming og plassering.

Tilbudet skal opplyse om støynivå, mål, energiøkonomi og forslag til plassering for blokkleilighet og rekkehus, slik at den enkelte andelseier kan vurdere konsekvensen av varmepumper.



Styret innhenter 3 tilbud.

Tilbudet sendes andelseierne og det igangsettes samtidig montasje av aktuelt antall varmepumper.

Den enkelte andelseier har 60 dager til å vurdere tilbudet.»

Da er vi i ØLB med på å nå målet om innsparing av 10 TWh innen 2030, samtidig som vi antagelig også sparer penger selv.

Det antaes videre at støynivået for varmepumper er sterkt redusert siden forrige gang det ble vurdert.

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget, inkludert montasje og nødvendig avskjerming for enheten som skal stå ute.

Sak 11

Forslag fra beboer om å installere varmepumpe i sitt enderekkehus

Forslag fremmet av:

Kjersti Simonsen og Brage Frøystein, Kløfterhagen 17 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har forstått det slik at det ikke er lov å installere varmepumpe i borettslaget. Vi vil gjerne installere en da huset vårt blir veldig kaldt på vinteren, og veldig varmt på sommeren. Siden vi har et enderekkehus med flere meter til nærmeste nabo, tror vi ikke en slik installasjon vil være sjenerende for noen i borettslaget. De nye typene er veldig stillegående, kan dekket til av spesiellagde små hus, og kan både varme og kjøle. Kunne stemt over dette igjen, eller vi eventuelt gitt en søknad på å få unntak på dette?

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det kan installeres varmepumpe i enderekkehus.



Sak 12

Forslag om godkjenning av montering av varmpumper i borettslaget

Forslag fremmet av:

Christian Opsahl, Jerikoveien 43 H

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Det har ved flere anledninger over årenes løp blitt spilt inn til generalforsamlingen, flere forslag om å få etablere og montere varmpumper og i løpet av årenes løp har også denne teknologien endret seg til det bedre.

Varmepumper er energieffektive oppvarmings- og kjølesystemer som kan redusere strømforbruket og bedre inneklimaet i leilighetene våre. De er miljøvennlige og kan bidra til å redusere borettslagets samlede karbonavtrykk. Mange borettslag i Norge har allerede tillatt installasjon av varmpumper, og erfaringene har vært positive både med tanke på kostnadsbesparelser og økt komfort for beboerne.

Argumenter for montering av varmpumper:

- Energieffektivitet:** Varmepumper utnytter energi fra luft, jord eller vann og kan redusere strømforbruket 1. med opptil 60 % sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingssystemer.
- Økonomiske besparelser:** Lavere strømforbruk gir lavere strømreregninger for beboerne, noe som kan bidra 2. til å senke felleskostnadene.
- Miljøvennlighet:** Redusert strømforbruk fører til lavere utslipp av klimagasser, noe som er bra for miljøet. 3.
- Betere inneklima:** Varmepumper gir jevnere varmefordeling og kan også brukes til kjøling om sommeren, 4. noe som gir økt komfort i leilighetene.
- Økt eiendomsverdi:** Installering av varmpumper kan øke verdien på leilighetene, noe som er gunstig for 5. både nåværende og fremtidige eiere.

Juridiske vurderinger:

Ifølge advokatene på Huseiernes Landsforbund sine sider og deres juridiske rådgivning, har styret mulighet til å «*forskjellsbehandle*» mellom de forskjellige leilighetstyper ved montering av varmpumper. Dette betyr at ulike regler kan gjelde for forskjellige typer leiligheter, basert på deres spesifikke behov, beliggenhet og tekniske forutsetninger. Og man trenger derfor kanskje ikke et totalforbud i borettslaget.

Beboere og styret bør også vurdere å inngå en skriftlig avtale som avklarer ansvarsforhold. Avtalen kan spesifisere hva beboer og sameie forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmpumpe og hva som skal fastsettes i vedtektene angående vedlikeholdsplikt for seksjonseier.

Forslagsstillers konklusjon:

Montering av varmpumper vil gi både økonomiske, miljømessige og komfortrelaterte fordeler for borettslagets beboere. Derfor anbefales det å godkjenne forslaget om montering av varmpumper i borettslaget.

Forslag til vedtak:

- Borettslaget vedtar å godkjenne montering av varmpumper i alle leiligheter som ønsker det.
- Alle tiltak i forhold til installasjon av varmpumper må søkes om og godkjennes av styret.



