



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 662 704
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LINDEBERGSKOGEN 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 606 907	16 963 854
Sum inntekter		16 606 907	16 963 854
Kostnader			
Lønnskostnad		838 143	1 117 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		181 693	190 328
Annen driftskostnad		12 668 984	12 557 859
Sum kostnader		13 688 820	13 865 517
Driftsresultat		2 918 087	3 098 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 210	23 758
Sum finansinntekter		7 210	23 758
Annen finanskostnad		914 462	1 280 077
Sum finanskostnader		914 462	1 280 077
Netto finans		-907 252	-1 256 319
Ordinært resultat før skattekostnad		2 010 835	1 842 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 010 835	1 842 018
Årsresultat		2 010 835	1 842 018
Totalresultat		2 010 835	1 842 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 010 835	1 842 018
Sum overføringer og disponeringer		2 010 835	1 842 018



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		77 536 809	77 536 809
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		477 844	634 268
Sum varige driftsmidler		78 014 653	78 171 077
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 014 653	78 171 077
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 477	
Andre fordringer		310 669	619 200
Sum fordringer		327 146	619 200
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 348 976	4 871 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 348 976	4 871 718
Sum omløpsmidler		4 676 122	5 490 918
SUM EIENDELER		82 690 775	83 661 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 800	28 800
Sum innskutt egenkapital		28 800	28 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 287 039	7 276 205
Sum opptjent egenkapital		9 287 039	7 276 205
Sum egenkapital		9 315 839	7 305 005
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 309 641	64 465 968
Øvrig langsiktig gjeld		11 425 400	11 425 400
Sum annen langsiktig gjeld		72 735 041	75 891 368
Sum langsiktig gjeld		72 735 041	75 891 368
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 174	5 460
Leverandørgjeld		634 688	356 400
Skyldige offentlige avgifter		32	36 430
Annen kortsiktig gjeld			67 332
Sum kortsiktig gjeld		639 894	465 623
Sum gjeld		73 374 935	76 356 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 690 775	83 661 995



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 516411

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 662 704
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LINDEBERGSKOGEN 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 951 662 704
LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 606 907	16 963 854
Sum inntekter		16 606 907	16 963 854
Kostnader			
Lønnskostnad		838 143	1 117 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		181 693	190 328
Annen driftskostnad		12 668 984	12 557 859
Sum kostnader		13 688 820	13 865 517
Driftsresultat		2 918 087	3 098 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 210	23 758
Sum finansinntekter		7 210	23 758
Annen finanskostnad		914 462	1 280 077
Sum finanskostnader		914 462	1 280 077
Netto finans		-907 252	-1 256 319
Ordinært resultat før skattekostnad		2 010 835	1 842 018
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 010 835	1 842 018
Årsresultat		2 010 835	1 842 018
Totalresultat		2 010 835	1 842 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 010 835	1 842 018
Sum overføringer og disponeringer		2 010 835	1 842 018



Organisasjonsnr: 951 662 704
LINDEBERGSKOGEN 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		77 536 809	77 536 809
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		477 844	634 268
Sum varige driftsmidler		78 014 653	78 171 077
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 014 653	78 171 077
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 477	
Andre fordringer		310 669	619 200
Sum fordringer		327 146	619 200
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 348 976	4 871 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 348 976	4 871 718
Sum omløpsmidler		4 676 122	5 490 918
SUM EIENDELER		82 690 775	83 661 995
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 800	28 800



Sum innskutt egenkapital	28 800	28 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 287 039	7 276 205
Sum opptjent egenkapital	9 287 039	7 276 205
Sum egenkapital	9 315 839	7 305 005
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	61 309 641	64 465 968
Øvrig langsiktig gjeld	11 425 400	11 425 400
Sum annen langsiktig gjeld	72 735 041	75 891 368
Sum langsiktig gjeld	72 735 041	75 891 368
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 174	5 460
Leverandørgjeld	634 688	356 400
Skyldige offentlige avgifter	32	36 430
Annen kortsiktig gjeld		67 332
Sum kortsiktig gjeld	639 894	465 623
Sum gjeld	73 374 935	76 356 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	82 690 775	83 661 995



Organisasjonsnr: 951 662 704
LINDEBERGSKOGEN 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

0466 Lindebergskogen Borettslag





Til andelseierne i Lindebergskogen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Onsdag, 8. juni kl. 18:00

Sted: Lindeberg skole, Inngang fra torget.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lindebergskogen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lindebergskogen Borettslag
avholdes

Onsdag, 8. juni kl. 18:00

Sted: Lindeberg skole, Inngang fra torget.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2021
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret
 - B) Miljøutvalget og valgkomiteen.

