



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 638 246
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LINDERN KV 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 479 764	3 779 761
Sum inntekter		4 479 764	3 779 761
Kostnader			
Lønnskostnad		251 022	287 418
Annen driftskostnad		6 271 865	3 390 233
Sum kostnader		6 522 887	3 677 651
Driftsresultat		-2 043 123	102 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 632	52 007
Sum finansinntekter		71 632	52 007
Annen finanskostnad		737 175	372 984
Sum finanskostnader		737 175	372 984
Netto finans		-665 543	-320 976
Resultat før skattekostnad		-2 708 666	-218 866
Årsresultat		-2 708 666	-218 866
Totalresultat		-2 708 666	-218 866
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 708 666	-218 866
Sum overføringer og disponeringer		-2 708 666	-218 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		507 226	507 226
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 987	
Sum varige driftsmidler		582 213	507 226
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		582 313	507 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 236	51 837
Sum fordringer		147 236	51 837
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 098 687	14 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 098 687	14 087
Sum omløpsmidler		3 245 923	65 924
SUM EIENDELER		3 828 236	573 250



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital		24 800	24 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 843 988	13 135 322
Sum opptjent egenkapital		-15 843 988	-13 135 322
Sum egenkapital		-15 819 188	-13 110 522
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 983 439	13 116 728
Øvrig langsiktig gjeld		168 000	168 000
Sum annen langsiktig gjeld		17 151 439	13 284 728
Sum langsiktig gjeld		17 151 439	13 284 728
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		113 995	2 983
Leverandørgjeld		2 298 625	334 376
Skyldige offentlige avgifter		3 290	12 854
Annen kortsiktig gjeld		80 075	48 830
Sum kortsiktig gjeld		2 495 985	399 044
Sum gjeld		19 647 424	13 683 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 828 236	573 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445184

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 638 246
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LINDERN KV 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 479 764	3 779 761
Sum inntekter		4 479 764	3 779 761
Kostnader			
Lønnskostnad		251 022	287 418
Annen driftskostnad		6 271 865	3 390 233
Sum kostnader		6 522 887	3 677 651
Driftsresultat		-2 043 123	102 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 632	52 007
Sum finansinntekter		71 632	52 007
Annen finanskostnad		737 175	372 984
Sum finanskostnader		737 175	372 984
Netto finans		-665 543	-320 976
Resultat før skattekostnad		-2 708 666	-218 866
Årsresultat		-2 708 666	-218 866
Totalresultat		-2 708 666	-218 866
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 708 666	-218 866
Sum overføringer og disponeringer		-2 708 666	-218 866



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		507 226	507 226
---	--	---------	---------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 987	
---	--	--------	--

Sum varige driftsmidler		582 213	507 226
-------------------------	--	---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		100	100
-----------------------------------	--	-----	-----

Sum finansielle anleggsmidler		100	100
-------------------------------	--	-----	-----

Sum anleggsmidler		582 313	507 326
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer		147 236	51 837
------------------	--	---------	--------

Sum fordringer		147 236	51 837
----------------	--	---------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 098 687	14 087
-------------------------------------	--	-----------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 098 687	14 087
---	--	-----------	--------

Sum omløpsmidler		3 245 923	65 924
------------------	--	-----------	--------

SUM EIENDELER		3 828 236	573 250
---------------	--	-----------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital	24 800	24 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 843 988	13 135 322
Sum opptjent egenkapital	-15 843 988	-13 135 322
Sum egenkapital	-15 819 188	-13 110 522
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 983 439	13 116 728
Øvrig langsiktig gjeld	168 000	168 000
Sum annen langsiktig gjeld	17 151 439	13 284 728
Sum langsiktig gjeld	17 151 439	13 284 728
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	113 995	2 983
Leverandørgjeld	2 298 625	334 376
Skyldige offentlige avgifter	3 290	12 854
Annen kortsiktig gjeld	80 075	48 830
Sum kortsiktig gjeld	2 495 985	399 044
Sum gjeld	19 647 424	13 683 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 828 236	573 250



