



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 384 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLEBERGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 14 000 731 | 11 519 431 |
| Sum inntekter | | 14 000 731 | 11 519 431 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 171 150 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 11 252 | |
| Annen driftskostnad | | 4 301 883 | 3 195 079 |
| Sum kostnader | | 4 484 285 | 3 366 229 |
| Driftsresultat | | 9 516 446 | 8 153 202 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 497 | |
| Sum finansinntekter | | 2 497 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 6 548 688 | 4 095 330 |
| Sum finanskostnader | | 6 548 688 | 4 095 330 |
| Netto finans | | -6 546 191 | -4 095 330 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Årsresultat | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Totalresultat | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 970 255 | 4 057 872 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 518 674 781 | 518 674 781 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 101 267 | |
| Sum varige driftsmidler | | 518 776 048 | 518 674 781 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 99 125 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 99 125 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 518 875 173 | 518 674 781 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 274 | 5 860 |
| Andre fordringer | | 1 114 213 | 1 222 204 |
| Sum fordringer | | 1 114 487 | 1 228 063 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 837 952 | 1 238 898 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 837 952 | 1 238 898 |
| Sum omløpsmidler | | 1 952 439 | 2 466 961 |
| SUM EIENDELER | | 520 827 611 | 521 141 742 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 460 000 | 460 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 460 000 | 460 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 36 562 712 | 33 592 457 |
| Sum opptjent egenkapital | | 36 562 712 | 33 592 457 |
| Sum egenkapital | | 37 022 712 | 34 052 457 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 275 713 309 | 279 343 309 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 207 518 632 | 207 420 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 483 231 941 | 486 763 309 |
| Sum langsiktig gjeld | | 483 231 941 | 486 763 309 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 53 632 | 24 491 |
| Leverandørgjeld | | 387 157 | 22 215 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 132 170 | 279 270 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 572 959 | 325 976 |
| Sum gjeld | | 483 804 900 | 487 089 285 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 520 827 611 | 521 141 742 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365675

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 384 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLEBERGTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 921 384 602
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 14 000 731 | 11 519 431 |
| Sum inntekter | | 14 000 731 | 11 519 431 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 171 150 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 11 252 | |
| Annen driftskostnad | | 4 301 883 | 3 195 079 |
| Sum kostnader | | 4 484 285 | 3 366 229 |
| Driftsresultat | | 9 516 446 | 8 153 202 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 497 | |
| Sum finansinntekter | | 2 497 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 6 548 688 | 4 095 330 |
| Sum finanskostnader | | 6 548 688 | 4 095 330 |
| Netto finans | | -6 546 191 | -4 095 330 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Årsresultat | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Totalresultat | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 970 255 | 4 057 872 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 970 255 | 4 057 872 |



Organisasjonsnr: 921 384 602
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 518 674 781 | 518 674 781 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 101 267 | |
| Sum varige driftsmidler | | 518 776 048 | 518 674 781 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 99 125 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 99 125 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 518 875 173 | 518 674 781 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 274 | 5 860 |
| Andre fordringer | | 1 114 213 | 1 222 204 |
| Sum fordringer | | 1 114 487 | 1 228 063 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 837 952 | 1 238 898 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 837 952 | 1 238 898 |
| Sum omløpsmidler | | 1 952 439 | 2 466 961 |
| SUM EIENDELER | | 520 827 611 | 521 141 742 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 460 000 | 460 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 460 000 | 460 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 36 562 712 | 33 592 457 |
| Sum opptjent egenkapital | 36 562 712 | 33 592 457 |
| Sum egenkapital | 37 022 712 | 34 052 457 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 275 713 309 | 279 343 309 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 207 518 632 | 207 420 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 483 231 941 | 486 763 309 |
| Sum langsiktig gjeld | 483 231 941 | 486 763 309 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 53 632 | 24 491 |
| Leverandørgjeld | 387 157 | 22 215 |
| Annen kortsiktig gjeld | 132 170 | 279 270 |
| Sum kortsiktig gjeld | 572 959 | 325 976 |
| Sum gjeld | 483 804 900 | 487 089 285 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 520 827 611 | 521 141 742 |



Organisasjonsnr: 921 384 602
LILLEBERGTUNET 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Lillebergtunet Borettslag

17. april 2023

Selskapsnummer: 721





Velkommen til årsmøte i Lillebergtunet 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:

17. april 2023 kl. 18:00, Scandic Helsefyr Hotell.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring 4-1. Boretten, punkt 10.
5. Vedtektsendring 4-1. Boretten, punkt 11
6. Vedtektsendring 4-1. Boretten, punkt 12
7. Vedtektsendring 4-1. Boretten, punkt 13
8. Vedtektsendring 5-3. Utbedringsansvar og erstatning
9. Endring av husordensreglene § 5 Dyrehold
10. Endring av husordensreglene § 9 Takterrasser
11. Endring av husordensreglene §12 Brannsikkerhet
12. Avtale om TV- og internett
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lillebergtunet Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 721 årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 4

Vedtektsendring 4-1. Boretten, punkt 10.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker bedre oversikt over hvem som benytter hvilke parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Vi ønsker derfor at alle beboere må søke styret for å kunne leie ut parkeringsplass eller å bytte parkeringsplass med en annen beboer.

Styrets innstilling

Det foreslås at avsnitt to i punkt 10, strykes.