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Forslag fra styret om vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
 - B) Forslag fra styret om nytt punkt i 4-4 i vedtektene – Laderett
 - C) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 kommunikasjon
 - D) Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 5-1 (11) Andelseiers vedlikeholdsplikt.
 - E) Innkommet forslag fra Lis Pedersen angående:
 - 1) Kulde over åpen garasje.
 - 2) Varamedlemmer ønsker tilsendt informasjon om styrets arbeidsmøter
 - 3) Styrets oversikt over hvilke ansvarsområder de har
 - F) Innkommet forslag fra Marija Benasic angående tilbakemelding fra styremailen. Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - E) Valg av valgkomité for 1 år
 - F) Valg av miljøutvalg for 1 år

Oslo, 27.04.2022

Styret i Lindebergskogen Borettslag

Lars Johnny Listhaug /s/ Mensure Øzer /s/ Daniel Christiansen /s/

Eivind Eggen /s/ Vibeke Stoltenberg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Johnny Listhaug	Lindebergveien 57 A
Nestleder	Mensure Øzer	Lindebergveien 47 A
Styremedlem	Daniel Christiansen	Lindebergveien 61 C
Styremedlem	Eivind Eggen	Lindebergveien 63 B
Styremedlem	Vibeke Stoltenberg	Lindebergveien 57 A
Varamedlem	Bjørn-Gunnar Øistad	Lindebergveien 67 C
Varamedlem	Farooq Anjum Baig	Lindebergveien 67 A
Varamedlem	Kari Løvheim	Lindebergveien 57 B
Varamedlem	Mihriban Yarar	Lindebergveien 51 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vibeke Stoltenberg Lindebergveien 57 A

Varadelegert

Mensure Øzer Lindebergveien 47 A

Valgkomiteen

Cigdem Altunbas Lindebergveien 57 C
Mohammad Kamran Bhatti Lindebergveien 47 B
Ira Elvebakk Lindebergveien 51 C

Miljøutvalg

Zaib-Un Nisa Lindebergveien 67 A
Lill Bakkeei et Lindebergveien 67 C

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

Generelle opplysninger om Lindebergskogen Borettslag

Borettslaget består av 288 andelsleiligheter.

Lindebergskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951662704, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Lindebergveien 43-47, 51-53, 57-83

Gårds- og bruksnummer:

113 17

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1986 er på 41 700 m².

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



Lindebergskogen Borettslag har ingen fast ansatt vaktmester etter 31.3.2021. Fra 1.4.2021 overtok Firmaet vaktmester Andersen.

Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

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 16 606 907. Andre inntekter er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 13 688 820. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 010 835 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

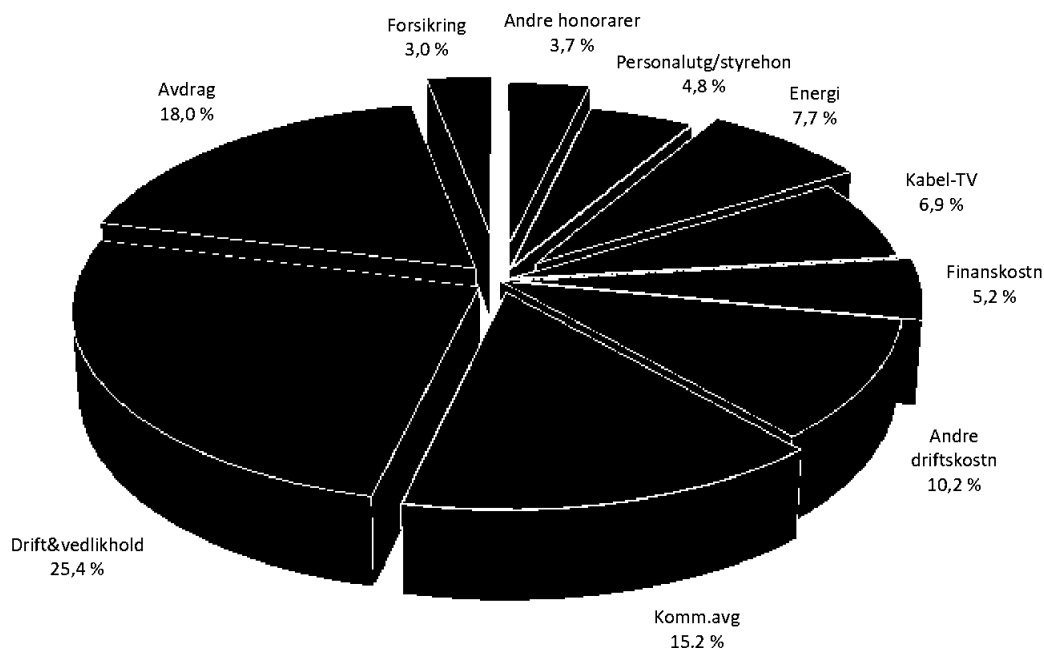
I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 2 010 835.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 036 228 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.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021:



