

Linderud Borettslag

Skriv til nye andelseiere

Styret ønsker dere velkommen til borettslaget!

Borettslaget har en hjemmesideside; www.linderudbo.no

Vi oppfordrer alle om å ta en titt på disse sidene for oppdatert og nyttig informasjon, vedtekter/husordensregler.

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på følgende regler vedr. fremleie, idet vi ser en økende tendens til kjøp for utleie.

(Utdrag fra vedtektenes pkt. 4.4)

Utleie av hele boligen

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilåret i forrige punkt være oppfylt.

Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjenning.

Vi håper dere vil trives i borettslaget!

Kontaktinfo:

Styreleder:	Ole Jørgen Hernæs	tlf. 901 25 940	mail: lb2@linderudbo.no
Vaktmester:	Kjell Inge B. Sandnes	tlf. 971 99 923	mail: vaktmester-l2@linderudbo.no
Forr.fører:	Nordberg Eiendom AS	tlf. 22 64 61 20	mail: post@nordberg-eiendom.no

Styret

Linderud Borettslag II



Samlet regelverk:

1. Vedtekter
2. Ordensregler
3. Vaskeri-instruks
4. Avtale om Hundehold
5. Utleiesøknad
6. Garasjekontrakt
7. Sykkelpod-instruks
8. Vaktmesterinstruks
9. BRANN og rømningsveier
10. Leilighetenes tekniske anlegg

Vedtekter for Linderud Borettslag II

revidert 2023-03-28

Oversikt

1. Rammebestemmelser	2
2. Andeler og andelseiere	2
3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	3
4. Borettslag og utleie	4
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt	5
6. Borettslagets vedlikeholdsplikt	6
7. Adgang til boligen	7
8. Pålegg om salg og fravikelse	7
9. Felleskostnader og pant i andelen	7
10. Rettsregistrering	8
11. Styret, oppgaver og vedtak	8
12. Generalforsamlingen	9
13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	11
14. Vedtektsendringer	11
15. Ikrafttredelse og revisjoner	12

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

Linderud borettslag II er et andelslag med 344 andeler som eier og forvalter eiendommene **gnr. 88, bnr. 286 og 300** i Oslo kommune, heretter kalt Borettslaget. Borettslagets bygg består av 4 boligblokker og 10 garasjebygninger.

Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt **Borettslagsloven**.

(→ LOV 2003-06-06 nr. 39: <http://www.lovdata.no/all/hl-20030606-039.html>)

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

2.2 Andelseiere

Med unntak av bestemmelsene i pkt. 2.4 og 3.2 d) gjelder:

- a) Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- b) Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.

2.3 Sameie av andel

- a) Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.
- b) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.4 Offentlige andeler

De følgende kan til sammen eie inntil 10 –ti– prosent av andelene, maksimum 34 andeler i Borettslaget, ref. Borettslagsloven §4-2:

- a) Staten, fylkeskommunen eller kommunen
- b) Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- c) Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.
- d) Andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3.2 Forkjøpsrett

1) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

2) Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter forutsetningene i [Husstandsfellesskapsloven §3](#).

3) Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras fra en andelseier som nevnt i §2.4 til leietaker av den boligen som andelen er knyttet til.

4) Når en andel overdras har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal påse at de forkjøpsberettigede får gjøre denne retten gjeldende inntil 20 dager etter at søknaden/meldingen om salgsgodkjenning kom fram til borettslaget.

- a) Styret bestemmer på grunnlag av andelseiers boansienitet hvilken søker som får overta andelen.
- b) Ved lik ansienitet avgjøres saken om nødvendig ved loddtrekning.
- c) Styret kan fravike reglene om tildeling etter ansienitet når særlige grunner tilsier det.
- d) Andelseier som overtar ny andel må avhende sin tidligere andel innen ett år.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Boret

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

- a) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjenning.
- b) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og uteareal på forsvarlig måte.
- c) Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (ref. Ordensreglene).
- d) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Ordensregler for Borettslagets eiendommer utarbeides av Styret, og godkjennes av Generalforsamlingen.

4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre, unntatt som beskrevet i pkt. c). Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

- a) Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.
- b) Skal andelseieren leie ut hele boligen igjen etter denne regelen, må vilåret i forrige punkt være oppfylt.
- c) Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren leie ut hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år.
- d) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom
 - 1) Andelseieren er en juridisk person, *eller*
 - 2) Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, *eller*
 - 3) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, *eller*
 - 4) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter [Ekteskapsloven §68](#) eller [Husstandsfellesskapsloven §3](#) andre ledd.