Punkt 10 endres fra:

(10) Enkelte av parkeringsplassene i garasjelegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer slik plass har kjøpt ladepunkt som tilvalg.

Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan ajourholdes.

De som disponerer el-bilplass inngår avtale med Ladeklar og blir fakturert direkte av leverandøren for drift, vedlikehold, administrasjon og faktisk strømforbruk etter til enhver tids gjeldende avtaletekst.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt på sin parkeringsplass, må kontakte Ladeklar og inngå avtale om leie eller kjøp av ladepunkt etter til enhver tids gjeldende priser og avtaletekst. Andelseier inngår samtidig avtale for drift, vedlikehold, administrasjon og faktisk strømforbruk etter til enhver tids gjeldende avtaletekst.

til:

(10) Enkelte av parkeringsplassene i garasjelegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer slik plass har kjøpt ladepunkt som tilvalg.



De som disponerer el-bilplass inngår avtale med firmaet borettslaget har avtale med og blir fakturert direkte av leverandøren for drift, vedlikehold, administrasjon og faktisk strømforbruk etter til enhver tids gjeldende avtaletekst.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt på sin parkeringsplass, må kontakte firmaet borettslaget har avtale med og inngå avtale om leie eller kjøp av ladepunkt etter til enhver tids gjeldende priser og avtaletekst. Andelseier inngår samtidig avtale for drift, vedlikehold, administrasjon og faktisk strømforbruk etter til enhver tids gjeldende avtaletekst.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til nytt punkt 4 -1 (10) godkjennes

Sak 5

Vedtektsendring 4-1. Boretten, punkt 11

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker bedre oversikt over hvem som benytter hvilke parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Vi ønsker derfor at alle beboere må søke styret for å kunne leie ut parkeringsplass eller å bytte parkeringsplass med en annen beboer.

Styrets innstilling

Det foreslås et nytt punkt 11:

Punkt 11 endres fra

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget i kjeller-/garasje-/sokkeletasjen. Samtlige andeler i borettslaget med unntak for leilighet B114, B1014 og leilighet B2014 har i tillegg en mindre bod innvendig. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

til:

(11) Bruksoverlating av parkeringsplass til andre enn husstandsmedlemmer er ikke mulig unntatt ved søknad til styret. Bruksoverlatingen kan kun skje innad i borettslaget. Beboere kan låne plasser av hverandre for en kortere periode på maks én uke. Skjer lånet/leien/byttingen i en lengre periode enn det, må det søkes styret om lov.



Forslag til vedtak

Styrets forslag til nytt punkt 4 -1 (11) godkjennes

Sak 6

Vedtektsendring 4-1. Boretten, punkt 12

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da vi har lagt inn et nytt punkt 11, blir det gamle punkt 11 punkt 12

Styrets innstilling

Det foreslås et nytt punkt 12:

Punkt 12 endres fra:

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

til:

(12) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget i kjeller-/garasje-/sokkeletasjen. Samtlige andeler i borettslaget med unntak for leilighet B114, B1014 og leilighet B2014 har i tillegg en mindre bod innvendig. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører

Forslag til vedtak

Styrets forslag til nytt punkt 4 -1 (12) godkjennes

Sak 7

Vedtektsendring 4-1. Boretten, punkt 13

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det gamle punkt 12 blir punkt 13

Styrets innstilling



Nytt punkt 13:

(13) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til et nytt punkt 13 godkjennes

Sak 8

Vedtektsendring 5-3. Utbedringsansvar og erstatning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt 5.

Styrets innstilling

Nytt punkt 5: Ved uønsket utrykning fra brannvesenet, vil beboer faktureres for utrykningen.

Den enkelte beboer står økonomisk ansvarlig dersom vedkommende påfører skade på branndetektor eller kobler denne fra slik at brannvarslingsanlegget melder feil.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til et nytt punkt 5 godkjennes

Sak 9

Endring av husordensreglene § 5 Dyrehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår å legge til et nytt punkt 6 i husordensreglene § 5 Dyrehold.

§ 5 endres fra:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Dette gjelder også leieboere. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:



Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor

1. borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter,

4. grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene

5. hvorvidt en klage er berettiget.

til:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Dette gjelder også leieboere. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor

1. borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter,

4. grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene

5. hvorvidt en klage er berettiget.

Dyr skal ikke oppholde seg uten tilsyn i fellesarealene. Hunder skal holdes under kontroll

6. i parkeringskjelleren.

Forslag til vedtak

§ 5 oppdateres som beskrevet.



Sak 10

Endring av husordensreglene § 9 Takterrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge til et nytt kulepunkt på slutten av lista i Husordensreglene § 9 Takterrasser.

§ 9 endres fra:

På taket av hus A og B er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

- Det skal være ro etter 22:00 alle dager.
- Det er kun lov å benytte el- eller gassgrill ved grilling på takterrasse.
- Det er ikke lov å røyke på takterrasse.
- Alle plikter å rydde opp etter seg og ta med seg eventuelt avfall og kaste det.
- Styret henstiller til at nabovarsel legges ut under "Oppslag" på Vibbo. Nabovarslet bør inneholde kontaktinformasjon til ansvarlig beboer og tidspunkt for når man ønsker å benytte takterrassen. Man kan ikke hindre andre beboere i å benytte terrassen i det samme tidspunktet. Beboere oppfordres til å vise hensyn til hverandre.
- Det er ikke tillatt med ballspill på takterrassen.
- Det er ikke lov å sende opp fyrverkeri fra takterrassen.
- Det er ikke lov å fjerne innkjøpte møbler fra takterrassene og beboere må sette møblene tilbake der de fant dem etter bruk.