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 9 365 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter takreovering av blokkene.

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 21 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lindebergskogen Borettslag.

Lån

Lindebergskogen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånet har en flytende rente på 1.54 %. Lånet er opprinnelig fra 2016 og har en nedbetalingstid på 23 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med 2,5 % i 2022.

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 2 % fra 1.1.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lindebergskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lindebergskogen 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.

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



Uavhengig revisors beretning – Lindebergskogen 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, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 025 295	6 218 605	5 025 295	4 036 228
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 010 835	1 842 018	5 068 400	-2 687 600
Tilbakeføring av avskrivning	15	181 693	190 328	125 000	125 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-25 269	-269 958	0	0
Opptak lån		0	0	0	8 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18-3	156 327	-2 955 698	-3 130 000	-3 301 390
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-989 068	-1 193 309	2 063 400	2 136 010
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 036 228	5 025 295	7 088 695	6 172 238
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 676 122	5 490 918		
Kortsiktig gjeld		-639 894	-465 623		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 036 228	5 025 295		



LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 070 789	4 235 728	4 092 060	4 002 576
Innkrevde felleskostnader	2	12 336 573	12 298 345	12 334 940	12 568 424
Innbetalinger		4 281	0	0	0
Miljøutvalget	10	14 300	10 400	30 000	30 000
Andre inntekter	3	180 964	419 381	300 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 606 907	16 963 854	16 757 000	16 701 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-458 143	-737 330	-753 000	-60 000
Styrehonorar	5	-380 000	-380 000	-380 000	-410 000
Avskrivninger	15	-181 693	-190 328	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-12 715	-11 340	-12 000	-13 000
Andre honorarer		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-265 880	-259 395	-266 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-281 434	-140 737	-80 000	-125 000
Kontingenter		-57 600	-57 600	-57 600	-57 600
Drift og vedlikehold	8	-4 456 993	-6 096 462	-2 455 000	-9 365 000
Forsikringer		-527 246	-493 037	-531 000	-548 000
Kommunale avgifter	9	-2 676 270	-2 641 152	-2 642 000	-2 740 000
Miljøutvalget	10	-11 343	-29 794	-30 000	-30 000
Energi		-1 349 625	-631 778	-960 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 209 285	-907 467	-1 200 000	-1 210 000
Andre driftskostnader	11	-1 784 593	-1 253 097	-1 215 000	-2 117 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 688 820	-13 865 517	-10 742 600	-18 409 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 918 087	3 098 338	6 014 400	-1 708 600
DRIFTSRESULTAT		2 918 087	3 098 338	6 014 400	-1 708 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 210	23 758	49 000	50 000
Finanskostnader	13	-914 462	-1 280 077	-995 000	-1 029 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-907 252	-1 256 319	-946 000	-979 000
ÅRSRESULTAT		2 010 835	1 842 018	5 068 400	-2 687 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 010 835	1 842 018		



LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	76 214 976	76 214 976
Tomt		1 321 833	1 321 833
Andre varige driftsmidler	15	477 844	634 268
SUM ANLEGGSMIDLER		78 014 653	78 171 077
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		16 477	0
Forskuddsbetalte kostnader		302 583	601 536
Andre kortsiktige fordringer	16	8 086	17 665
Driftskonto OBOS-banken		1 375 979	1 233 660
Driftskonto OBOS-banken II		10 286	10 286
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	15 426
Sparekonto OBOS-banken		2 962 710	3 612 345
SUM OMLØPSMIDLER		4 676 122	5 490 918
SUM EIENDELER		82 690 775	83 661 995
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 288 * 100		28 800	28 800
Annen egenkapital	17	9 287 039	7 276 205
SUM EGENKAPITAL		9 315 839	7 305 005
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	61 309 641	64 465 968
Borettsinnskudd	19	11 422 700	11 422 700
Annen langsiktig gjeld	20	2 700	2 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 735 041	75 891 368
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		634 688	356 400
Skyldige offentlige avgifter	21	32	36 430
Påløpte renter		5 174	5 460
Annen kortsiktig gjeld		0	67 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		639 894	465 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 690 775	83 661 995
Pantstillelse	22	122 495 073	122 495 073
Garantiansvar		0	0



Oslo, 27.04.2022

Styret i Lindebergskogen Borettslag

Lars Johnny Listhaug /s/

Daniel Christiansen /s/

Eivind Eggen /s/

Vibeke Stoltenberg /s

Mensure Øzer /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 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	12 107 292
Trappevask	181 440
Leietillegg påbygg	37 275
Nedbet strømmålere	9 670
Eiendomsskatt	896
Kapitalkostnader på IN-lån	4 061 776
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 013
Overført til kapitalkostnader	-4 070 789
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 336 573

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Banking Circle	93 155
Viderefakturert for beplantning	884
Viderefakturert beboere for infrastruktur	58 000
Viderefakturert for innglassing	3 000
Nøkler	25 000
Leietillegg påbygg, 1 mnd	525
Salg av vaktmesterutstyr	400
SUM ANDRE INNTEKTER	180 964

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-120 723
Overtid	-344
Annen lønn, ikke feriepenger	-205 000
Påløpte feriepenger	-14 528
Arbeidsgiveravgift	-107 483
Pensjonskostnader innskudd	-4 065
AFP-pensjon	-3 422
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-138
Yrkesskadeforsikring	-2 440

SUM PERSONALKOSTNADER **-458 143**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 380 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 8 023, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-216 994
OBOS Prosjekt AS	-1 755
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 935
Aktiv Areal AS	-3 875
BK Takst og Eiendoms Service AS	-23 625
Vannskade og vedlikeholdsspesialisten AS	-10 250

SUM KONSULENTHONORAR **-281 434**

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 933 700
Drift/vedlikehold VVS	-464 725
Drift/vedlikehold elektro	-144 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-500 656
Drift/vedlikehold brannsikring	-163 813
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 090
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 414
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 688
Egenandel forsikring	-30 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-4 456 993**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-899
Vann- og avløpsavgift	-1 436 152
Feieavgift	-5 771
Renovasjonsavgift	-1 233 448

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-2 676 270**

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG, Miljøutvalget****INNETEKTER**

Leieinntekter	14 300
---------------	--------

SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG **14 300**

KOSTNADER

Refusjon leie	-1 300
Germans Innredninger AS	-8 387
Bjerkar Renhold AS	-446
Gardiner fellesrom	-1 210

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG **-11 343**

SUM ANDRE ANLEGG **2 957**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-152 071
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-78 135
Verktøy og redskaper	-2 333
Driftsmateriell	-8 473
Lyspærer og sikringer	-152
Vaktmestertjenester	-701 250
Vakthold	-329 674
Renhold ved firmaer	-363 158
Andre fremmede tjenester	-23 815
Kontor- og datarekvisita	-23 193
Trykksaker	-14 680
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 344
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 023
Andre kontorkostnader	-3 487
Telefon, annet	-5 321
Porto	-5 787
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 226
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-46 012
Reisekostnader	-526
Kontingenter	-3 235
Gaver	-678
Bank- og kortgebyr	-3 021
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 784 593

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 210
SUM FINANSINNTEKTER	7 210

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-914 462
SUM FINANSKOSTNADER	-914 462

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	46 820 000
Kostpris/bokført verdi 2010	29 394 976
SUM BYGNINGER	76 214 976