4.5 Godkjennelse av utleie

- a) Godkjennelse kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.
- b) Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 –en– måned.
- c) Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, inkludert andre rom og annet areal som hører til boligen:

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- a) Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen, skap og benker.
- b) Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- c) Rør (synlige og innstøpte) på badrom, etter stoppekran / frem til sluk. Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrening på hovedsoil.
- d) VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar og dusjkabinett.
- e) Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- f) Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

- a) Vinduer
- b) Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrening frem til Borettslagets hovedsoil.
- c) Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.

5.3 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og oversvømmelse unngås. Gjeldende våtromsnorm skal følges ved oppussing og reparasjoner.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Borettslaget skal varsles snarest hvis skadedyr påtreffes.

5.5 Ventilasjon

Det er forbudt å ha direkte kopling av ventilator / vifte til bygningenes avtrekkssjakter fra alle rom, inkludert kjøkken og bad, da dette ødelegger andre leiligheters avtrekk.

Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft er tillatt.

5.6 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade påført ved innbrudd eller uvær.

5.7 Varsling av skade

Oppdager andelseieren, eller en annen bruker av boligen, skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, skal borettslaget straks varsles.

5.8 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, ref. [Borettslagsloven §§5-13](#) og 5-15.

5.9 Ombygging av leilighetene

- a) Fjerning av bærende vegger er ikke tillatt.
- b) Bruksendring av rom til å bli kjøkken eller bad skal på forhånd godkjennes av Styret.
- c) Endring av enheter som Borettslaget har vedlikeholdsansvar for (ref. §6) skal på forhånd godkjennes av Styret.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommene for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget skal Borettslaget utbedre også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

- a) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
- b) Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom den enkelte bolig.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

- a) Vinduer, herunder termoruter,
 - b) Radiatorer,
 - c) Ytterdører til boligene,
- samt reparasjon eller utskifting av:
- d) Sluk på bad,
 - e) Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
 - f) Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
 - g) Garasjer.

Borettslaget har dessuten ansvar for at røykvarsler og brannslange er montert i den enkelte bolig.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, ref. [Borettslagsloven §5-18](#).

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlattelse av bruk, og brudd på Ordensreglene.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, ref. [Borettslagsloven §5-22](#), 1.ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir Borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter [Tvangsfullbyrdslovens §13](#), ref. [Borettslagsloven §5-23](#).

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til borettslaget.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har Borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, ref. [Borettslagsloven §6-1](#).

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen, blant andelseierne og deres ektefeller/partnere, et styre bestående av:

- a) Styreleder
- b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

- c) Styreleder velges ved særskilt valg
- d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

Funksjonstiden er 2 år, fordelt slik at styreleder og 1 styremedlem med personlig varamedlem trer tilbake det ene året, og 3 styremedlemmer med personlige varamedlemmer det andre året.

- e) Gjenvalg kan finne sted
- f) Begge kjønn bør være representert i styret.
- g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

11.2 Styremøter

- a) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- e) Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem, som da får stemmerett.
- f) Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.
- g) Styret skal føre protokoll over styrets saker.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

- a) Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

- b) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.
- c) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og når 3 stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- d) Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.
- e) Gjennom kunngjøring til andelseierne skal styret utlyse ledig andel som andelseierne/andelseiernes slektninger har forkjøpsrett til. Ledige garasjeplasser skal styret også utlyse.
- f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjenning fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjenning fra generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer, fatte vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommene
- b) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- c) Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.
- d) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % –fem prosent– av de årlige felleskostnadene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer Borettslaget utad, og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel (35) av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- a) Varsel om at ordinær generalforsamling skal holdes sendes andelseierne minst 8 uker før den holdes.
- b) Forslag/saker som andelseierne ønsker behandlet i generalforsamlingen må være ankommet styret minst 5 uker før den holdes.
- c) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.
- d) Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.

Skal et forslag som etter [Borettslagsloven](#) eller disse vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innstillingen til valg skal følge innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap m/revisor beretning
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Godtgjøring til styret
6. Innkomne forslag
7. Budsjett for neste periode
8. Valg
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Andre saker enn de som er angitt i innkallingen kan ikke behandles.

12.6 Adgang

Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere, samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.

Forretningsfører og styreleder plikter å være tilstede, eventuelt ved stedfortredere.