Til:

På taket av hus A og B er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

- Det skal være ro etter 22:00 alle dager.
- Det er kun lov å benytte el- eller gassgrill ved grilling på takterrasse.
- Det er ikke lov å røyke på takterrasse.



- Alle plikter å rydde opp etter seg og ta med seg eventuelt avfall og kaste det.
- Styret henstiller til at nabovarsel legges ut under "Oppslag" på Vibbo. Nabovarselet bør inneholde kontaktinformasjon til ansvarlig beboer og tidspunkt for når man ønsker å benytte takterrassen. Man kan ikke hindre andre beboere i å benytte terrassen i det samme tidspunktet. Beboere oppfordres til å vise hensyn til hverandre.
- Det er ikke tillatt med ballspill på takterrassen.
- Det er ikke lov å sende opp fyrverkeri fra takterrassen.
- Det er ikke lov å fjerne innkjøpte møbler fra takterrassene og beboere må sette møblene tilbake der de fant dem etter bruk.
- Husdyr skal ikke luftes på takterrassen

Forslag til vedtak

§9 oppdateres som beskrevet.

Sak 11

Endring av husordensreglene §12 Brannsikkerhet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge til et nytt kulepunkt på slutten av lista i Husordensreglene §12 Brannsikkerhet.

§ 12 endres fra:

Brannfarlig avfall skal ikke kastes i avfallspunkter, søppeldunker eller containere på borettslagets område.

- Det er totalforbud mot røyking i innvendige fellesarealer, inkludert garasje- og bodanlegg.
- Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige eller flyktige gasser og væsker i beholdere eller på maskiner/utstyr i bodene i kjelleren/garasjen.
- Det er ikke tillatt å koble ladbare biler til strømuttak i borettslaget som ikke er spesielt godkjent for dette formålet.
- Utløses brannalarmen uten at det er en reell brann, skal denne nullstilles innen tre minutter av den som er ansvarlig for at alarmen ble utløst. Ingen må nullstille alarmen om de ikke selv har løst den ut.



Til:

Brannfarlig avfall skal ikke kastes i avfallspunkter, søppeldunker eller containere på borettslagets område.

- Det er totalforbud mot røyking i innvendige fellesarealer, inkludert garasje- og bodanlegg.
- Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige eller flyktige gasser og væsker i beholdere eller på maskiner/utstyr i bodene i kjelleren/garasjen.
- Det er ikke tillatt å koble ladbare biler til strømuttak i borettslaget som ikke er spesielt godkjent for dette formålet.
- Utløses brannalarmen uten at det er en reell brann, skal denne nullstilles innen tre minutter av den som er ansvarlig for at alarmen ble utløst. Ingen må nullstille alarmen om de ikke selv har løst den ut.
- Batterier til elektriske sparkesykler eller sykler skal ikke lades i fellesarealer.

Forslag til vedtak

§ 12 oppdateres som beskrevet

Sak 12

Avtale om TV- og internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

TV & Internett

Det er gjennom siste styreperiode gjennomført forespørsler til seks TV&bredbåndsløseleverandører for å kartlegge hva/hvilke tjenester som er tilgjengelig i markedet og vi har vurdert at dagens leverandører samt OBOS OpenNet presenteres for årsmøtet. Her henstilles den enkelte beboer om å sette seg inn i hvilke fordeler/ulempene det innebærer å videreføre dagens leverandører mot fordeler/ulempene det har med å starte opp med ny leverandører.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å bytte fra dagens leverandører til OBOS Opennet.

Dette begrunnes med følgende:



- Dagens modell er med tv og bredbånd som kollektiv avtale er en utdatert løsning hvor andelshaver blir påtvunget et/fler produkt(er) som ikke er ønsket
- En hurtig bredbåndslinje gir større valgfrihet for den enkelte beboer mht. tv-tilbud og dekker behov for strømmetjenester og hjemmekontorløsninger
- Lavere kostnad for andelshaverne

Forslag til vedtak

Lilleberggtunet brl bytter leverandør av internettjenester til OBOS Opennet når dagens avtale utløper 27022024.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Runar Johansen
Har sittet i styre siste to år og er meget opptatt av kontunitet og økonomistyring.
- Helge Magnus Østby Jevne
Etter et år som varamedlem er jeg godt kjent med nåværende styre sitt arbeide og kan godt fortsette.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørn Ove Nilsen
- Kia Anna Piscot-Salling



Sak 14

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:

- Karianne Lehmann Grønseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- David Nordli



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|-------------------|
| Leder | Anita J Lie Schrøder | Grenseveien 69 B |
| Nestleder | David Martin Nordli | Malerhaugveien 38 |
| Styremedlem | Karianne L Grønsløth | Grenseveien 69 B |
| Styremedlem | Bjørn Runar Johansen | Malerhaugveien 36 |
| Styremedlem | Jørn Ove Nilsen | Grenseveien 69 B |
| Varamedlem | Helge Magnus Østby Jevne | Grenseveien 69 B |
| Varamedlem | Kia Anna Piscot-Salling | Malerhaugveien 38 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anita J Lie Schrøder Grenseveien 69 B

Varadelegert

David Martin Nordli Malerhaugveien 38

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lillebergtunet@styrerrommet.no. Se Lillebergtunet Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/lillebergtunet for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Lillebergtunet Borettslag

Borettslaget består av 92 andelsleiligheter.

Lillebergtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921384602, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

130 102

Første innflytting skjedde i 2020.

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

Lillebergtunet Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret ble valgt på årsmøtet i mai 2022. Vi har avholdt 12 styremøter hvorav to har vært budsjett- og regnskapsmøter og de resterende har vært ordinære styremøter. To av møtene har, på grunn av smittetrykket i samfunnet, blir avholdt på Teams og ett møte har blitt avholdt i møterom med stor skjerm. Det har foreligget innkalling og agenda til alle møter og protokoll har blitt ført. Vararepresentantene har deltatt på to av møtene.

Fakturabehandling: kontroll og godkjenning: Et styremedlem kontrollerer og styreleder godkjenner og sender til utbetaling gjennom OBOS.

Bestilling av nøkler og nøkkelbrikker: Styreleder har rekvisisjonsrett til å bestille nøkler for beboere fra Certego og programmerer nøkkelbrikker. Styreleder kan slette brikker som ikke lenger er i bruk. Styret og styreleder har oversikten over hvilke servicepersoner/reholdere/bud som har hvilke kort/nøkler. Kun styreleder og vaktmester har nøkkel med tilgang til alle rom i fellesarealene. Kun Brannvesenet har tilgang til boks med nøkkel som går til alle leiligheter.

Navn på porttelefon: Et av styrets medlemmer har tilgang til app som inneholder oversikt over alle leiligheter og kan føre opp beboere i denne etter beboeres ønsker.

Godkjenning av nye andelseiere: Styreleder godkjenner fortløpende nye andelseiere og bruksoverlatinger.

Dyrehold: Styret har sendt ut informasjon til alle beboere om regler for dyrehold og at de må sende inn søknad til styret. Styret mottar søknadene og godkjenner dyreholdet.

Styret har fortløpende svart på ca. 800 innkomne e-poster fra beboere, OBOS, Backe, eiendomsmeglere, leverandører, selgere og andre samarbeidsparter. Styret har svart på ca. 120 meldinger fra beboere på Vibbo. Styret har postet 50 nyhetssaker på Vibbo. Styret har sendt informasjon og forespørsler til enkeltbeboere ved behov, for eksempel ved behov for tilgang til bod i forbindelse med rørleggerarbeide. I tillegg har styret svart på henvendelser på telefon, SMS, Messenger og i Facebook-gruppa til Lillebergtunet.

Solskjerming: Alle beboere som ønsker utvendig solskjerming må søke styret og forholde seg til de fargene som styret har valgt (anbefalinger fra arkitekten).

HMS-kontroll: Plan for HMS-kontroll har blitt revidert og det er utarbeidet sjekklister for HMS og internkontroll. Liste for hva beboere selv skal kontrollere legges ut på Vibbo i løpet av våren.

Elbil-lading: I 2021 inngikk styret avtale om drift av elbil-ladeanlegget, samt fakturering av beboere med Elaway. Denne avtalen gjelder fortsatt. I løpet av 2023 vil, antagelig driften, av anlegget bli overført tilbake til borettslaget og Elaway vil da kun stå for faktureringen. Styret har hatt fortløpende korrespondanse med Elaway angående dette og vi har hatt



samtale med andre firmaer som eventuelt kan ta over fakturering og kundeservice for ladeboksene vi har i parkeringskjelleren.

TV- og internett: Våren 2022 sendte styret ut forespørsler til nåværende leverandør og andre store leverandører av TV- og internett-tjenester. Vi har sett på innholdet i de ulike tilbudene i tillegg til pris og vurdert hva som er den beste løsningen for våre beboere. Styret har kommet fram til at det er to aktuelle tilbydere. Dette vil være en egen sak på generalforsamlingen.

Energisparing: Vi har i løpet av høsten hatt energisparing som fast sak på alle styremøtene. Vi har diskutert om det er tiltak vi kan gjennomføre for å spare strøm. Vi har diskutert lys, ventilasjon, varme, parkeringskjeller, henvendt oss til Enova for å få en gjennomgang av hva vi bruker energi på og installasjon av solcellepanel på taket. Da borettslaget er såpass nytt og godt isolert, har vi landet på å, i første omgang, benytte oss av enkle tiltak som ikke koster noe. Vi prøver å ikke ha det overdrevent varmt i oppgangene, vi lar ikke vinduer og dører stå åpne over tid, vi passer på at det ikke blir for varmet i parkeringskjelleren. Vi vil i løpet av våren skru ned temperaturen i ventilasjonsanlegget fra 20 til 19 grader. Vi har vært i kontakt med Solway for å få et uforpliktende tilbud på Solcellepanel på takene. Det er en betydelig utgift og dertil økning i fellesutgiftene. Det vil ta anslagsvis åtte til ni år før denne investeringen vil begynne å lønne seg, avhengig av strømprisene. Styret ønsker derfor ikke å arbeide videre med denne løsningen nå.

Skadedyr: Det har vært observert flere tilfeller av Skjeggkre i begge blokkene. Både inne i leiligheter, i bodområdene og i fellesarealene ellers. Styret var i kontakt med skadedyrfirma for å få råd om hva vi burde gjøre. Styret satte, i første omgang ut limfeller med åte, for å se hvor stort problemet var. Det kom ikke mange kre i fellene, men beboere observerte de stadig i ulike områder av blokkene. Det ble da valgt å stø med Kiselgur i de mest utsatte områdene og det ble lagt ut informasjon til beboerne på Vibbo om hvordan de kan bidra til å begrense problemet. Styret følger opp fortløpende.

