



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 24.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 519 431	35 603 228
Sum inntekter		11 519 431	35 603 228
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	
Annen driftskostnad		3 195 079	1 843 996
Sum kostnader		3 366 229	1 843 996
Driftsresultat		8 153 202	33 759 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			230
Sum finansinntekter		0	230
Annen finanskostnad		4 095 330	4 216 253
Sum finanskostnader		4 095 330	4 216 253
Netto finans		-4 095 330	-4 216 023
Ordinært resultat før skattekostnad		4 057 872	29 543 209
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 057 872	29 543 209
Årsresultat		4 057 872	29 543 209
Totalresultat		4 057 872	29 543 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 057 872	29 543 209
Sum overføringer og disponeringer		4 057 872	29 543 209



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		518 674 781	518 674 781
Sum varige driftsmidler		518 674 781	518 674 781
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		518 674 781	518 674 781
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 860	4 327
Andre fordringer		1 222 204	243 738
Sum fordringer		1 228 063	248 065
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 898	1 627 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 898	1 627 872
Sum omløpsmidler		2 466 961	1 875 937
SUM EIENDELER		521 141 742	520 550 718

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		460 000	460 000
Sum innskutt egenkapital		460 000	460 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 592 457	29 534 584
Sum opptjent egenkapital		33 592 457	29 534 584
Sum egenkapital		34 052 457	29 994 584
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		279 343 309	282 803 309
Øvrig langsiktig gjeld		207 420 000	207 420 000
Sum annen langsiktig gjeld		486 763 309	490 223 309
Sum langsiktig gjeld		486 763 309	490 223 309
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 491	23 181
Leverandørgjeld		22 215	124 391
Annen kortsiktig gjeld		279 270	185 252
Sum kortsiktig gjeld		325 976	332 824
Sum gjeld		487 089 285	490 556 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		521 141 742	520 550 718



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239165

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 24.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 921 384 602
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 519 431	35 603 228
Sum inntekter		11 519 431	35 603 228
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	
Annen driftskostnad		3 195 079	1 843 996
Sum kostnader		3 366 229	1 843 996
Driftsresultat		8 153 202	33 759 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			230
Sum finansinntekter		0	230
Annen finanskostnad		4 095 330	4 216 253
Sum finanskostnader		4 095 330	4 216 253
Netto finans		-4 095 330	-4 216 023
Ordinært resultat før skattekostnad		4 057 872	29 543 209
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 057 872	29 543 209
Årsresultat		4 057 872	29 543 209
Totalresultat		4 057 872	29 543 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 057 872	29 543 209
Sum overføringer og disponeringer		4 057 872	29 543 209



Organisasjonsnr: 921 384 602
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		518 674 781	518 674 781
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		518 674 781	518 674 781
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 860	4 327
Andre fordringer		1 222 204	243 738
Sum fordringer		1 228 063	248 065
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 238 898	1 627 872
Sum omløpsmidler		2 466 961	1 875 937
SUM EIENDELER		521 141 742	520 550 718
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	33 592 457	29 534 584
Sum opptjent egenkapital	33 592 457	29 534 584
Sum egenkapital	34 052 457	29 994 584
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	279 343 309	282 803 309
Øvrig langsiktig gjeld	207 420 000	207 420 000
Sum annen langsiktig gjeld	486 763 309	490 223 309
Sum langsiktig gjeld	486 763 309	490 223 309
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 491	23 181
Leverandørgjeld	22 215	124 391
Annen kortsiktig gjeld	279 270	185 252
Sum kortsiktig gjeld	325 976	332 824
Sum gjeld	487 089 285	490 556 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	521 141 742	520 550 718



Organisasjonsnr: 921 384 602
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lillebergtunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 24. april 2022

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 18:00 og lukker 24. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/721>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Gjennomgang av regnskapet på Teams

Samme dato som det digitale årsmøtet åpner, inviterer styret til en digital gjennomgang av regnskapet på Teams, kl.18.00. Link til møtet legges ut på Vibbo et par dager før møtet åpner.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Økt mulighet for diskusjon på årsmøtet.
6. Installasjon av smekklåser på boder som mangler dette.
7. Økt åpenhet fra styret rundt avtaler gjort på vegne av borettslaget.
8. Endringene av husordensreglene §5, 1. avsnitt. (del 1/2)
9. Endringene av husordensreglene §1, 1. avsnitt. (del 2/2)
10. Endring av husordensreglene § 9 Takterrasser
11. Vedtektsendring – valg av delegater til OBOS' generalforsamling



12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lillebergtunet Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

John Iver Elset og Jannicke Strand er valgt som protokollvitner.