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1085

Lindern Kvartal Nr 1 Brl



Velkommen til årsmøte i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, St. Hanshaugen Seniorsenter i Lovisenberggata 4E.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lindern Kvartal Nr 1 Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Cathrine Karlsen velges som møteleder

Forslag til vedtak

Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Cathrine Karlsen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1085 Lindern Kvartal Nr 1 BrI.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000. Ekstern styreleder får utbetalt honoraret etter avtale hver måned. Det gjenstår kr 80 000 som skal fordeles på styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 220 000 for perioden.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteens innstilling:

Styreleder

Cathrine Karlsen (ekstern)

Styremedlemmer

Tobias Martinsen (gjenvalg) - Geitemyrsveien 66

Eirik Evjen - Geitemyrsveien 68

Varamedlemmer

Kari Grimholt - Fayesgate 3

Emilie Bergrem - Fayesgate 5

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Karlsen	Hans Nordahls Gate 96 A
Styremedlem	Kristina Maria M. Brunsson Holmblad	Linderngata 6
Styremedlem	Tobias Martinsen	Geitmyrsveien 66
Styremedlem	Sverre Nils Søvold-Simonsen	Geitmyrsvn. 66
Styremedlem	Karoline Underthun	Geitmyrsvn. 64
Varamedlem	Jens Christian Heltne-Rivenes	Linderngata 6
Varamedlem	Kristian Ormhaug	Fayes Gate 1

Valgkomiteen

Henrik Hemmestad	Fayes Gate 3
Julia Pettersen	Linderngata 2
Anne Kristine Rustad	Geitmyrsvn. 68

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947638246, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnr:220/14 16 19 36 40 43 45 53 54 55 56 56

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.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er EY.





Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden fra ordinær generalforsamling 2023 frem til generalforsamlingen mai 2024.

Hvert av styremedlemmene har hatt ansvaret for å svare på henvendelser fra eiere på Vibbo hver måned, og det er fordelt ulike ansvarsområder. Varamedlemmene har også deltatt på styremøter og bidratt med oppgaver i styrearbeidet.

Økonomi

Det vises til årsregnskapet for 2023 og budsjettet for 2024.

Det ble vedtatt en låneramme på kr 4 000 000 på ekstraordinær generalforsamling januar 2023. Låneopptaket har finansiert tidligere prosjekter dekket av driftsmidler, mindre vedlikehold og hele rørprosjektet. Økonomien er styrket fra 2022, og det vises i endringen av disponible midler som nå er positiv. Det anbefales fra Obos at man har disponible midler på kr 15 000 per andel.

Styret har innhentet teknisk bistand fra Usbl Prosjekt i forbindelse med forprosjektet og gjennomføringen. De har bistått med befaringer, tilstandsvurdering og forberedelser/deltakelse på ekstraordinær generalforsamling i januar. Andre leveranser har vært beskrivelse av prosjektet, innhentet tilbud fra entreprenører, utarbeidet rapporter og tegningsgrunnlag. Det har vært utfordringer underveis i prosjektet, og det har vært viktig for styret å ha en dialog og gjennomgang av løsningene.

Prosjektleder har også bistått med gjennomgang av kamerainspeksjoner, kontroller, SHA-plan, og sikret at både den og HMS ansvaret er ivaretatt underveis i prosjektet.

Renten på fellesgjelden har økt betydelig gjennom perioden fra 4,15 % januar 2023 til 5,85 % per april 2024. Renten sammen med økning i KPI på varer og tjenester, har påvirket felleskostnadene til den enkelte andelseier.

Styret har gjort flere grep i 2024 for å redusere kostnader, og dette har også blitt presentert på beboermøtene. Eksempler på dette er at avtalen med Obos som er redusert med kr 40 000,- per år, avtale for Tv/bredbånd hos Telenor er redusert med kr 143 500,- per år, reduksjon i kommunale avgifter for avfall på ca. kr 70 000,- per år. I tillegg har styret nå valgt å si opp den faste avtalen med vaktmester sommeren 2024 og heller kjøpe inn tjenester ved behov.