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.113/bnr.17

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord

Tilgang 2021

25 269

Avskrevet i år

-5 054

20 215

Feiekost for traktor

Tilgang 2015

71 875

Avskrevet tidligere

-61 608

Avskrevet i år

-10 266

1

Feieutstyr

Kostpris

65 000

Avskrevet tidligere

-64 999

1

PC med utstyr

Tilgang 2016

19 938

Avskrevet tidligere

-19 937

1

Skriver

Tilgang 2016

22 500

Avskrevet tidligere

-22 499

1

Rotorslåmaskin

Kostpris

20 487

Avskrevet tidligere

-20 486

1

Wille 455 med utstyr

Kostpris

1 029 169

Avskrevet tidligere

-1 029 168

1

Avfallsbrønner

Tilgang 2015

989 470

Avskrevet tidligere

-989 469

1

Ballbinge

Kostpris

461 325

Avskrevet tidligere

-461 324

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2016

156 250

Avskrevet tidligere

-130 200

Avskrevet i år

-26 049

1



Sykkelbod		
Tilgang 2018	391 265	
Avskrevet tidligere	-195 633	
Avskrevet i år	-78 253	
		117 380
Traktorgarasje		
Tilgang 1994	392 026	
Tilgang 1996	12 000	
Avskrevet tidligere	-217 680	
Avskrevet i år	-8 080	
		178 266
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	269 958	
Avskrevet tidligere	-53 992	
Avskrevet i år	-53 992	
		161 975
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		477 844

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-181 693
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	8 086
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 086

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 872 452
Egenkapital fra IN tidligere	5 653 342
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 238 755
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 287 039

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Renter 31.12: 1,54%, løpetid 23 år

Lånet er ett annuitetslån.

Opprinnelig, 2016	-84 166 768
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 047 458
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 156 327
Nedbetalt tidligere, IN	5 653 342
Nedbetalt i år, IN	0
	<hr/>
	-61 309 641

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-61 309 641**

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975 -11 382 800

Opprinnelig 2006 -39 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-11 422 700****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser -2 700

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-2 700****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -32

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-32****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 422 700
Pantelån	61 309 641
Beregnete IN-forpliktelser	4 414 587
TOTALT	77 146 928

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

Bygninger	76 214 976
Tomt	1 321 833
TOTALT	77 536 809



4. INNKOMNE FORSLAG

Punkt A.

Forslag fra styret om vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

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:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Punkt B.

Forslag fra styret om nytt punkt i 4-4 i vedtektene – Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Punkt C.

Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 kommunikasjon

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.



I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere. 1-3
Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Punkt D.

Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 5-1 (11) Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Alle beboere med hager plikter å overholde sin vedlikeholdsplikt av hagen med å holde den ryddig og pen, og stelle/klippe ned hekker på vårparten- hvor max høyde på hekker er 2 meter. De som ikke overholder denne plikten, vil etter rimelig varsel bli belastet for utbedring av vaktmester etter medgått tidsforbruk.

Styret anbefaler generalforsamlingen å gå for dette forslaget, slik at vi sikrer at alle utearealer er pene i borettslaget:

Punkt E.

Innkomet forslag fra Lis Pedersen, 57 B angående:

1) Kulde over åpen garasje.

Jeg bor i underetasjen over en åpen garasje. Kulden som siver opp blir verre og verre år for år, og det er ganske kaldt i de rommene hvor jeg ikke har lagt varme i gulvet. Elbiler med batterier, og ladeapparater gir også større muligheter for brann.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret bes uttale seg om når og hvordan isolering mot kulde og brann mellom garasjer og underetasjer vil finne sted.

Styrets innstilling:

Forslag nr 1 vil bli tatt med på generalforsamlingen, selv om garasjene er isolert opp mot under etasjene.

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget da garasjene er isolert opp mot underetasjene.

Styret vil innhente priser på å isolere de gamle lukene ved søppel nedkastende som ikke er isolert.



2) Varamedlemmer ønsker tilsendt informasjon om styrets arbeidsmøter

Varamedlemmer er en del av styret. De skal supplere ved forfall og har samme taushetsplikt som styremedlemmene. Hvis valg av vara skal ha mening, bør de også få tilsendt informasjon om styrets arbeidsmøter.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Møteinnkalling med sakliste til styremøter sendes også til varamedlemmene.

Styrets innstilling:

Forslaget bes forkastet da dette er behandlet av generalforsamlingen tidligere.

3) Styrets oversikt over hvilke ansvarsområder de har

Generalforsamlingen velger et styre, og så lever det sitt eget liv.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret bes gi beboerne en oversikt over hvilke ansvarsområder styremedlemmene har slik at det blir lettere å kontakte rette vedkommende.