Forslag til vedtak

John Iver Elset og Jannicke Strand er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021 Lillebergtunet Borettslag.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

Sak 5

Økt mulighet for diskusjon på årsmøtet.

Forslag fremmet av:

Ole Støren Høglund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samtlige møter i generalforsamlinger har så langt ikke blitt gjennomført som møter men nettavstemninger med kommentarfelt. Årsmøtet i år ser, ved saks-innsending, ut til å være planlagt utført likt da ingen annen informasjon foreligger.

Skal vi kunne ha en arena for diskusjon i generalforsamlingen så fordres det at det er mulig å diskutere saker i plenum.

Det foreslås derfor følgende:

1. Styret plikter å gjennomføre årsmøtet som et faktisk muntlig møte. Prioriteten skal være et normalt fysisk møte, med et digitalt møterom som reserveløsning ved behov.
2. Styret plikter å åpne for motforslag til innsendte forslag

Avstemming kan fortsatt foretas digitalt i etterkant av gjennomført møte, da dette har vist seg å øke deltakelse i avstemningen.

Styrets innstilling

I Lov om burettslag (borettslaglova) § 7.4, 4. avsnitt: "Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel



av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte".

Med andre ord, står det at det er styret som bestemmer hvordan Årsmøtets skal avholdes, uavhengig av hva Årsmøtet vedtar. På den andre siden kan beboere kreve at Årsmøtet avholdes fysisk hvis det er behov for det. Styret ser derfor ikke poenget med å vedta denne saken. Styret anbefaler derfor at man stemmer imot saken.

Forslag til vedtak

Det vedtas at fremtidige årsmøter i generalforsamlingen skal holdes som muntlige møter enten fysisk eller digitalt.

Sak 6

Installasjon av smekklåser på boder som mangler dette.

Forslag fremmet av:

Ole Støren Høglund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere boder; inkludert ny sykkelbod, mangler smekklåser som enkelt bidrar til økt sikkerhet. Det foreslås at samtlige bodlåser gjennomgås og at det legges opp til utskiftning av låser til smekklåser der dette ikke er innført.

Styrets innstilling

I forbindelse med innstallering av kameraovervåking, var bytting av disse låsene noe styret vurderte. Årsaken til at det ikke er smekklåser i disse dørene henger sammen med bygningenes evakueringsplan. Hvis brannalarmen går når noen befinner seg inne i et av bodområdene i parkeringskjelleren og kommer ut i en røykfyllt parkeringskjeller, må de ha muligheten til å gå tilbake sammen veien som de kom. Det er derfor ikke mulig å installere vanlig smekklås i disse dørene. Styret har vært i kontakt med både Certego, OBOS og Backe angående disse låsene.

Alternativet vi har er å bytte til elektroniske låser og montere nødåpner (KAC-boks) på *utsiden* av bodområdet. For 1,5 år siden fikk vi et tilbud fra Certego som var på ca 40.000 kr inkl. MVA for å bytte disse låsene sånn at brannsikkerheten blir ivaretatt. Dette er imidlertid låser som er dårligere enn de vi har i dag og med KAC-boks (nødåpner) på utsiden. Det betyr at man kan utløse KAC-boksen for å komme seg inn i bodområdet. Det vil riktignok gå en alarm, men det har vi sett flere eksempler på at beboere ikke



reagerer på. Styret anser at beboers forslag vil føre til at sikkerheten i bodområdene vil bli vesentlig svekket. Styret anbefaler at man stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det vedtas at låser til boder gjennomgås og erstattes med smekklåser der dette ikke er implementert idag.