- Det utarbeides retningslinjer for installasjon og vedlikehold av varmepumper for å sikre enhetlige og estetiske løsninger. Bør inneholde bl.a. rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå, samt vedlikeholdsplikter.

- Det undersøkes muligheter for å søke om støtte til installasjon av varmepumper fra offentlige tilskuddsordninger. Som f.eks.: *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å godkjenne montering av varmepumper i alle leiligheter som ønsker det.

Sak 13

Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sett i lys av at det har blitt vanskeligere gjennom årene å rekruttere beboere til ulike verv i borettslaget, foreslår styret å fjerne kravet i vedtektene om å velge inn varamedlemmer. I praksis vil det ikke ha noen innvirkning på styrets arbeid da styret er beslutningsdyktig med 3 medlemmer. Det vil si at i Østre Lindeberg borettslag, der vi har 5 medlemmer i styret, har vi i praksis allerede dekket opp for kravene med margin.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Praksisen med varamedlemmer avsluttes og vedtektene endres fra:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (Styreleder må også kunne gjenvelges)

Til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og Styreleder kan gjenvelges.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å avslutte praksis med varamedlemmer som bekrevet i saken.



Sak 14

Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sett i lys av et økende antall private byggeprosjekter, har borettslaget behov for et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar «Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag», og punkt 4-3 *Bygningsmessige arbeider i vedtektene* endres fra:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabolantenner, forandring av farger, markiser m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Til:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabolantenner, forandring av farger, markiser m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget

(4) Innglassing av balkonger er ikke tillatt i borettslaget

(5) Regler for platting, gjerdar, bod, drivhus, lysgrav mv. reguleres av «byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag» (tillegg til vedtektene)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring som beskrevet i saken.

Vedlegg

3. Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag.pdf



Sak 15

Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er en økende tendens til manglende vedlikehold av hager, hekker, busker og trær. Styret har ved inspeksjon oppdaget flere tilfeller der hekker vokser slik at gjerder blir ødelagt, busker og trær holdes ikke ved like, og ugress vokser ut av kontroll. Styret foreslår derfor at det legges til et punkt om vedlikeholdsplikt for hager i husordensreglene.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til husordensreglene:

Vedlikeholdsplikt hager.

Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av rekkehus eller leilighet i underetasje i blokk, har du bruksrett til hagen. Hagene er til rekreasjon for beboer, til visuell glede for naboene, og skal ha plen som hovedinntrykk. At hagene holdes ryddige og pene, er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

- Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri plantes nærmere gjerdene, eller så tett inntil gjerdene, at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Disse kan også bli til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter og hekker til gjerdet målt ifra grener/blader.*
- Enkeltrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over (i blokkene), eller være til vesentlig sjenanse for naboene.*
- Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøttes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.*
- Det er ikke tillatt å endre fellesarealet til jordbruk for å dyrke slikt som poteter, gulerøtter, salat og lignende. Unntak gjøres for dyrking i pallekarm.*
- Styret vil årlig sjekke omfang på hekker, busker og trær, og pålegge beskjæring der man ser at det er et problem.*
- Hagen omfattes av vedlikeholdsplikten, og dersom beboer ikke overholder denne, kan styret etter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.*

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar dette tillegget til husordensreglene

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Lie
- Susanne Hoel

Vedlegg

1. Innstilling valg 2025 ferdig.pdf

Sak 17

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 18

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
- 2 ?
- 3 ?

Sak 19

Miljøutvalg

Roller og kandidater



Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 3 ?
- 4 ?
- Helene Halsnes Bjerke
- Patrick Sanchez Skarnes



Styrets årsrapport

Borettslaget har igjen hatt et aktivt år.

Generelt er det god atmosfære mellom beboerne med noen få unntak. Styret antar å være kjent med de potensielle konfliktene. Langt de fleste er fornøyd med sin bosituasjon.

Det er gjennomført en del vedlikehold, blant annet ble de gule rekkehusene malt. Borettslaget fikk oppgradert noen av lekeplassene med tilskudd fra Sparebankstiftelsen, Groruddalsstiftelsen og miljøtilskudd fra OBOS.

Forsikringskader har en fallende tendens, dette er bra, men forsikringsprisene går kraftig opp grunnet den generelle prisveksten.

Vaktmestertjenesten ble reforhandlet etter at det ble behov for større investeringer i borettslagets maskinpark. Det var 3 tilbydere og Facilitec AS vant avtalen ved å tilby den mest komplette løsningen med en stillestående og moderne maskinpark. Dette vil gi også en kostnadsbesparing på mellom en halv og en million kroner per år, litt avhengig av hvordan man beregner verdien av maskinparken.