Utskifting eller strømpøkjøring av utvendige overvann- og avløpsrør

Prosjektet ble gjennomført fra september 2023 til april 2024. De 100 år gamle rørene er enten strømpekjørt eller skiftet ut avhengig av hvilken tilstand de var i. Prosjektet ble finansiert med fellesgjeld, og generalforsamlingen vedtok en låneramme på kr 4 000 000 for å dekke både rør, utbedringer i gårdsrommet og drenering ved veggene i Lunden.

Oppgradering og vedlikehold av butikklokalet

Butikklokalet ble ferdig og klargjort for drift og utleie fra sommeren 2023. Det ble signert en avtale med Havens fra 1. juni, men på bakgrunn av at partene ikke ble enige om





tilrettelegging av drift og oppstart så er avtalen nå hevet. Styret har overtatt lokalet og jobber med å finne ny leietaker så raskt som mulig.

Ny bredbåndsavtale med Telenor

Styret har inngått en avtale med Telenor for 1 år som heter Telenor Frihet. Alle eiere i borettslaget betaler nå kr 299 hver måned gjennom felleskostnadene for bredbånd, og så har man egen avtale for TV kanaler hvis man ønsker det.

Når avtalen utløper så kan det vurderes om det er andre avtaler som er mer gunstige for borettslaget.

Beboermøter våren 2024

Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling i 2023 at man ønsket et beboermøte med mulighet for diskusjoner, informasjon og ulike temaer. Møtene skulle være et samarbeid mellom styret og beboere, og sikre alle som ønsket mer innsikt i borettslaget sin drift. Det ble et godt oppmøte med mange gode spørsmål og innspill.

Temaene har vært status for økonomien og kostnader til vedlikehold, i tillegg til hvilke muligheter man har for å spare inn på utgiftene og øke inntektene.

Andre saker i perioden:

- Søknader om utbygginger
- Lekeplass og nytt klatreapparat på uteområdet
- Drenering ved butikklokalet
- Renovasjon og endring av plassering/leveranse for avfall
- Avsluttet vaktmesteravtalen
- Avholdt 2 dugnader høst og vår, i tillegg er det julegrantenning med servering og LindernMarkedet med loppemarked og aktiviteter for hele området.

Forestående vedlikehold for kommende periode på 1-5 år

- Forprosjekt rør innvendig (prioritert høsten 2024)
- Balkonger sikres i fasaden
- Oppganger males og pusses opp
- Skifte felles hoveddører
- Kjeller og bodarealer





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 195 764 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at faktiske økninger av felleskostnader i 2023 ikke ble lagt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er kr 3 171 887 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konto drift og vedlikehold vvs for omfattende grave og rørarbeider på grunn av tette- og skifte av avløpsrør. Det er og store kostnader i konsulenthonorar for tilstandsvurderinger av rør. Det er for lavt budsjettet under, forsikringer, kommunale avgifter og andre driftskostnader spesielt vaktmester og renhold som skyldes arbeider utover ordinær avtale.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lindern Kvartal Nr 1 Brl.

Lån

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har lån i OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av kategori felleskostnader, leietillegg påbygg øker med 6 %, lån øker med 6%, lån påbygg øker med 41,85 % og lån 2 øker med 1,85 % fra og med 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern KV 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern KV 1 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1YOMU-7VMAP-CB16B-YGMCP-VZU00-PCXK3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 14:16:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1YOMLU-7VMAP-CB16B-YGMCP-VZU00-PCXK3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 25

1085 Lindern Kvartal Nr 1 Brl.pdf

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-333 120	166 827	-333 120	749 938
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 708 666	-218 867	421 000	964 117
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-74 987	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-133 289	-281 081	-121 000	-378 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 083 058	-499 948	300 000	586 117
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		749 938	-333 120	-33 120	1 336 055