Sak 7

Økt åpenhet fra styret rundt avtaler gjort på vegne av borettslaget.

Forslag fremmet av:

Ole Støren Høglund

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Foreslår følgende tillegg til vedtektene.

Punkt 8.5 Anskaffelser

Ved anskaffelser som innebærer årlige kostnader over 200 000 NOK som styret gjør på vegne av borettslaget blir beboere informert om A; avtalens kostnad og B; kontraktens innhold. Informasjonen deles med beboerne på gjeldene informasjonskanal; Vibbo.

Styrets innstilling

Det er årsmøtet, og derav beboerne i borettslaget, som har gitt styret mandat til å forvalte driften av borettslaget. Dette innebærer, blant annet, å inngå avtaler på vegne av borettslaget. Styret ser det som lite hensiktsmessig å til enhver tid informere om avtaler som ikke har direkte påvirkning på beboeres dagligliv og henviser til Årsmøtet for informasjon om avtaler som inngås. Det gjøres oppmerksom på at styret alltid vil innhente tilbud fra to til tre aktører. Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det vedtas å legge til Punkt 8.5 som beskrevet i borettslagets vedtekter.



Sak 8

Endringene av husordensreglene §5, 1. avsnitt. (del 1/2)

Forslag fremmet av:

Ole Støren Høglund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er en todelt sak.

Del 1 består av å fjerne spesifisering av leieboere i §5 (sak 8).

Del 2 (sak 9) er ment å veie opp for dette ved å presisere at utleier er ansvarlig for at leieboer setter seg inn i reglementet.

Se også Endringene av husordensreglene §1, 1. avsnitt. (sak 9, del 2/2)

Foreslått reversert 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."

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 da hele husordensreglementet, og ikke kun en enkelt paragraf, tydelig også skal gjelde leieboere.

Styrets innstilling

"Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen"

Husordensreglene gjelder, med andre ord, også leieboere. Styret ser det derfor som nødvendig å presisere dette ytterligere i husordensreglene.

I 2020 og begynnelsen av 2021, var det en del problemer rundt leieboere og dyrehold. Styret så det derfor nødvendig å presisere at leieboere ikke var unntatt denne regelen i Husordensreglene. Det viser seg nå, at vi fortsatt har en del problemer rundt leieboere og husdyrhold, så styret foreslår at presiseringen blir stående. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.



Forslag til vedtak

§5 reverseres til tidligere tekst.

Sak 9

Endringene av husordensreglene §1, 1. avsnitt. (del 2/2)

Forslag fremmet av:

Ole Støren Høglund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er en todelt sak.

Del 1 (sak 8) består av å fjerne spesifisering av leieboere i §5.

Del 2 (sak 9) er ment å veie opp for dette ved å presisere at utleier er ansvarlig for at leieboer setter seg inn i reglementet.

Se også Endringene av husordensreglene §5, 1. avsnitt. (Sak 8, del 1/2).

Følgende endring legges til § 1, fra

"Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre."

til

"Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Ved utleie er andelseier ansvarlig for at leieboer får utdelt husordensreglene og setter seg inn i disse. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre."

Styrets innstilling

"Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen" Husordensreglene gjelder, med andre ord, også leieboere. Styret ser det derfor som unødvendig å presisere dette ytterligere i husordensreglene.



I 2020 og begynnelsen av 2021, var det en del problemer rundt leieboere og dyrehold. Styret så det derfor nødvendig å presisere at leieboere ikke var unntatt denne regelen i Husordensreglene. Det viser seg nå, at vi fortsatt har en del problemer rundt leieboere og husdyrhold, så styret foreslår at presiseringen blir stående. Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

§1 oppdateres som beskrevet.

Sak 10

Endring av husordensreglene § 9 Takterrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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 henges opp på oppslagstavle i oppgang med-kontaktinformasjon til ansvarlig beboer på et gitt tidspunkt, men 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

Endres 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.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til ny husordensregel § 9 godkjennes.

Sak 11

Vedtektsendring – valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag: Det tilføyes følgende tekst som et eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som et eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.«Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Sittende styre stiller til gjenvalg for å opprettholde kontinuitet, stabilitet og fokuset på fortsatt sunn drift av Lillebergtunet Borettslag.