12.7 Stemmerett og fullmakt

- a) Hver andelseier har 1 –en– stemme i generalforsamlingen.
- b) For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 –en– stemme.
- c) Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 –en– andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger enn annen møteleder. Til å føre møteprotokollen velges 2 sekretærer.

Dessuten velges 2 av de tilstedeværende andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. 12.5 i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen. Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller Borettslaget.

14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

- a) Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 29. august 1961, og siden revidert i 1968, 1971, 1977, 1996, 1999, 2002 og 2003.
- b) Totalrevisjon iht. ny [Lov om burettslag](#) av 6. juni 2003 er vedtatt i generalforsamling 4.april 2006, og trer i kraft fra sistnevnte dato.
- c) Generalforsamlingen 29. mars 2016 vedtok ett års maksimaltid ved bytte av andel, §3.2 d).
- d) Generalforsamlingen 27. april 2021 vedtok §5.9 .
- e) Generalforsamlingen 28. mars 2023 vedtok endringer i:
 - §3.2 Forkjøpsrett - Endret iht. [Borettslagsloven §4-12](#)
Overdragelser der forkjøpsrett ikke gjelder - loven kan ikke fravikes.
 - §4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse), pkt. c):
Endret iht. [Borettslagsloven §5-4](#)

ORDENSREGLER

Linderud Borettslag II er et andelslag hvor andelseierne eier eiendommen med påstående bygninger.

Andelseierne er felles ansvarlig for at eiendommen med bygninger til enhver tid holder god stand, og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer orden, ro og trygghet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, gjelder følgende ordensregler.

LEILIGHETENE

1. Enhver har krav på nattero mellom kl. **23:00** til kl. **06:00**.
Håndverksarbeid som medfører støy må ikke utføres etter kl. **20:00** hverdager og kl. **18:00** lørdager. Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.
På jule-, nyttårs- og påskeaften er slikt arbeid ikke tillatt etter kl. **17:00**.
Akuttreparasjoner kan likevel utføres.
2. Andelseierne har plikt til å bruke leiligheten, teknisk utstyr og apparater på en slik måte at naboene ikke sjeneres.
 - Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg. Slikt utstyr vil ved kontroll bli beordret demontert.
 - En TV-dekoder er tildelt hver leilighet. Denne skal forbli i leiligheten ved fremleie/salg/flytting.
3. Leilighetens vedlikehold er andelseiers ansvar.
 - Vannkraner som lekker eller støyer kraftig må repareres snarest.
 - Sluk på badet må renses snarest hvis vann kommer opp ved tømning.
 - Badets vegg- og gulvbelegg må holdes tett for å hindre vanngjennomtrengning.
 - Ved renovering av bad skal den ansvarlige utførende ha våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.
 - Entrédør skal ha navneskilt
4. Klage på overtredelser av forhold nevnt ovenfor skal meldes skriftlig til styret.
Ved akutt behov kontaktes blokkens styremedlem, vaktmester eller i siste instans politiet.
5. Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig verkstedvirksomhet av noe slag.

BYGNINGENE

6. Ytter- kjeller- og boddører skal være låst døgnet rundt.
I kjellerganger, vestibyler og trappeganger skal det ikke settes sykler, barnevogner, kjelker e.l.
Kjellerboder er kun for lagerbruk – Det er ikke tillatt å benytte disse som oppholdsrom.
7. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt.
Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper o.l. fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt.
8. Ytre montering av innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger o.l. må ikke utføres uten styrets tillatelse og anvisning.
9. Vaskeriene skal brukes etter de instruksjoner og bestemmelser som til enhver tid gjelder, se instruksjonen for vaskeri. (Vasketider: 07:00–23:00 hverdager, 07:00–18:00 lørdager, 11:00-19:00 søndager)

RENHOLD OG SØPPEL

10. Kildesortering

- Husholdningsavfall skal kildesorteres i poser med forskjellig farge som angitt av Renholdsetaten. Posene legges i nedkast utenfor hver blokk (søppelnedkastene i oppgangene ble stengt 2011-09).
- Papp og papir legges i egen papircontainer ved hver blokk.
- Glass og metall legges i container for slikt (ved nordvegg EM20).
- Batterier, el-artikler, maling etc. legges i spesialcontainere (nærmeste er på Shell bensinstasjon).
- Juletrær skal kastes der vaktmester anviser (i tørkebåsene ute).
- Byggematerialer, møbler, hvitevarer, elektronikk, bildekk etc. skal andelseier selv frakte vekk. Slikt kan leveres gratis på Haraldrud Gjenbruksstasjon. Ved tvil, kontakt vaktmester.