Fellesområder samt hekker og hagestell har forfalt i noen grad de siste årene og trenger et løft både fra de enkelte andelseierne og generelt. Uheldigvis er det også stadig flere som tar seg til rette på fellesområdene i strid med vedtektene og Plan- og bygningsetatens regelverk.

Beskjæring og trefelling ble gjennomført på høsten.

Ulovlig fremleie har vært en gjenganger og flere av disse har styret klart å rydde opp i. Dessverre har vi grunn til å tro at det fortsatt er noen tilfeller.

Kommunale avgifter er igjen økt med rundt 25% i år også, som de foregående årene, og har blitt en betydelig kostnad for fellesskapet.

Det er sendt ut skriv til alle beboere med informasjon og sjekkliste for egenkontroll av leilighetene, samt nytt batteri til røykvarsler i forbindelse med myndighetskampanjen Røykvarslerens dag».

Vi opplevde i år dessverre brann i en leilighet. Denne er nå rehabilitert og ført tilbake til eier.

Ingen umiddelbar forventning til økte husleiekostnader, men bygningsmassen blir stadig eldre. Det er utfordringer rundt drenering og også til dels noe bevegelse i jordmasser i enkelte deler av borettslaget som etterhvert vil kreve tiltak.

Valgkomiteen og miljøutvalget har hatt tildels store vanskeligheter med å rekruttere medlemmer. Det er en reell fare for at sosiale arrangementer vil måtte nedprioriteres grunnet manglende engasjement.

Styret har avholdt 11 styremøter og et tilsvarende antall arbeidsmøter gjennom året. Det er en økende tendens til at styret får en rekke henvendelser som ikke er relevant for borettslaget eller styrets arbeid.



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 16 av 32 0468 Østre Lindeberg Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 428 153	3 286 464
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 515 944	122 079
Tilbakeføring av avskrivning	15	510 906	499 656
Tilbakef. gev./tap salg av anl. middel	15	0	1
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-76 250	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 393 297	-2 469 617
Innsk. øremerk. bankkto		-18 650	-10 431
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 538 653	-1 858 310
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 966 806	1 428 155

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 003 689	2 578 329
Kortsiktig gjeld	-1 036 883	-1 150 176
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 966 806	1 428 153



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 160 482	19 442 113	22 139 000	22 179 000
Andre inntekter	3	491 757	18 830	0	500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 652 239	19 460 943	22 139 000	22 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 053	-58 515	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	15	-510 906	-499 656	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	7	-34 438	-17 250	-16 000	-17 000
Andre honorarer	6	-18 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-321 520	-305 335	-323 600	-340 000
Konsulenthonorar	8	-29 666	-26 743	-137 000	-70 000
Kontingenter		-64 000	-64 000	-64 000	-64 000
Drift og vedlikehold	9	-2 815 790	-3 744 320	-3 700 000	-4 267 000
Forsikringer		-2 714 570	-2 426 093	-2 680 000	-3 211 000
Kommunale avgifter	10	-4 163 070	-3 611 105	-3 566 000	-4 496 000
Energi/fyring		-1 383 194	-1 689 531	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 417 764	-1 895 768	-1 500 000	-1 560 000
Andre driftskostnader	11	-2 704 479	-2 459 833	-2 187 500	-2 258 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 653 450	-17 213 149	-17 149 100	-19 258 000
DRIFTSRESULTAT		5 998 789	2 247 794	4 989 900	3 421 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	305 217	301 069	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-2 788 062	-2 426 784	-2 850 000	-2 654 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 482 845	-2 125 715	-2 840 000	-2 644 000
ÅRSRESULTAT		3 515 944	122 079	2 149 900	777 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 515 944	122 079		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	95 903 637	95 903 637
Tomt		1 871 913	1 871 913
Andre varige driftsmidler	15	2 251 419	2 686 075
Miljøbankkonto, øremerket		579 290	492 449
SUM ANLEGGSMIDLER		100 606 259	100 954 074
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		119 517	68 419
Driftskonto OBOS-banken		3 840 069	2 467 344
Sparekonto OBOS-banken		44 103	42 565
SUM OMLØPSMIDLER		4 003 689	2 578 329
SUM EIENDELER		104 609 948	103 532 403
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 320 * 100		32 000	32 000
Opptjent egenkapital		37 694 489	34 178 544
SUM EGENKAPITAL		37 726 489	34 210 544
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 625 585	51 018 882
Borettsinnskudd	17	16 672 500	16 672 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	548 491	480 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 846 576	68 171 682
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 022 030	706 874
Påløpte renter		14 853	244 663
Påløpte avdrag		0	198 639
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 036 883	1 150 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 609 948	103 532 403
Pantstillelse	19	85 275 000	85 275 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.03.2025

Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Jan Holten

Terje Gundersen

Kristin Lie

Erik Skaugstad

Yasir Sharif Khan

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	20 320 752
Kabel-TV	1 416 960
Trappevask	284 280
Parkeringsleie	98 600
Garasjeleie	57 800
Eiendomsskatt	10 692
Refusjon eiendomsskatt 2023	-7 262
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 181 822

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-11 940
Garasje	-9 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 160 482

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Refusjon skade 2021	46 859
Refusjon skade 2023	30 791
Betalingsløsning Charge 365	401 207
Nettinnbetalinger	600
Nøkler	700
Utleie	11 600
SUM ANDRE INNETEKTER	491 757

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-61 053
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 053

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 2023/2024, og er på kr 415 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 180, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**ANDRE HONORAR**

Honorar til miljøutvalget er utbetalt med kr. 18 000,-

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 34 438.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 481
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	-29 666

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 524 888
Drift/vedlikehold VVS	-76 529
Drift/vedlikehold elektro	-122 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 494 901
Tilskudd fra Sparebankstiftelsen	600 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 606
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 278
Egenandel forsikring	-68 000
Kostnader dugnader	-9 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 815 790

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 712
Vann- og avløpsavgift	-2 577 743
Feieavgift	-10 608
Renovasjonsavgift	-1 564 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 163 070

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 250
Container	-248 458
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 375
Diverse leiekostnader/leasing	-25 454
Verktøy og redskaper	-10 375
Driftsmateriell	-25 980
Lyspærer og sikringer	-716
Vaktmestertjenester	-1 914 347
Vakthold	-26 398
Renhold ved firmaer	-275 774
Andre fremmede tjenester	-5 670
Kontor- og datarekvisita	-14 192
Trykksaker	-10 955
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-180
Andre kontorkostnader	-1 858
Telefon, annet	-14 228
Porto	-190
Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 830
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-66 889
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-15 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 704 479

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 188
Kundeutbytte fra Gjensidige	264 989
SUM FINANSINTEKTER	305 217

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 785 056
Renter på leverandørgjeld	-3 006
SUM FINANSKOSTNADER	-2 788 062

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Gnr.112/brn.63 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Henger Gaupen		
Tilgang 2019	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
El-anlegg		
Tilgang 2016	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	1
Snøfreser		
Tilgang 2024	76 250	
Avskrevet i år	-15 250	61 000
Traktor m/utstyr		
Tilgang 2011	611 250	
Avskrevet tidligere	-611 249	1
Traktor		
Tilgang 2018	575 688	
Avskrevet tidligere	-452 325	
Avskrevet i år	-82 241	41 122
Hydr. Sidekost		
Tilgang 2016	21 250	
Avskrevet tidligere	-21 249	1
Printer		
Tilgang 2020	26 567	
Avskrevet tidligere	-21 253	
Avskrevet i år	-5 313	1
Traktorgarasje		
Kostpris	108 778	108 778
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	4 081 028	
Avskrevet tidligere	-1 632 411	
Avskrevet i år	-408 103	2 040 514
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 251 419
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-510 906

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-66 713 989
Nedbetalt tidligere	15 695 107
Nedbetalt i år	2 393 297
	-48 625 585
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-48 625 585

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980

-15 232 600

Øket 1995

-42 400

Tilleggsinnskudd

-1 397 500

SUM BORETTSINNSKUDD **-16 672 500****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-548 491

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-548 491****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 672 500
Pantelån	48 625 585
TOTALT	65 298 085

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

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



Østre Lindeberg Borettslag

Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag

Borettslaget har et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget. Vi bor tett på hverandre, og det er borettslaget som eier boligmassen og tomten. Som beboer kan man derfor ikke gjøre som man vil. Her finner du de viktigste punktene rundt gjeldende regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag

Plattinger og terrasser (herunder steinlegging/heller/grus/treverk/annet fast dekke)

Betegnelsen *platting* benyttes om terrasser som ikke på noe punkt er høyere enn 0,5 meter over planert terreng. Dersom konstruksjonen er høyere enn 0,5 meter over planert terreng, benyttes betegnelsen *terrasse*. Borettslaget har følgende, generelle krav til plattinger og terrasser:

- Den skal være i ett plan
- Den skal ikke forankres i bygningskroppen
- Den skal i som hovedregel ikke trekkes lengre ut enn 3 meter ut fra bygningskroppen, ikke være bredere enn leilighetens bredde (For rekkehus ca 4,5 m), og ikke høyere enn 0,5 meter over planert terreng.