Styret består i dag av beboere med svært utfyllende kompetanse og kjønnsfordeling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Lie Schrøder
Ønsker å fortsette i vervet som leder for å videreføre kontinuitet og stabilitet i styrearbeidet. Har opparbeidet god kjennskap til avtaler og samarbeidspartnere. Borettslaget er tjent med et stabilt styre som kjenner til avtalene inngått og som utløper. Ønsker å delta videre for å videreføre eksisterende avtaler og inngåelse av nye. Har høy tilstedeværelse og interesse for vervet.
- Øyvind Giske Sundquist

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David Nordli
Ønsker med dette å videreføre mitt verv som styremedlem i Lillebergtunet borettslag. For meg er det et overordnet mål at alle beboere skal ha det så bra som mulig og at borettslaget er drevet forsvarlig.
- Karianne L. Grønsløth
Jeg ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem da jeg fortsatt har mye å bidra med. Jeg er godt kjent med de ulike lover og forskrifter som regulerer driften av et borettslag og jeg er godt kjent med borettslagets FDV-dokumenter. Mitt mål er at Lillebergtunet borettslag skal være et veldrevent borettslag med en trygg og stabil økonomi.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helge Magnus Østby Jevne
- Kia Anna Piscot-Salling



Sak 13

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:

- Anita J. Lie Schrøder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- David Martin Nordli



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Gunnhilde Amundsen	Grenseveien 69 A
Varamedlem	Stian Wollebæk Andersen	Malerhaugveien 36

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anita J Lie Schrøder Grenseveien 69 B

Varadelegert

David Martin Nordli Malerhaugveien 38

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Grenseveien 69 A og B
Malerhaugveien 36 og 38

Gårds- og bruksnummer:
130 102

Første innflytting skjedde i 2020. Tomten er kjøpt.

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

Lillebergtunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 059 431.
Andre inntekter består i hovedsak av et skadeutlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 366 229.

Resultat

Årets resultat på kr 4 057 872 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 3 460 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 597 872.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 140 985 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 020 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 377. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillebergtunet Borettslag.

Lån

Lillebergtunet Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån, med månedlig forfall og rente på 1,77% pr 24.03.21. Lånet er avdragsfrihet t.o.m april 2025, og løper til 2055.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er budsjettert til kr 133 500.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lillebergstunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lillebergstunet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 41, 0405 Lillebergstunet Borettslag.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lillebergtunet Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 07. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 543 112	451 375	1 543 112	2 140 985
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 057 872	29 543 209	243 900	31 600
Anskaffelse tomt		0	-362 000	0	0
Anskaffelse bygninger		0	-378 588 000	0	0
Påkostning		0	-124 781	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	311 130 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-3 460 000	-28 326 691	0	0
Borettsinnskudd		0	67 820 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		597 872	1 091 737	243 900	31 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 140 985	1 543 113	1 787 012	2 172 585
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 466 961	1 875 937		
Kortsiktig gjeld		-325 976	-332 824		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 140 985	1 543 113		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 095 330	4 206 143	4 318 584	4 486 932
Innkrevde felleskostnader	2	3 799 030	3 066 228	3 716 416	3 823 068
Andre inntekter	3	165 071	4 166	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 059 431	7 276 537	8 035 000	8 310 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	0	-13 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	0	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 745	-17 894	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-129 660	-115 959	-129 700	-133 500
Konsulenthonorar	7	-6 642	-10 883	-30 000	-10 000
Kontingenter		-18 400	0	-18 400	-18 400
Drift og vedlikehold	8	-951 149	-264 047	-690 000	-1 185 000
Forsikringer		-159 123	-134 803	-143 000	-165 500
Kommunale avgifter	9	-824 943	-689 736	-825 000	-846 000
Energi/fyring		-362 002	0	-250 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-357 598	-295 041	-370 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-377 817	-315 634	-840 000	-471 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 366 229	-1 843 996	-3 472 100	-3 790 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 693 202	5 432 541	4 562 900	4 519 600
Innbetalt andel fellesgjeld		3 460 000	28 326 691	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 153 202	33 759 232	4 562 900	4 519 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	230	0	0
Finanskostnader	11	-4 095 330	-4 216 253	-4 319 000	-4 488 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 095 330	-4 216 023	-4 319 000	-4 488 000
ÅRSRESULTAT		4 057 872	29 543 209	243 900	31 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 057 872	29 543 209		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	378 712 781	378 712 781
Tomt		139 962 000	139 962 000
SUM ANLEGGSMIDLER		518 674 781	518 674 781
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 860	4 327
Forskuddsbetalte kostnader		436 046	226 268
Andre kortsiktige fordringer	13	22 502	17 470
Energiavregning	17	763 656	0
Driftskonto OBOS-banken		1 238 205	1 627 872
Sparekonto OBOS-banken		693	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 466 961	1 875 937
SUM EIENDELER		521 141 742	520 550 718
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 92 * 5000		460 000	460 000
Annen egenkapital	14	33 592 457	29 534 584
SUM EGENKAPITAL		34 052 457	29 994 584