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 245 923	65 924
Kortsiktig gjeld	-2 495 985	-399 044
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	749 938	-333 120



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 469 029	3 777 076	4 284 000	5 450 000
Andre inntekter	3	10 735	2 685	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 479 764	3 779 761	4 284 000	5 450 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 022	-35 518	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-251 900	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-7 834	-7 634	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-177 115	-170 300	-131 000	-187 726
Konsulenthonorar	7	-479 441	-124 369	-110 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-3 003 905	-741 470	-367 000	-292 000
Forsikringer		-554 372	-487 259	-535 000	-600 000
Festeavgift		-92 188	-92 188	-80 000	-92 200
Kommunale avgifter	9	-872 435	-717 346	-808 000	-1 006 156
Energi/fyring		-59 582	-74 138	-70 000	-75 001
TV-anlegg/bredbånd		-443 449	-421 853	-440 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-581 545	-553 676	-549 000	-546 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 522 887	-3 677 651	-3 351 000	-3 520 883
DRIFTSRESULTAT		-2 043 123	102 110	933 000	1 929 117
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 632	52 007	0	0
Finanskostnader	12	-737 175	-372 984	-512 000	-965 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-665 543	-320 976	-512 000	-965 000
ÅRSRESULTAT		-2 708 666	-218 867	421 000	964 117
Overføringer:					
Udekket tap		-2 708 666	-218 867		





BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	507 226	507 226
Andre varige driftsmidler	14	74 987	0
Aksjer og andeler	15	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		582 313	507 326
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		42 597	34 074
Forskuddsbetalte kostnader		18 842	17 763
Andre kortsiktige fordringer	16	85 798	0
Driftskonto OBOS-banken		283 277	4 421
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 166	9 566
Sparekonto OBOS-banken		2 807 244	100
SUM OMLØPSMIDLER		3 245 923	65 924
SUM EIENDELER		3 828 236	573 250
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 310		24 800	24 800
Udekket tap	17	-15 843 988	-13 135 322
SUM EGENKAPITAL		-15 819 188	-13 110 522
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 983 439	13 116 728
Borettsinnskudd	19	68 000	68 000
Annen langsiktig gjeld		100 000	100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 151 439	13 284 728
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 075	48 830
Leverandørgjeld		2 298 625	334 376
Skyldige offentlige avgifter	20	3 290	12 854
Påløpte renter		85 006	2 983
Påløpte avdrag		28 989	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 495 985	399 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 828 236	573 250
Pantstillelse	21	17 660 000	13 660 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024

Styret i Borettslaget Lindern Kv 1

Cathrine Karlsen/s/ Tobias Martinsen/s/ Karoline Underthun/s/

Sverre N. Søvold-Simonsen/s/ Kristina Maria M. Brunsson Holmblad/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 373 572
Lån/Renter	603 171
Parkeringsleie	182 700
Leietillegg for påbygg	146 652
Eiendomsskatt	77 028
Lokaler	64 788
Vinduslån	53 662
Lån	45 115
Avdrag	3 399

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 550 087**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-46 270
Lokalleie	-34 788

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **4 469 029**

NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Dugnad	700
Regnskapskorrigeringer	35
Utleie	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 735

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 022
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 022

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 2022/2023, og er på kr 220 000. I tillegg har styret fått dekket servering til styremøter for kr 1 314, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 834.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-150
USBL	-458 197
SUM KONSULENTHONORAR	-479 441

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-215 536
Drift/vedlikehold VVS	-2 251 161
Drift/vedlikehold elektro	-110 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 223
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 478
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 922
Kostnader leiligheter, lokaler	-305 014
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 409
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 003 905

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

NOTE: 9

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 465
Vann- og avløpsavgift	-426 553
Feieavgift	-10 583
Renovasjonsavgift	-356 835
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-872 435