Søppel skal ikke lagres / hensettes på trappeavsatser, i fellesområder, eller utendørs.

11. Andelseierens renholdsplikt omfatter oppgang og matbod i kjeller.

- **Ukentlig:** Avsats, trapp til etasjen under, heisdør (begge sider).
(Vask av gulv på avsats og i trapp er satt bort til rengjøringsbyrå fom. 2003)
- **Ved behov:** Vegger og lampekupler.
- **Årlig:** Matbod i kjeller.

Hvis renholdsplikten forsømmes over lengre tid kan styret iverksette rengjøring, og ilegge andelseier et gebyr.

UTEOMRÅDET

12. Det er andelseiernes rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger.

- Ballspill er ikke tillatt på gårdsplasser eller inne i vestibyler.
- Reglene om ro i pkt. 1 gjelder også uteområdene, inkludert lekeplasser.
- Det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.
- Mat til fuglene må ikke legges ut, da det trekker mus og rotter til eiendommen.

13. Parkering av kjøretøy er kun tillatt på oppmerkede felter.

Oppstilling andre steder vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Opplag av biler på parkeringsplassene er ikke tillatt.

Reparasjoner av biler og motorsykler er ikke tillatt på borettslagets område dersom dette medfører støy, oljesøl eller andre ulemper.

DYREHOLD

14. Dyrehold er tillatt.

For enkelte hunderaser fordres likevel fremleggelse av gjennomgått dressurkurs.

Se Avtale om hundehold for betingelser. Punktene 1, 2, 7 der gjelder også gjester.

DIVERSE

15. Andelseieren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet. Det samme gjelder hans/hennes husstand, fremleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten.

16. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret.

17. Generalforsamlingen kan endre ordensreglene.

Styret kan endre anvisningene nevnt i parentes.

* * *

Ordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen i Linderud Borettslag II **2021-04-27**.

De erstatter tidligere regler av 1967-06-22, revidert 1999-03-25, 2002-04-18, 2003-04-08, 2012-03-27.

VASKERIINSTRUKS

- Vasketidene** er:
07:00–23:00 hverdager, **07:00–19:00** lørdager og **11:00–19:00** søndager.
Utenom disse tidene og på andre helligdager skal IKKE vaskeriene benyttes pga. støy fra maskinene.
NB! Siste vask og tørk må startes innen kl. 22:00 hverdager; 18:00 lørdager/ søndager) for å bli ferdig før stengetid. Etter dette tidspunktet er start sperret.
- Tilgang** til maskinene gis ved bruk av **ID-brikke** på berøringsterminal.
En brikke fungerer kun i én bestemt blokk.
Brikke bestilles fra vaktmester ved SMS til 971-99923 eller e-post til «vaktmester@Linderudbo.no». Man får da også en ID for internet-pålogging.
Oppgi: Navn, e-Post, Leilighets-nr. og Erich Mogensøns vei nr.
- Penger for vask/tørk** fylles på ID-brikken av brukeren selv:
- Via nettsiden «vasketid.no». Ved pålogging, angi Borettslag = «Linderud2» og avdeling = «EM18», «EM24», «EM30» eller «EM36».
- Via telefon-app «[EasyLaundry](#)».
- Reservering av tid** på vaskemaskiner og tørketromler kan skje på Terminalen i vaskeriet, via nettsiden «vasketid.no» eller i «[EasyLaundry](#)» app.
En leilighet tillates å reservere maksimum 2 vaskeperioder på én dag.
- Fremmøte:** Hvis vasking ikke er startet innen 15 min. etter reservert starttid er det fritt frem for andre å benytte de reserverte maskinene.
- Bruksanvisninger** for maskinene er oppslått på vegg eller på apparatene.
Følg disse!
- Maskinene skal IKKE benyttes til:** Gulvmopper, Gulvtepper, Filleryer e.l.
- Vaskeriet skal IKKE brukes til betalte oppdrag** for folk utenfor Borettslaget.
- Rengjøring og rydding etter bruk:**
– Vaskemaskin og tørketrommel skal tørkes av utvendig.
– Gulvet skal moppes.
– Rengjør tørketromlenes lofilter.
Hovedrenhold av vaskeriene utføres av det samme firmaet som vasker oppganger og vestibyler.
- Døren** fra oppgangen inn til vaskeriet skal holdes lukket for å begrense støy.
- Lyset** skal være slukket når ingen er til stede i vaskeriet.
- Bordene** skal ikke benyttes til å sortere uvasket tøy på.
- Alt tøy skal fjernes fra vaskeriet ved vasketidens slutt.** Ingen tørking her !
- Barn** bør om mulig ikke være i vaskeriet.
- Husdyr** er ikke tillatt i vaskeriet. Det inkluderer hund og katt.
- Feil eller mangler** meldes ved e-post til Vaktmester-L2@Linderudbo.no, ved SMS til 971 99923, eller med lapp i grønn styrepostkasse i vestibyle.