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	279 343 309	282 803 309
Borettsinnskudd	16	207 420 000	207 420 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		486 763 309	490 223 309

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		22 215	124 391
Påløpte renter		24 491	23 181
Energiavregning		0	82 342
Annen kortsiktig gjeld	18	279 270	102 910
SUM KORTSIKTIG GJELD		325 976	332 824

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		521 141 742	520 550 718
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	518 550 000	518 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2022
Styret i Lillebergturnet 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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	3 545 688
Garasje	171 000
Netto energiavregning 2020	82 342
Kapitalkostnader på IN-lån	4 196 658
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-101 328
Overført til kapitalkostnader	-4 095 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 799 030

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning strøm for ladeboks	18 901
Nøkler	1 800
Skadeutlegg	144 370
SUM ANDRE INNTEKTER	165 071

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 745.
Kr 1 120 gjelder 2020

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 642
SUM KONSULENTHONORAR	-6 642

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 935
Drift/vedlikehold VVS	-85 159
Drift/vedlikehold elektro	-27 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-397 279
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 105
Drift/vedlikehold brannsikring	-139 329
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 869
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 980
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-951 149

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-455 451
Renovasjonsavgift	-369 493
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-824 943

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-110 025
Vakthold	-19 800
Renhold ved firmaer	-152 685
Snørydding	-73 169
Andre fremmede tjenester	-16 568
Trykksaker	-830
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-100
Porto	-1 909
Bank- og kortgebyr	-1 231
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-377 817

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 095 330
SUM FINANSKOSTNADER	-4 095 330

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	378 588 000
Påkostning/rehabilitering	
Kostpris/bokført verdi 2020	
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: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	19 489
Til gode for bytte av detektorer	3 013
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 502

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 805 766
Egenkapital fra IN tidligere	28 326 691
Egenkapital fra IN 2021	3 460 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 592 457

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-311 130 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	28 326 691
Nedbetalt i år, IN	3 460 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-279 343 309**

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	Første avdrag er 30/05- 2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2025	
1005		350
102		450
101		550
4014		1 700
2007		2 500
1007		2 950
3013		3 300
2013		3 350
109, 114, 1006		3 550
1009		3 600
103, 108		3 650
1014		3 700
2006		3 750
6014		3 850



2009	3 900
2014, 3006	3 950
1010	4 050
111, 3014	4 100
3009	4 150
4006	4 300
2010, 4009	4 350
4003, 6013	4 400
	4 550
5006, 5014	4 600
4010	4 750
1013, 6006	4 850
2002	4 900
1011, 4004	4 950
5004, 5012, 7006	5 000
7014	5 050
2005, 3007	5 150
3005	5 250
1003	5 300
1002	5 350
104	5 450
2003	5 500
2015, 6005	5 650
112, 3003	5 750
3002, 4013	5 900
4005	6 000
1008	6 100
1012	6 200
2011, 4002	6 250
5005, 5013	6 300
2008	6 500
3011	6 550
1004	6 650
2004	6 700
3004	6 750
2012	6 800
7005	6 900
3008, 4012	7 150
7013	7 250
3015, 4008	7 400
1001	7 500
4015	7 700
5007	8 050
2001, 4001	8 150
4007	8 200
3001	8 300
5015	8 750