Styret har meldt 38 reklamasjonssaker i Apex på borettslagets vegne. Disse følges opp ukentlig.

Større utbedringer som har blitt gjort på fellesarealene i forbindelse med reklamasjoner:

- Varmekablene i nederste del av trappa mellom blokkene er reparert.
- Ødelagt asfalt i parkeringskjelleren er utbedret.
- Det er skiftet flere bord på benkene ved avfallsbrønnene.
- Manglende mørtelkant på fasaden har kommet på plass.
- Skjøtene i alle åtte nedløpene fra takslukene er utbedret (fire av dem i 2022/begynnelsen av 2023).
- Nedløpene som kom ut i bodområdet i Grenseveien 69 A er lagt i rør og ført igjennom vegg til teknisk rom med sluk i gulvet.
- Det er byttet koblinger på en rekke rør i parkeringskjelleren og bodområdene.
- Energimåleren som manglet på ettårsbefaring er montert.
- Kortleserne utenfor hovedinngangene til alle oppganger er byttet da de hadde blitt stygge.
- Arbeidet med å stoppe smålekkasjer fra bolter i parkeringsgarasjen er igangsatt.



- Arbeidet med å finne ut hvorfor vi har luktlekkasjer i ventilasjonsanlegget er igangsatt.

Arbeider som har blitt gjort på fellesarealene utenom reklamasjoner:

- Sette opp gjerde rundt hagene mot Malerhaugveien.
- Erstatte død Angbøk i hekker rundt markterrasser.
- Plante på takterrasser.

Luktlekkasje i ventilasjonsanlegget: Backe er, i samarbeid med et tredjepartsfirma; NTI, i gang med å gå igjennom ventilasjonsanleggene i begge blokkene. Den første inspeksjonen viser ikke noe galt. De vil, i første omgang bytte til aktive kullfiltre i begge ventilasjonsanleggene for å se om det har en positiv virkning på luktproblematikken.

Oppfølging av flere vannlekkasjer i parkeringskjelleren og bodområder: Det har vært flere vannlekkasjer i parkeringskjelleren og bodområdet i 69 A. Det har vært ulike årsaker til disse. Alle vannlekkasjene er meldt i Apex. Ved alvorlige lekkasjer har styret, i tillegg, kontaktet rørleggerfirmaet for å få utbedret skaden umiddelbart. Ved alle lekkasjene i bodområdet har vi også måtte kontakte Coor sånn at de kan komme med vannoppsuger. Alle lekkasjer der det har vært skader på gjenstander er meldt forsikringsselskapet. I forbindelse med kloakklekkasje i bodområdet i 69 A og varmesentralen måtte også skadesaneringsfirma kontaktes i helg.

Oppfølging av vannlekkasje med skade i leiligheter: I forbindelse med vannlekkasje fra nedløp fra taket i Grenseveien 69 A oppsto det alvorlig vannlekkasje i to av leilighetene. Styret har meldt denne saken til forsikringsselskapet og følger opp saken som et bindeledd mellom forsikringsselskapet og beboere. Styrets representant deltok på befaring med skadesaneringsfirma utsendt av forsikringsselskapet. Saken følges opp.

Oppfølging av innbrudd i oppgangen i Malerhaugveien 36 og parkeringskjelleren x 2: Flere av styremedlemmene har brukt mye tid på å gå igjennom kameraovervåking for å se hvordan vedkommende har kommet seg inn i borettslaget. Kopi av overvåkingsopptak er levert politiet i forbindelse med anmeldelse. Styret er nå i gang med arbeidet for å prøve å sikre oss mot at lignende innbrudd skjer flere ganger. Vi har hatt en runde med Certego for å vurdere utbedring av låser, vi innhenter priser på beslag fra tre ulike firmaer og vi må omprogrammere garasjeportåpnerne.

Skader på eiendommen:

- Treplankene revet av benk utenfor Grenseveien 69 B. Utbedret av gartner.
- Skade på vegg til sykkelbod (Ikke utbedret).
- Skade på vegg i oppgang. Hærverk utført av gjest. Faktureres beboer.
- Ødelagt arm på dør inn til bodområdet mellom Malerhaugveien 36 og 38.
- Tre vannlekkasjer i bodområdet. Flere beboere har fått skader på eiendeler i boder. Belastes borettslagets forsikring.
- Vannlekkasje i beboers leilighet på grunn av regnvær, løs kobling fra sluk og ikke tett membran. Belastes borettslagets forsikring.
- Beboer kjørt i garasjeport mens porten var på vei ned. Faktureres beboer.
- Skade på inngangspartiet til Malerhaugveien 36.
- Skade på dør fra parkeringsgarasje og inn i Malerhaugveien 36.

- Skade på dør inn til det største sykkelrommet.

Fjerning av avfall: styremedlemmer har flere ganger måtte fjerne avfall på borettslagets eiendom og vaktmester fjerner jevnlig avfall og andre gjenstander hensatt på borettslagets eiendom, både inne og ute. Styret har måttet sørge for bortkjøring av avfall hensatt ved søplebrønnen. Styret har vært på flere runder i oppgangene for å passe på at beboere ikke har møbler, sko eller annet stående i oppgangene. Dette av brannvernshensyn.