Husk: Hold orden!

Vaskeriinstruksen er utarbeidet av styret i Linderud borettslag II og revidert 2002-03-19, 2009-01-17, 2010-07-13, 2012-06-01, 2018-09-12, 2018-09-12, 2020-05-03, 2020-06-24, 2021-05-09.

AVTALE OM HUNDEHOLD

(Avtalen skal signeres av samtlige som har hund)

Undertegnede andelseier:

Erich Mogensøns vei Leilighet nr.

er gitt adgang til å holde hund, type:

Hundens navn: Fødselsår:

Betingelser:

1. Hunden skal føres i bånd ut og inn av oppganger og heiser.
Den skal luftes utenfor borettslagets område.
2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dennes hund måtte påføre Linderud Borettslag II, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster- og grøntanlegg etc.
3. Hundeeieren forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer etter sin hund i trappeoppganger og heiser, på veier, plener m.v.
4. Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere på lukt eller bråk, erklærer undertegnede andelseier seg innforstått med at hunden må fjernes fra leiligheten.
5. Følgende raser krever skriftlig tillatelse fra borettslagets styre:
Amstaff, Dobermann, Grand Danois, Grønlandshund,
Riesenschнауzer, Rotweiler, Schäfer, St. Bernhardshund.
6. Raser nevnt i pkt. 5 skal ha gjennomgått dressurkurs.
Attest for gjennomgått kurs sendes borettslagets styre.
7. Hunden må ikke være alene i leiligheten uten å være trent for og fortrolig med dette, og da normalt ikke lenger enn 8 timer sammenhengende.
8. Hunden bør ikke luftes av mindreårige barn, og skal fortrinnsvis luftes og føres av husstandens medlemmer.
9. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene.
Dersom reglene ovenfor ikke blir overholdt, vil hunden bli forlangt fjernet med tre måneders varsel.
10. Borettslagets styre avklarer evt. uenighet hos beboerne om tolkning av disse reglene. Det vises forøvrig til:
Lov om hundehold - LOV-2003-07-04-74,
og Lov om burettslag - LOV-2003-06-06-39 §5.11.

Undertegnede hundeeier erklærer seg villig til å godta betingelsene ovenfor:

Linderud, /20.....

.....
Linderud Borettslag II

.....
Andelseier

SØKNAD OM Utleie

1. Andelseier:
Erich Mogensøns vei nr. Leilighet nr. Andel nr.
2. Andelseiers adresse under utleieforholdet:
.....
Telefon: Epost:
Eier plikter å holde styret orientert om sin adresse til enhver tid.
3. Ansvarlig leietaker:
Telefon: Epost:
4. Årsak til utleie er:
.....
5. Andelseier er fortsatt ansvarlig for at månedlig husleie for hans/hennes andel blir innbetalt til Linderud Borettslag II.
6. Leietaker skal gis en kopi av vedtekter og ordensregler for Borettslaget.
Andelseier plikter å sørge for at leietaker leser, forstår og aksepterer disse.

Dokumentene kan hentes fra Borettslagets nettsted www.Linderudbo.no/L2/.
Eier skal selv ha dokumentene tilgjengelige i tilfelle tvister oppstår.
Ved behov for trykte eksemplarer, ta kontakt med forretningsfører.
7. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.
8. Utleien varer fra og med til og med
9. Betingelsene over er lest, forstått og akseptert.

.....
Andelseier

.....
Leietaker

Linderud, / 20.....