Styrets innstilling:

Forslaget bes forkastet da dette er behandlet av generalforsamlingen tidligere.

Punkt F.

Innkomet forslag fra Marija Benasic angående tilbakemelding fra styremailen.

For beboere oppleves det lite tilfredsstillende at man ikke får en bekreftelse fra styremailen på at ens e-post er mottatt og lest, samt at svar kan beregnes innen en viss tid.

Litt av problemet den andre veien, er da at avsender opplever at mailen har "forsvunnet i systemet" og ikke er lest, som igjen gjør at avsender sender samme e-post på nytt. Dersom alle gjør dette, blir det dessuten uoversiktlig for styret som skal gå gjennom dette.

Forslaget går derfor på at det lages et svarsystem på det ovennevnte. I tillegg bør styret ha en tidsfrist på at henvendelsen skal besvares, men at det riktignok kan ta noe tid før saken er løst. Likevel vil avsender da ha fått en bekreftelse på at prosessen er i gang.

Styrets innstilling:

Styret har i utgangspunktet dette forslaget fordi dette er allerede er regulert i tidligere generalforsamlinger.

Vi tar med ditt forslag selv om e-mail oppsettet hos OBOS ikke støtter denne funksjonen.

Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget, da det ikke lar seg gjøre.



**0466 Lindebergskogen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Lars Johnny Listhaug Adresse: Lindebergveien 57 A
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Eivind Eggen Lindebergveien 63 B
Styremedlem Vibeke Stoltenberg Lindebergveien 57 A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Mensure Øzer Adresse: Lindebergveien 47 A
E-postadresse: mensure_m@hotmail.com
Navn: Ronny Jørgensen Adresse: Lindebergveien 75 D
E-postadresse: rojorg@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Lis Pedersen Adresse: Lindebergveien 57 B
E-postadresse: lisped57@gmail.com
2. Navn: Thore Skrøvsøth Adresse: Lindebergveien 51 C
E-postadresse: thoresk@online.no
3. Navn: Mihriban Yazar Adresse: Lindebergveien 51 B
E-postadresse: mihribang@hotmail.com
4. Navn: Ashfaq Ahmed Adresse: Lindebergveien 51 B
E-postadresse: shaqi@online.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Vibeke Stoltenberg Adresse: Lindebergveien 57 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Mensure Øzer Adresse: Lindebergveien 47 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Sajjad Hussain Adresse: Lindebergveien 57 C
E-postadresse: hussain2@live.no
Navn: Mohammad Kamran Bhatti Adresse: Lindebergveien 47 B
E-postadresse: kma2012@hotmail.com
Navn: Cigdem Altunbas Adresse: Lindebergveien 57 C
E-postadresse: guneycigdem71@gmail.com



F. Som miljøutvalg foreslås:

Navn: Marija Benacic.....	Adresse: Lindebergveien 45 B.....
Navn: Serpil Yasaroglu.....	Adresse: Lindebergveien 51 A.....
Navn: Ajsela Imamovic.....	Adresse: Lindebergveien 47 A.....
Navn: David Salas.....	Adresse: Lindebergveien 51 B.....

Dato...Lindeberg,18.03.22.

I valgkomiteen for Lindebergskogen Borettslag

.M.Kamran Bhatti.....	Cigdem Altunbas.....
Ira Elvebakk.....	



Annen informasjon om borettslaget

Styret Arbeid 2021

Styremøter

Det har blitt avholdt 11 styremøter i perioden.

Budsjett og regnskapsmøte

Styret har i løpet av perioden gjennomført 2 møter med forretningsfører; Budsjett- og regnskapsmøte.

Takarbeider

Ferdigstillelse av tak renovering i Lindebergveien 53.

Startet arbeidet med takrenovering av samtlige blokker. Ferdigstilles august 2022.

Boning av trapper og avsatser i blokkene.

Komprimatorbil

Borettslaget hadde komprimatorbil på høsten 2021

Vernerunde

Styret har gjennomført vernerunde i borettslaget

Norsk Brannvern kom i juni 2021

Garasjevask i mai/juni 2021

Klipping av hekker skal kanskje også inn - vi brukte endel penger på det?