Gartner, hage og klipping av gress: Avtalen vår med gartnerfirmaet gikk ut mai 2022. Vi valgte å ikke fornye denne da dette var en svært dyr avtale. På slutten av avtaleperioden ble en del planter som ikke hadde overlevd vinteren, erstattet og det ble fjernet ugress på takterrassene. Vi tok selv over avtalen med vanning.no for vanningsanleggene på takterrassene. Vår intensjon var å inngå en avtale om gressklipping med Coor, men på grunn av en misforståelse ble ikke denne inngått og det var derfor kun sporadisk klipping av plen i 2022. Avtalen er nå inngått og plenen vil bli klipt jevnlig i 2023. Gjennom sommeren ble styret enige om å ikke inngå noen ny avtale med gartnerfirma, men heller satse på å holde orden på hagen ved hjelp av dugnad og enkeltbeboeres innsats. Beboere har tatt ansvaret for takterrassen i 69 B og plantet både ettårig og flerårige planter. Styret holder fortløpende oversikt over grøntområdene. Dessverre ble en del av buskene i fjor spist opp av Bjørkebladbiller og, nok en gang, ble flere planter angrepet av meldugg. Styret må vurdere hvilke planter som skal erstattes.

Dugnad 2022: Høsten 2022 arrangerte borettslaget sin første dugnad. 15 beboere fra 12 boenheter stilte (i tillegg hadde fem beboere utført arbeider i forkant av dugnaden). Oppmøtet kunne vært bedre og vi kunne ha kjøpt mye mer bark, men vi fikk utført mye og snakket en del med naboer vi ikke har snakket med før. Kvelden ble avsluttet med kaffe og kake i trappa.

Dugnad 2023: For å unngå å øke fellesutgiftene med mer en det vi har måttet, må vi spare inn penger et sted. Der vi har sett at det er størst potensiale for å spare, er på stell av hagen. Ved å fortsatt basere vedlikeholdet av hagen på frivillig innsats, kan vi (borettslaget og alle beboerne) spare flere hundretusen. Enkelte beboere liker å holde på med hagearbeid og gjør frivillig en ekstrainsats. Spesielt på takterrassen i 69 og ved bakdøra i 69 A er dette synlig. Men, disse få (sammen med styret) kan ikke dra hele lasset alene. Det er derfor viktig at alle beboere deltar på dugnad. Jo flere vi er, jo raskere er jobben gjort. Det er små og store jobber som skal gjøres og alle har noe de kan bidra med, så still opp på dugnad 11. mai. Nærmere informasjon kommer på Vibbo. Alle OBOS-borettslag har en miljøkonto. Dette er tilskuddsmidler til bomiljø, klima og miljøtiltak. Styret ønsker å bruke deler av summen vi har til rådighet der, til litt ny beplantning enkelte steder i hagen, men alle beboere er hjertelig velkomne til å kontakte styret hvis de har noen gode ideer.

Innleie av container i april: I 2023 vil leie av container i borettslaget og dugnad samkjøres.

Da styret ble valgt i 2020 fikk vi beskjed av OBOS at vi måtte inngå en avtale for avlesning av energimålere med Techem. Etter hvert får vi klarhet i at energimålerne som er installert i alle leiligheter ikke er programmert. Etter gjentatte henvendelser til Techem og OBOS ble målerne programmert i september 2021. Dette gjelder også målerne i fellesarealene. I begynnelsen av 2023 fikk beboerne avregning for oppvarming og forbruk varmt vann for 2020 og 2021. Avregningen for 2022 kommer i løpet av sommermånedene. Alle beboere har fått tilgang til Techems Beboer-app og kan følge med på eget forbruk. I denne saken har styret gjentatte ganger måtte minne OBOS og Techem på avtalene som er inngått



mellom dem og at Lillebergtunet borettslag ikke skal ha noen ekstra utgifter i forbindelse med dette. Styret sørget for at OBOS betalte faktura for energiavregningen.

Jevnlig kontakt med bymiljøetaten for å få satt opp skilt med «innkjøring forbudt» på gangveien langs bekken. Det har vært flere tilfeller av at biler kjører inn på denne gangveien og videre inn hagen vår. Bymiljøetaten har satt opp skilt.

Jevnlig kontakt med bymiljøetaten som rydding i Lillebergbekken.

Vi ble opplyst om at det var alvorlige sikkerhetsfeil med porttelefonene våre. Disse har blitt byttet på leverandørs regning.

Avtaler som er inngått:

- Ren Dunk for årlig vedlikehold og vask av avfallsbrønner.

Videreførte avtaler:

- Avarn: Heisalarm
- Bjerke ventilasjon: Ventilasjon
- Brann- og sikkerhetsforum: Røykluker
- Certego: Kameraovervåkning
- Coor: vaktmestertjenester inkludert matter, renhold og snørydding. Avtalen er utvidet til å gjelde renhold i bodområder og pussing av vinduer i fellesarealene. Fra juni 2022 utvidet også til å gjelde klipping av gress.
- Elaway: Elbillading. Se eget punkt.
- Elotec: Årlig kontroll av brannsentral, detektorer, varslingsanlegg m.m.
- Fallsikkerhet AS: Årlig kontroll av fallsikring på tak.
- Flow Meisingset: Halvårlig kontroll av VVS, varmesentral og sprinkleranlegg.
- Industriporter: Årlig service på garasjeport.
- Orna: Service på heiser fire ganger i året.
- Oslo heiskontroll: Kontroll av heiser annet hvert år.
- Polar spesialvask: Rengjøring av dekke i parkeringskjeller.
- Romerike elektro: Serviceavtale.
- Schneider electric: Årlig service på UPS.
- Techem: Avlesing av vann og varme (se eget punkt).