.....
Styrets representant

Denne søknad skal fylles ut i 3 - tre - eksemplarer og leveres til styret i Linderud Borettslag II før innflytting skjer.
Dersom styret innvilger søknaden, vil et underskrevet eksemplar bli fordelt til andelseier, leietaker og forretningsfører.

Kontrakt for brukerrett til Borettslagets garasjer

1. Garasjeanlegget er en del av Linderud borettslag II
Kun borettslagets andelseiere kan få brukerrett til garasje. Ingen andelseiere kan ha brukerrett til mer enn 1 - en - garasje.
Linderud borettslag II v/styret disponerer likevel et nødvendig antall garasjer for vaktmester og vaktmesterutstyr.
2. Brukerrett til garasje tildeles på søknad etter forutgående kunngjøring. Søkernes boansiennitet legges til grunn for innbyrdes rangering.
Bytte av garasje kan skje. Bytte skjer også etter boansiennitet
3. Ved tildeling innbetales et rentefritt depositum. I tillegg betales en månedlig leie.
Såvel depositum som leie fastsettes av styret.
4. Garasjen skal brukes til oppstilling av registrert bil/motorkjøretøy som andelseiere eller et av husstandsmedlemmene disponerer.
5. Linderud borettslag II er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder nødvendig forsikring som dekker bygningsmessige skader oppstått ved brann, innbrudd etc.
Innvendig vedlikehold av garasjen påhviler brukeren, som også må rette seg etter de til enhver tid gjeldende brannforskrifter, og pålegg vedtatt av borettslagets generalforsamling.
Bruker plikter å holde garasjen avlåst.
Styret kan pålegge brukerne dugnadsarbeid.
6. Fremleie/utlån av garasjen er kun tillatt etter godkjenning av styret, og kun til borettslagets beboere. Fremleie utover 2 år kan ikke godkjennes.
7. Dersom kontrakten misligholdes kan styret si den opp med 1 - en - måneds varsel.
Også bruker kan si opp kontrakten med 1 - en - måneds varsel.
8. Garasjen kan ikke omsettes.
9. Ved oppsigelse skal innbetalt depositum tilbakebetales.

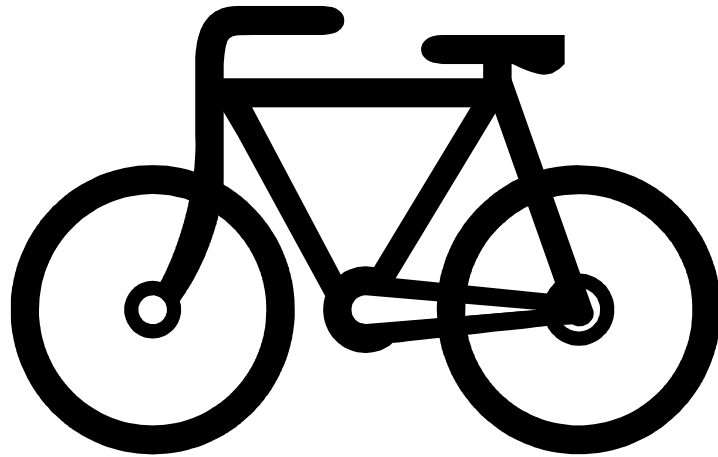
Denne kontrakt er inngått og underskrevet i 2 eksemplarer mellom Linderud borettslag II og bruker.

Linderud, _____ Garasje: _____ Brukers leilighet: _____

Reg.nr: _____ ☐ Elektrisk ☐ Bensin
☐ Hybrid ☐ Diesel Brukers telefon: _____
☐ Hydrogen _____

For styret

Bruker



Instruks for
SYKKELBOD

Denne boden er kun for FUNGERENDE sykler.

I vintersesongen kan også akebrett, ski o.l.
oppbevares her.

Sykler, barnevogner og annet i boden
SKAL være permanent merket
med eierens navn og telefonnummer
og gjerne også med oppgang og etasje.
Merkelapp/skilt må sitte skikkelig fast!

Det er ***ikke plass til*** avlagte sykler/vrak/deler,
og absolutt ikke til
bildekk, møbler, bygningsmaterialer mm.

**Uvedkommende eller umerkede
gjenstander fjernes uten varsel !**

Vaktmesterinstruks for Linderud Borettslag II

1. Forholdet til borettslaget

Vaktmester er ansatt av Linderud borettslag II. Nærmeste overordnede er borettslagets styre, samt i gitte situasjoner borettslagets forretningsfører. Styret kan endre denne instruksen.