6004, 6012	8 850
6007	9 000
6015	9 400
7004, 7007, 7012	9 500
7015	10 250

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-207 420 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-207 420 000

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-625 920
SUM INNETEKTER	-625 920

KOSTNADER

Techem	57 500
Fjernvarme	1 332 076
SUM KOSTNADER	1 389 576

SUM ENERGIAVREGNING	763 656
----------------------------	----------------

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 KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-279 270
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-279 270

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	207 420 000
Pantelån	279 343 309
Beregnete IN-forpliktelser	31 786 691
TOTALT	518 550 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret ble valgt på årsmøtet i mai 2021. Vi har avholdt 12 styremøter hvorav to har vært budsjettmøter 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 ikke deltatt på 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/renholdere/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 og andre samarbeidsparter. Styret har svart på ca. 120 meldinger fra beboere på Vibbo. Styret har postet 50 nyhetssaker på Vibbo. I tillegg har styret svart på henvendelser på telefon, SMS, Messenger og i Facebook-gruppa til Lillebergstunet.

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: Ved overlevering av borettslag fra utbygger til Lillebergstunet borettslag var det installert 25 ladebokser for lading av el-bil og klargjort for ytterligere utvidelser med nye ladebokser. Dette var, imidlertid, koblet slik at forbruk gikk på Lillebergstunet borettslags målepunkt. Dette er uheldig med tanke på forbruk og effekttariff som medfører et meget høyt påslag for forbruk som videre medførte høye kostnader for alle andelshavere i Lillebergstunet borettslag. Dette sammen med problemstillingen rundt fakturering av den enkelte bruker førte frem til et ønske om utskillelse av ladeanlegg til separat målepunkt og at forbruk, service og utvidelser av nye ladebokser blir håndtert av ekstern part. Det ble etter lenger sondering av markedet og innhenting av tilbud fra to aktører, vedtatt at Elaway (tidligere Ladeklar) ble vår foretrukne leverandør av disse tjenester og eier av målepunkt



med oppstart i juni 2021. Det er viktig å presisere at eierskap til den enkelte ladeboks er som før og at det kun er drift og faktureringen som utføres av Elaway. Nye ladebokser følger samme prinsipp dersom denne kjøpes ut, ved leie så betales det en månedlig leiepris i tillegg til drift. Lillebergtunet borettslag har ikke hatt noen utgifter i forbindelse med inngåelse av denne avtalen.

I perioden fra overtagelse og frem til Elaway tok over driften så ble alt forbruk fakturert gjennom Lillebergtunets målepunkt for fellesarealer. For å fordele forbruk til den enkelte ladepunkts eiers faktiske forbruk så er det lest ut forbruksdata fra hver ladeboks og utarbeidet en slutfaktura som er avstemt periodisk mot faktiske kostnader. Slutfaktura er utsendt via OBOS Factoring.

Ettårsbefaring av fellesarealer.

- Styret gikk sammen igjennom alle fellesarealer og meldte saker inn i Apex .
- Styret har innhentet tilbakemeldinger fra beboere og meldte saker inn i Apex.
- Til sammen ble 75 saker meldt i Apex i forbindelse med ettårsbefaring.
- Representant fra styret gikk igjennom oppganger, parkeringskjeller, tekniske rom, uteområde, takterrasser og fasade med representanter fra Backe og OBOS.
- Ukentlig kontroll av oppfølging av saker og eventuell puring.
- Beboere som meldte saker har fått tilbakemelding på utfall av, og fremdrift i sakene.