Fortløpende kontakt med Oslo kommune i forbindelse med de fire leilighetene de eier.

Jevnlig kontakt med OBOS-prosjekt i forbindelse med ulike reklamasjoner og behandlingene av disse, spesielt med tanke på luktlekkasje i ventilasjonsanlegget og energiavregning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader som følge av økte renter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 965 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Lillebergtunet Borettslag har lån i OBOS-Banken. Lånet har månedlig forfall med flytendene rente på 3,8% pr. 22.02.23. Lånet løper til 2056. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 4,2% i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lillebergtunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 22 av 38 7/21 årsrapport.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, 7. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LILLEBERGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 2 140 985 | 1 543 112 | 2 140 985 | 1 379 480 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 2 970 255 | 4 057 872 | 4 519 600 | 255 350 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 11 252 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 15 -112 519 | 0 | 0 | 0 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 -3 630 000 | -3 460 000 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -493 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -761 505 | 597 872 | 4 519 600 | 255 350 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 379 480 | 2 140 985 | 6 660 585 | 1 634 830 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 1 952 439 | 2 466 961 |
| Kortsiktig gjeld | -572 959 | -325 976 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 379 480 | 2 140 985 |



LILLEBERGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 6 548 274 | 4 095 330 | 4 486 932 | 9 847 356 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 818 386 | 3 799 030 | 3 823 068 | 4 095 644 |
| Andre inntekter | 3 | 4 071 | 165 071 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 10 370 731 | 8 059 431 | 8 310 000 | 13 943 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | -21 150 | -22 000 | -28 200 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -200 000 |
| Avskrivninger | 15 | -11 252 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 250 | -7 745 | -14 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -132 905 | -129 660 | -133 500 | -139 550 |
| Konsulenthonorar | 7 | -12 885 | -6 642 | -10 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -18 400 | -18 400 | -18 400 | -18 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -884 755 | -951 149 | -1 185 000 | -965 000 |
| Forsikringer | | -169 429 | -159 123 | -165 500 | -187 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -935 945 | -824 943 | -846 000 | -983 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 267 393 | -362 002 | -400 000 | -400 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -393 737 | -357 598 | -375 000 | -417 500 |
| Andre driftskostnader | 11 | -477 185 | -377 817 | -471 000 | -482 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 484 285 | -3 366 229 | -3 790 400 | -3 840 650 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 5 886 446 | 4 693 202 | 4 519 600 | 10 102 350 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 3 630 000 | 3 460 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 9 516 446 | 8 153 202 | 4 519 600 | 10 102 350 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 2 497 | 0 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -6 548 688 | -4 095 330 | -4 488 000 | -9 847 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -6 546 191 | -4 095 330 | -4 488 000 | -9 847 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 970 255 | 4 057 872 | 31 600 | 255 350 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 2 970 255 | 4 057 872 | | |



LILLEBERGTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 378 712 781 | 378 712 781 |
| Tomt | | 139 962 000 | 139 962 000 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 101 267 | 0 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 99 125 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 518 875 173 | 518 674 781 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 274 | 5 860 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 276 472 | 436 046 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 106 590 | 22 502 |
| Energiavregning | 17 | 731 151 | 763 656 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 837 253 | 1 238 205 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 699 | 693 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 952 439 | 2 466 961 |
| SUM EIENDELER | | 520 827 611 | 521 141 742 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 92 * | | | |
| 5000 | | 460 000 | 460 000 |
| Annen egenkapital | 18 | 36 562 712 | 33 592 457 |
| SUM EGENKAPITAL | | 37 022 712 | 34 052 457 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 275 713 309 | 279 343 309 |
| Borettsinnskudd | 20 | 207 420 000 | 207 420 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 21 | 98 632 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 483 231 941 | 486 763 309 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 387 157 | 22 215 |
| Påløpte renter | | 53 632 | 24 491 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 132 170 | 279 270 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 572 959 | 325 976 |



| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 520 827 611 | 521 141 742 |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Pantstillelse | 23 | 518 550 000 | 518 550 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 01.03.2023
Styret i Lillebergtunet Borettslag

Anita J Lie Schrøder/s/

Karianne L Grønsløth/s/

Bjørn Runar Johansen/s/

Jørn Ove Nilsen/s/

David Martin Nordli/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 651 984 |
| Garasje | 171 000 |
| Eiendomsskatt | 77 744 |
| Tbf energiavregning 2020 | -82 342 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 5 814 137 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 734 137 |
| Overført til kapitalkostnader | -6 548 274 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 818 386 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|--------------|
| Nøkler | 1 650 |
| Viderefakturert | 2 421 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 4 071 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -21 150 |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning e.l.for kr 7 581, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-12 885