Ny bom mellom barnehagen og 57 ble kjøpt inn 2021

Ny ny varmtvannsbereider i berederrommet, mars 2021

Helse Miljø og Sikkerhet

Ifølge pålegg fra offentlige myndigheter skal alle borettslag utarbeide rutiner for oppfølging av HMS-arbeidet, rutiner som gjelder både borettslaget og andelseieres leilighet.

Hensikten med HMS-arbeid er å identifisere risiko områder og treffe tiltak som reduserer denne risikoen. Det omfatter blant annet områder som brann, rømning og lekeplasser.

Felleslånet.

Styret har purret ned renten på felleslånet i Handelsbanken.

Covid-19 tiltak

Det har blitt satt opp antibac-dispensere i alle oppganger. Fellesrommet har vært stengt for utleie deler av året i trå med myndighetenes forskrifter.

Ventilasjonsrens

Det vil bli gjennomført ventilasjonsrens i blokkene og rekkehusene i løpet av våren 2022.



Planer for 2022

Planlegging av prosjekt for renovering av tak på rekkehusene.

Vurdere renovering av oppganger i blokkene

Fartsdumper: Det vil bli etablert fartsdumper i borettslagets veier i løpet av våren 2022.

Vaktmester

Styret har inngått avtale med firma – vaktmester Andersen fra 1.4.2021 etter at vaktmester Ali Hafizullah fratradte sin stilling fra 31.3.2021.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside adresse er: Vibbo

Vakthold

Borettslaget har avtale med firma Stanley Securities om kameraovervåking av garasjene.

Avtalen omfatter sentral forvaltning av opptakene i overensstemmelse med offentlige regler. Avtalen med Stanley Securities er sagt opp fra september 2022 og styret vil innen da finne en ny leverandør.

Ordningen med bomiljøvakt videreføres som en del av den nye avtalen.

Kabel-TV og datanett

Borettslaget har kabel-TV avtale og internett avtale med Telia fra 31.12.2020.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll for helse, miljø og sikkerhet innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. For borettslag med ansatte må man også oppfylle kravene til vern av arbeidstakerens helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad skal gode rutiner sikre forsvarlig HMS.

Brannvern og kontroll av elektrisk anlegg er omtalt ovenfor. HMS-runde gjennomføres, og forhold som er tatt opp i tidligere runder følges opp og rettes.

Nøkler/skilt

Nøkkelrekvisisjon kan fås ved å kontakte styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos også til styret. Borettslaget betaler for skiltene for nye beboere. Se også informasjon på hjemmesiden Vibbo.

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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **februar og august** 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 garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Skjema bruksoverlating kan også hentes ut på hjemmesiden, 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 02333.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. OBOS har lagt dette til rette for vårt borettslag.

Rehabilitering og større vedlikehold

Borettslaget har siden 2000 gjennomført

- kontroll av el-anlegg i hele borettslaget i 2001-2002
- omfattende rehabilitering av rekkehusene i 2003/04
- omfattende rehabilitering av blokkene i 2004/05
- montert mekaniske avtrekksvifter i rekkehusene i 2006
- utskifting av inngangsdører i 2009
- maling av rekkehusene i 2009/10
- våtrom i vaktmestergarasjen 2010
- varmekabler i gangveien utenfor Lindebergveien 53 i 2010
- utskifting av elektrisk utstyr i sikringskapene 2011/12
- utskifting av sirkulasjonsrør (vannrørene) i fellesgarasjene i 2012
- rehabilitering av våtrom i blokkene og i rekkehusene 2013 - 2015
- asfaltering av gangveiene 2015
- felles postkassaneanlegg for rekkehusene 2015
- utskifting av spredenettet for data og TV til fiber 2015
- maling av alle blokker 2016/17.
- etablert ladestasjoner for el-biler 2016
- oppgradert lekeplasser 2016/17.
- nytt gulv i fellesrommet 2017.
- opprettet 3 nye sykkelboder 2018.
- malt og byttet en del panel i rekkehusene 2020
- malt og byttet plank på en del gjerder i rekkehusene 2020
- Ventilasjonsrens i blokkene og rekkehusene utført 2020
- Varmepumpe i berederrom – Lindebergveien 47 skiftet ut. 2020
- 2 nye papirbrønner ved Lindebergveien 53 og 57 – 2020
- Takreovering oppstartet i Lindebergveien 53 - 2021
- Ny varmpumpe, berederrommet i Lindebergveien 43, 45 og 47 -2021



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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