Plattinger og terrasser som avviker fra disse kravene, er søknadspliktig til styret. Søknaden må inneholde målsatte tegninger, beskrivelse av prosjektet og nabovarsel. Dette gjelder bygging av ny eller utviding av eksisterende platting foran og/eller bak rekkehus, samt i leiligheter i underetasjene/bakkeplan i blokkene. Søknader blir individuelt behandlet fra gang til gang. Det er helhetsinntrykket av tenkt ferdig resultat som avgjør om søknaden blir innvilget, samt plassering i forhold til nabogrense. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Beboer er selv økonomisk ansvarlig for delen av terrasse/platting som er større enn tidligere nevnt. Dersom det for eksempel blir nødvendig å rive deler av en platting for å drenere eller lignende, er ikke borettslaget erstatningspliktig for delen av plattingen som er større enn dette. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av platting/terrasse.

Levegger, gjerder og rekkverk

Oppsetting av rekkverk/gjerde, og endring på eksisterende, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Levegger

De skrå leveggene mellom rekkehusene, og underetasjene i blokkene, er arkitektonisk utformet og byggemeldt, med hensyn til vind og solforhold, og skal beholdes slik de er. Det er ikke tillatt å fjerne, eller å endre på disse.

Forlengelse av levegger/gjerde

Forlengelse av levegg, og endring på eksisterende forlengelse, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer.



Østre Lindeberg Borettslag

Dersom man ønsker å sette opp et gjerde som en forlengelse av leveggen, som et skille mellom egen og nabos hage, har borettslaget følgende, generelle krav:

- Det skal det ha liggende breie planker (12 cm), og legges annenhver gang med ca. én plankebreddes mellomrom på den ene og andre siden av veggen, slik at gjerdet ikke blir en helt tett vegg.
- Det skal ha liggende toppbord og stående endebord. Helt tette gjerder er ikke tillatt, da de kan påvirke sol- og lysforhold til naboer, og gi vindvirvler på baksiden.
- Det skal ikke være høyere enn leveggens laveste punkt (ca 1,5 m), men det kan være lavere.
- Det skal males i husets farge og med samme type maling. (maling kan fås av vaktmester)
- Det skal forankres slik at det ikke siger eller blir skjevt. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerdet.
- Det skal være en åpning i enden av hagen av en størrelse som gjør det mulig for brannmannskap og andre med behov skal kunne ta seg gjennom hagene (der plassering av rekkehus gjør dette nødvendig)

Lave gjerder/stakittgjerder

De lave stakittgjørdene rundt rekkehusene og blokkene følger borettslagets standard, og det er ikke tillatt å skifte ut eller flytte på disse. Vask og maling av gjerdene er en del av beboers vedlikeholdsplikt.

Rekkverk

Enkelte velger å lage rekkverk på platting/terrasse. Dersom terrassen ligger mer enn en halv meter over bakkenivå, er det krav om rekkverk. Rekkverket må bygges solid slik at det ikke gir etter for belastning, og det skal være minst 90 cm og maks 100 cm høyt. For at rekkverket skal være barnesikkert, skal det ikke ha større åpninger enn 10 cm. Rekkverk knyttet til plattinger skal alltid være stående, slik som rekkverket på balkongene til rekkehusene er. Det stående rekkverket skal være utført med breie planker og ikke av typen med tynne spiler. Rekkverket skal være i treverk og enten være av samme materiale som plattingen, eller males i husets farge.

Lysgrav/kjellervindu

Innsetting av kjellervindu og/eller lysgrav er søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde en skisse som viser plassering og mål. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte. Krav til dokumentasjon ved søknad om nytt vindu og/eller lysgrav:

- Fasadetegning med plassering av kjellervindu samt mål.
- Plassering av lysgrav på situasjonskart eller lignende

Beboer har vedlikeholdsplikt for lysgraver.