SUM**KONSULENTHONORAR**

-12 885

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-73 291

Drift/vedlikehold VVS

-60 726

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-348 112

Drift/vedlikehold heisanlegg

-118 424

Drift/vedlikehold brannsikring

-139 433

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

-89 766

Drift/vedlikehold

garasjeanlegg

-42 144

Egenandel forsikring

-10 000

Kostnader dugnader

-2 858

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD

-884 755

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt

-77 810

Vann- og avløpsavgift

-484 947

Renovasjonsavgift

-373 188

SUM KOMMUNALE AVGIFTER

-935 945

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -351 136 |
| Felles fjernvarme 2021 | -709 416 |
| Felles fjernvarme 2020 | -206 841 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 267 393 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -12 201 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -827 |
| Verktøy og redskaper | -800 |
| Vaktmestertjenester | -135 368 |
| Vakthold | -20 595 |
| Renhold ved firmaer | -185 758 |
| Snørydding | -84 029 |
| Andre fremmede tjenester | -18 131 |
| Trykksaker | -2 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 080 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -7 581 |
| Andre kontorkostnader | -192 |
| Bank- og kortgebyr | -2 459 |
| Velferdskostnader | -7 162 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -477 185 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 998 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 499 |
| SUM FINANSINTEKTER | 2 497 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 548 274 |
| Renter på leverandørgjeld | -414 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -6 548 688 |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2020 | 378 588 000 |
| Sykkelboder | 124 781 |
| SUM BYGNINGER | 378 712 781 |

Tomt gnr. 130/bnr. 102

Borettslagets datterselskap Grenseveien 69 Boligtomt AS

ble besluttet avviklet i

desember 2018 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomt.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Gjerde | |
| Tilgang 2022 | 112 519 |
| Avskrevet i år | -11 252 |
| | 101 267 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 101 267 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -11 252

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|----------------|
| Avregningskonto IN-lån | 106 590 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 106 590 |

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto 2022) | -625 920 |
| Fjernvarme 2022 | 1 357 071 |
| SUM ENERGIAVREGNING | 731 151 |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|------------|
| Opptjent egenkapital | 1 146 021 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 31 786 691 |
| Egenkapital fra IN 2022 | 3 630 000 |
| Reduksjon EK fra IN | 0 |

SUM ANNEN**EGENKAPITAL** **36 562 712**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Opprinnelig 2020 | -311 130 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 31 786 691 |
| Nedbetalt i år, IN | 3 630 000 |
| | -275 713 309 |

SUM PANTE- OG**GJELDSBREVLÅN****-275 713 309**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



| Leilighetsnr | OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05- 2025 | Første avdrag er 30/05-2025 |
|------------------------|---|-----------------------------------|
| 1005 | | 250 |
| 102 | | 300 |
| 101 | | 350 |
| 2013 | | 1 050 |
| 4014 | | 1 100 |
| 2007 | | 1 150 |
| 3013 | | 1 650 |
| 1007 | | 1 900 |
| 109, 114, 1006, 1009 | | 2 300 |
| 103, 108 | | 2 350 |
| 1014, 2006 | | 2 400 |
| 6014 | | 2 500 |
| 2009, 2014, 3006 | | 2 550 |
| 1010 | | 2 600 |
| 111, 3009, 3014 | | 2 650 |
| 4006 | | 2 750 |
| 2010, 4009 | | 2 800 |
| 1012, 4003, 6013 | | 2 850 |
| 3010, 5006, 5014 | | 2 950 |
| 4010 | | 3 050 |
| 1011, 1013, 6006 | | 3 100 |
| 2002 | | 3 150 |
| 4004, 5004, 5012, 7006 | | 3 200 |
| 7014 | | 3 250 |
| 2005, 3007 | | 3 300 |
| 1003, 3005 | | 3 400 |
| 1002 | | 3 450 |
| 104 | | 3 500 |
| 2003 | | 3 550 |
| 2015, 6005 | | 3 650 |
| 112, 3003 | | 3 700 |
| 3002, 4013 | | 3 800 |
| 4005 | | 3 850 |
| 1008 | | 3 950 |
| 2011, 4002, 5005, 5013 | | 4 050 |
| 2008 | | 4 150 |
| 3011 | | 4 200 |
| 1004 | | 4 250 |
| 2004 | | 4 300 |
| 3004 | | 4 350 |
| 2012 | | 4 400 |
| 7005 | | 4 450 |
| 3008, 4001, 4012 | | 4 600 |



| | |
|------------------|-------|
| 7013 | 4 650 |
| 4015 | 4 700 |
| 3015, 4008 | 4 750 |
| 1001 | 4 800 |
| 5007 | 5 200 |
| 2001, 4007 | 5 250 |
| 3001 | 5 350 |
| 5015 | 5 650 |
| | 5 700 |
| 6007 | 5 800 |
| 6015 | 6 050 |
| 7004, 7007, 7012 | 6 100 |
| 7015 | 6 600 |

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020 -207 420 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-207 420 000**

NOTE: 21**AVSETNING BOMILJØTILTAK**

Avsetning bomiljøtiltak -99 125

**SUM AVSETNING
BOMILJØTILTAK** **-99 125**

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning 2020/2021, tilbakebetalt i
2023 -127 670

Flyttegebyr ONH, overført i
2023 -4 500

**SUM ANNEN KORTSIKTIG
GJELD** **-132 170**

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 207 420 000 |
| Pantelån | 275 713 309 |
| Bregnede IN-forpliktelse | 35 416 691 |
| TOTALT | 518 550 000 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 378 712 781 |
| Tomt | 139 962 000 |
| TOTALT | 518 674 781 |

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7256500. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 721 **Selskapsnavn:** Lillebergtunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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