Store saker som gjenstår fra ettårsbefaringen:

- Feil på varmekabler i nederste del av trapp mellom blokker.
- Feil på nødlis (de blinker)
- Manglende mørtelkant på fasade
- Død sedum på takterrasse i 69
- Manglende energimåler i parkeringskjeller

Lukt lekkasje i ventilasjonsanlegget. Flere beboere har helt siden innflytting vært plaget av svært sjenerende matlukt fra ventilasjonsanlegget. Det har vært gjort mye for å finne ut hva som forårsaker disse luktproblemene. Lenge kunne det se ut som problemet var løst ved at Bjerke ventilasjon tettet alle overganger i ventilasjonssjakten og økte størrelsen på utluftventilene på takene. Luktproblemene kom tilbake, også i oppgangen i 69 B. Før jul ble det foretatt en trykkmåling i to av leilighetene for å se om luktproblematikken kunne skyldes annen lekkasje enn fra ventilasjonen. Bjerke ventilasjon har videre gjort en rekke målinger uten å finne ut hva som er galt. OBOS har nå besluttet å engasjere et eksternt ventilasjonsfirma for å gå igjennom hele ventilasjonsanlegget i borettslaget.

Klage på glass på balkongene. På Årsmøtet i fjor ble det vedtatt å klage på utformingen av glasset på de 20 balkongene som har denne typen glass. Klagen førte til at OBOS har diskutert saken med en ekstern takstmann som mener at det er mulig å utføre vedlikehold på utsiden av glasset på disse 20 balkongene uten at den som utfører vedlikeholdet settes i fare.

Oppfølging av bortfall av vann/dårlig vanntrykk og fluktuerende vanntrykk. Styret samlet inn tilbakemeldinger fra beboerne og oversendte Backe. Det ble montert et flowmeter for å avdekke om vanntrykksproblemene var av ekstern (Oslo VAV) eller intern art og det viste seg at problemene skyldtes en defekt del. Denne ble skiftet og problemene har blitt borte.

Oppfølging av flere vannlekkasjer i Parkeringskjelleren. Det har vært flere vannlekkasjer i parkeringskjelleren. Det har vært ulike årsaker til disse. Alle vannlekkasjene er meldt i Apex. Ved alvorlige lekkasjer (for eksempel lekkasje av varmtvann) har styret, i tillegg, kontaktet rørleggerfirmaet for å få utbedret skaden umiddelbart.

Skader på eiendommen:

- Løpsk lastebil kolliderte i steinblokk og gatelykt ved inngangspartiet til 69 B. Skadeforebyggende tiltak på skadested (skru av strøm til ødelagt gatelykt). Meldt forsikringsselskapet (bilførers forsikring dekker skadene), innhentet tilbud for utbedring fra firmaer og organisere utbedringsarbeidet.
- Håndverksbil kjørte ned garasjeporten. Meldt forsikringsselskapet (bilførers forsikring dekker skadene) og bestilt raskt reparasjon av garasjeport
- Røket wire på garasjeport. Meldt forsikringsselskapet. Organisert reparasjon av wire i helgen.
- Forsøk på innbrudd i bodområde. Politianmeldt og meldt forsikringsselskapet. Overvåkingsvideo overlevert politiet. Dører må byttes.

Fjerning av avfall: styremedlemmer har flere ganger måtte fjerne avfall på borettslagets eiendom og vaktmester fjerner jevnlig avfall hensatt på borettslagets eiendom, både inne og ute. Styret har måtte sørge for bortkjøring av avfall hensatt ved søplebrønnen.

Gartner: Styret valgte å videreføre avtalen med anleggsgartnerfirmaet som etablerte hagen for ett år. Representanter fra styret har hatt jevnlig befaringer med gartnerfirmaet hvor vi har gått igjennom hagen og blitt enige om hva som skal gjøres. Dessverre er det sånn at en kald vinter med lite snø har gjort at en del av plantene i hagen og mot Grenseveien ikke overlevde vinteren. Styret besluttet at en del av disse skulle erstattes. Vi har i tillegg plantet nye syrinbusker ut mot Grenseveien for å forhindre at beboere og forbigående går over gressplenen. Det har blitt flyttet planter fra takterrassen i 69 til foran inngangspartiene i 69 A og B for å dekke opp for planter som har dødd/blitt kjørt over. Beboere har tatt på seg oppgaven med å plante på takterrassen i 69. Dessverre har deler av hekken inn mot markterrassene blitt angrepet av meldugg. Disse plantene er bestemt erstattet våren 2022.