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 600
Container	-42 764
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 183
Diverse leiekostnader/leasing	-5 007
Driftsmateriell	-9 071
Lyspærer og sikringer	-7 929
Vaktmestertjenester	-308 250
Vakthold	-6 875
Renhold ved firmaer	-146 763
Andre fremmede tjenester	-5 403
Kontor- og datarekvisita	-563
Trykksaker	-23
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 314
Andre kontorkostnader	-4 424
Porto	-200
Bankgebyr	-3 428
Velferdskostnader	-5 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-581 545

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 243
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 121
SUM FINANSINTEKTER	71 632

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-652 376
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 562
Renter på leverandørgjeld	-237
SUM FINANSKOSTNADER	-737 175

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1951	507 226
SUM BYGNINGER	507 226

Gnr.220/bnr.14, 16, 19, 36, 40, 43, 45, 53, 54, 55 og 56
Tomten er festet av Oslo Kommune. Festetiden er 70 år fra 1951.





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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2023	74 987	74 987
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		74 987

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i O.B.F. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1. Pålydende: 100 Balanseført verdi:100

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader korrigeret i 2024		48 956
Tilgode offentlige avgifter		36 842
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		85 798

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

	-13 655	
Opprinnelig 2021	749	
Nedbetalt tidligere	539 021	
Nedbetalt i år	95 646	
		-13 021
		082

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Nedbetalt i år	37 643	





	-3 962 357
	-16 983
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	439

NOTE: 19**BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd -68 000

SUM BORETTSSINNSKUDD -68 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 290

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 290

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 983 439
Påløpte avdrag	28 989
TOTALT	17 012 428

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	507 226
TOTALT	507 226



Annen informasjon om borettslaget**Styret**

Det vises til opplysninger som fremkommer i styrets årsrapport. Styret kan kontaktes på epost lindernkvartal1@styrommet.no og gjennom Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller via appen Vibbo. 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.

Parkering

Borettslaget v/styret forvalter og leier ut i alt 20 parkeringsplasser. For nærmere informasjon må interessenter ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles skriftlig ved henvendelse til borettslagets styre, kontakt Vibbo for mer informasjon.

Vaskeri

Det er fellesvaskerier i kjelleren i Geitmyrsveien 64 og 66, Linderngata 8 og Fayesgate 1. Drift av vaskeriene dekkes av borettslaget. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskinene og tørketromlene, og tenk på at andre enn deg selv også bruker vaskeriet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56657177. 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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lindern Kvartal Nr 1 Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Utvendige overvann og avløpsrør	Utskifting og strømpekjøring for utvendige avløp og overvannsrør
2017 - 2017	Drenerer	
2014 - 2014	Piperahabilitering	Alle pipeløp rehabiliteres med innvendig stålrør og piper over tak mures opp.
2012 - 2013	Nye vinduer	
2008 - 2008	Installerer av brannvarslingsanlegg	Installerer av brannvarslingsanlegg på fellesområder
2004 - 2004	Puss og maling av trappetrinn i oppg.	Puss og maling av trappetrinn og repo i oppgangene.
2004 - 2004	Utbedring av grøntområder i indre gårdsr	Utbedring av grøntområder i indre gårdsrom.
2003 - 2003	Omlegging ledninger m.m.	Omlegging av ledninger og kabler i oppgangene. Anskaffelse av nye kjeller- og loftsdører. Puss og maling av vegger og tak i oppgangene.
2000 - 2000	modernisering av alle fellesvaskeriene	Oppussing/modernisering av alle fellesvaskeriene inkl. anskaffelse av ventilasjonsanlegg, varmtvannsberedere og tørketromler.
1999 - 1999	Maling av alle vinduene/vindussprossene	
1992 - 1992	Diverse	1992: Oppussing med ny puss og maling av alle yttervegger og legging av nytt tak, dvs. nye taksteiner. Etterisolering av kjellere (tak) og loft (gulv). Anskaffelse av nye ytterdører og entredører.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 1085 Selskapsnavn: Lindern Kvartal Nr 1 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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