Bruksendring

Dersom man skal endre opprinnelig bruk av et rom, for eksempel gjøre om en bod til soverom, er dette søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltaket og målsatte tegninger. Etter godkjenning er mottatt fra styret, er beboer selv ansvarlig for å søke om bruksendring til Oslo kommune.



Østre Lindeberg Borettslag

Solskjerming

Det er kun markiser som er tillatt som solskjerming på terrasser og balkonger. Føringer for markiser er beskrevet på Vibbo under tema «markiser». Gardiner, rullgardiner i diverse materialer og plexiglass er ikke tillatt.

Innglassing av balkonger

Det er ikke tillatt med innglassing av balkonger, hverken i rekkehus eller blokk.

Varmepumper

Det er ikke tillatt med varmpumper i borettslaget, hverken i rekkehus eller blokk.

Bod/Redskapsbod

Oppsetting av redskapsbod, dukkehus o.l., er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger og nabovarsel. Det er helhetsinntrykket og størrelsen på bygget/tilbygget som avgjør om søknaden innvilges. Krav til bod:

- Inntil 6 m² uten grunnmur/støpt såle e.l.
- Maksimal høyde 2,2 m
- Males i samme farge som huset

Drivhus

Oppsetting av drivhus, er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger. Søknaden må være godkjent før arbeidene kan starte. Krav til drivhus:

- Maksimalt areal på 6,2 kvadratmeter og maksimum høyde på 2,4 meter
- Skal plasseres på eiendom som den enkelte bolig disponerer
- Dersom drivhuset potensielt kan være til sjenanse for en nabo ved at den blottes for utsikten eller kaster skygge på området til en nabobolig, må det innhentes skriftlig tillatelse fra den aktuelle nabo
- Skal hovedsakelig bestå av glass eller gjennomsiktig plast (polykarbonat) med aluminiumsprofiler eller treprofiler.
- Konstruksjonen skal være frittstående for å unngå inngripen og/eller skade/slitasje/vedlikeholdshindring i tilknytning til fasade, minimum 1 meter fra boligmassen.
- Drivhuset skal enkelt kunne demonteres ved behov eller ved pålegg av styret.
- Det skal ikke benyttes til oppbevaring av løse, annet enn redskaper benyttet til dyrkingen.
- 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.



Valg i Østre Lindeberg borettslag 2025

Som man kan se av innstillingen fra valgkomiteen er det flere vakante verv. Vi har forsøkt så godt vi har kunnet med å finne kandidater til alle verv, men dessverre har vi ikke lykket. Vi håper det er flere som kunne tenke seg å bidra og oppfordrer til å komme med benkeforslag på generalforsamlingen.

Hilsen valgkomiteen Hassan Buhmide, Nordin Maghnouj og Anne-Siri Trønnes

Valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn
Styremedlem, 2år	Susanne Hoel
Styremedlem, 2år	Kristin Lie
Vara 1 år	Vakant verv
Vara 1 år	Vakant verv
Vara 1 år	Vakant verv
Valgkomite 1 år	Vakant verv
Valgkomite 1 år	Vakant verv
Valgkomite 1 år	Vakant verv
Miljøutvalg 1 år	Patrick Sanchez Skarnes
Miljøutvalg 1 år	Helene Halsnes Bjerke
Miljøutvalg 1 år	Vakant verv
Miljøutvalg 1 år	Vakant verv
OBOS delegat	Jan Holten (sittende styreleder)
Vara OBOS delegat	Yasir Khan (sittende styremedlem)

Presentasjon av kandidater som stiller til valg

Styremedlem

Susanne Hoel 46 år

Stiller til: Styremedlem i 2 år

Om: Bor i Jerikoveien med mine to barn. Har bodd her i 14 år. Jobber til daglig som styrer i en barnehage.

Motivasjon for å stille: Synes det er fint å bli kjent med hva som rører seg, og ønsker å bidra til fellesskapet.

Kristin Lie, 49 år

Stiller til: Styremedlem i 2 år



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 sittet i styret i de siste to årene. Har i tillegg jobbet mange år med koordinering av administrative oppgaver. Har i dag oppfølgingsansvar innenfor IT og telefoniløsninger mot de største bedriftskundene i Norge

Valgkomite:

Ingen kandidater

Miljøutvalg

Patrick Sanchez Skarnes

Stiller til: Miljøutvalg i 1 år

Om: Ung mann 33 år, sivilstatus singel og jobber som anleggsleder. Rolig og enkel av seg, og lett å kommunisere med.

Helene Halsnes Bjerke



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 468 Selskapsnavn: ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.