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. Dette er en pågående sak, som OBOS Nye Hjem har ansvar for.

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 nå bestilt skilt som skal settes opp.

Innhente anbud for å sette opp gjerde rundt hagene ut mot Malerhaugveien da beboerne her opplever utrygghet da det stadig kommer uvedkommende inn i hagene. Det er innhentet tilbud fra to aktører og gjerdet kommer på plass i løpet av våren 2022.

Avtaler som er inngått:

- Anleggsgartner Sigurd Johannessen AS: skjøtsel av hage og takterrasser, inkludert klipping av plen, lusing og beskjæring. Avtale inngått for ett år.



- Fallsikkerhet A/S: Vi har fallsikring på taket til bruk når man skal utføre vedlikehold eller andre arbeider på tak. Denne må kontrolleres hvert år.
- Techem: Avlesing av vann og varme. Se eget punkt
- Elaway: Elbillading. Se eget punkt
- Oslo heiskontroll: kontroll av heiser annen hvert år.
- Polar spesialrenhold: Rengjøring av drengasfalt. Vi har drengasfalt i parkeringskjelleren. Denne typen asfalt er med på å skape et godt inneklima i parkeringskjelleren, men den må renses jevnlig for å fungere optimal.

Videreførte avtaler:

- Avarn: Heisalarm
- Bjerke ventilasjon: Ventilasjon
- Brann- og sikkerhetsforum: Røykluker
- Certego: Kameraovervåkning
- Coor: vaktmestertjenester inkludert matter og renhold. 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.
- Elotec: Årlig kontroll av brannsentral, detektorer, varslingsanlegg mm.
- Flow Meisingset: Halvårlig kontroll av VVS, varmesentral og sprinkleranlegg
- Industriporter: Årlig service på garasjeport
- Orona: Service på heiser x 4 i året
- Romerike elektro: serviceavtale
- Schneider electric: Årlig service på UPS

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

Styret

Styret har e-postadresse lillebergtunet@styrerommet.no. Borettslagets hjemmeside er www.vibbo.no/lillebergtunet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS.

Parkering

Det skal kun parkeres innenfor oppmerkede og nummererte plasser.

Nøkler/skilt

Nøkler, portåpnere og nøkkelbrikker bestilles av styret. Skilt bestilles av den enkelte andelseier. Informasjon ligger på Vibbo.



Kameraovervåkning

Borettslaget og bygningsmasse er overvåket av Certego.

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.22

Selskapsnummer: 721 **Selskapsnavn:** Lillebergtunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>John Iver Elset og Jannicke Strand er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

For

Mot

Sak 5 Økt mulighet for diskusjon på årsmøtet.

Det vedtas at fremtidige årsmøter i generalforsamlingen skal holdes som muntlige møter enten fysisk eller digitalt.

For

Mot

Sak 6 Installasjon av smekklåser på boder som mangler dette.

Det vedtas at låser til boder gjennomgås og erstattes med smekklåser der dette ikke er implementert idag.

For

Mot

Sak 7 Økt åpenhet fra styret rundt avtaler gjort på vegne av borettslaget.

Det vedtas å legge til Punkt 8.5 som beskrevet i borettslagets vedtekter.

For

Mot

Sak 8 Endringene av husordensreglene §5, 1. avsnitt. (del 1/2)

§5 reverseres til tidligere tekst.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Endringene av husordensreglene §1, 1. avsnitt. (del 2/2)

§1 oppdateres som beskrevet.

For

Mot

Sak 10 Endring av husordensreglene § 9 Takterrasser

Styrets forslag til ny husordensregel § 9 godkjennes.

For

Mot

Sak 11 Vedtektsendring – valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som et eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.«Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Anita Lie Schrøder

Øyvind Giske Sundquist

Styremedlem (2 skal velges)

David Nordli

Karianne L. Grønsløth

Varamedlem (2 skal velges)

Helge Magnus Østby Jevne

Kia Anna Piscot-Salling

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Anita J. Lie Schrøder

Varadelegat (1 skal velges)

David Martin Nordli

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.