2. Forholdet til andelseiernes plikter

Vaktmester skal til enhver tid påse at det er god orden i blokkene med tilliggende uteområder, og at andelseierne overholder sine plikter med hensyn til renhold av og ryddighet i trappeoppganger, vaskerier og andre fellesarealer.

Vaktmester skal påse at ikke uvedkommende ting blir stående i kjellerganger og fellesrom.

Vaktmester skal, i samarbeid med styret, håndheve det som står i ordensregler og vedtekter for borettslaget.

3. Utvendige områder

Om vinteren skal vaktmester på en forsvarlig måte utføre snørydding og strøing av stikkveier, foran inngangsdører, på parkeringsplass, foran garasjer, og ellers der det er nødvendig.

Om sommeren skal vaktmester holde de utvendige områdene i orden til enhver tid, utføre feiing / spyling rundt blokkene og av stikkveier, og klippe plener, hekker, busker og trær.

Vaktmester skal besørge vedlikehold av hagebenkene og anleggets gjerder.

Vaktmester skal sjekke lekeapparatene mht. sikkerhet, og om nødvendig foreta enklere utbedringer.

Vaktmester skal holde øye med borettslagets anlegg, som sluk og avløp

4. Bygninger

Vaktmester skal hyppig etterse ytterdørenes elektriske låser og døråpnere, som er utsatt for stor slitasje. Ved behov skal det skiftes pakninger, kraner og flottørkraner.

Vaktmester skal påse at alle ruter i kjellervinduer og inngangspartier er hele, og sørge for at kjellervinduer holdes lukket i kaldt vær.

Vaktmester skal kontrollere taktekking og taksluk rutinemessig, iht. vedlikeholdsplan.

5. Innendørs tilsyn

Vaktmester skal skifte elektriske lamper og sikringer når disse er utbrent.

Vaktmester skal føre tilsyn med vaskeriene, og stake vasker og sluk ved behov.

Feiing av kjellerganger skal skje når nødvendig.

6. Teknisk anlegg

Vaktmester skal føre tilsyn med borettslagets maskiner i fyrhus, vaskerier og ventilasjonsrom, med heisene, og med øvrig maskinelt utstyr.

Smøring av motorer, utskifting av vifteremmer osv. skal skje iht. vedlikeholdsplan.

Vaktmester skal føre tilsyn med alle tekniske anlegg for sentralvarme.

Vaktmester plikter å gjøre sitt beste for at varmereguleringen skjer med best mulig økonomi, og skal følge den instruks som er gitt for bruk og stell av anleggene.

7. Avfall

Vaktmester skal påse at søppel og annet avfall anbringes kun i de beholderne som er bestemt for dette. Søppelkasser skal tømmes ved behov. Søppel i fellesområdene inne og i fellesarealene ute skal fjernes.

Vaktmester skal føre tilsyn med containere og beholdere for kildesortert avfall:

papir/papp, glass/metall og matavfall/plast/restavfall, og varsle renholdsverket om tømming hvis beholderne nærmer seg fulle.

8. Retting og melding av feil

Vaktmester skal være andelseierne behjelpelig med å rette forekommende feil ved borettslagets anlegg og innretninger som krever øyeblikkelig utbedring.

Hvis mulig og ønskelig skal vaktmester utføre mindre vedlikeholdsarbeid på bygg, anlegg og utstyr.

Vaktmester plikter å sørge for opplåsing av dører for håndverkere og servicepersonell.

Vaktmester må snarest melde fra til styret eller forretningsfører om større mangler som oppdages, og som man mener det er påkrevet å utbedre.

Utbedring av mindre mangler iverksettes av vaktmester direkte.

9. Verktøy og rekvisita

Vaktmester er ansvarlig for verktøy og rekvisita som er anskaffet av borettslaget.

Begge deler skal oppbevares ordnet, slik at de lett kan gjenfinnes ved behov for bruk.

Materiellet skal sikres mot bruk av uvedkommende, og mot at andre kan skade seg på det.

10. Øvrige oppdrag

Vaktmester skal utføre de øvrige oppdrag som styret eller forretningsfører gir, og som naturlig hører inn under vaktmesterarbeidet.

Vaktmester skal vise villighet til å yte rådgivning og assistanse til den enkelte beboer når dette relateres til borettslaget. Assistanse utover dette, og som har med den enkelte andel å gjøre, kan vaktmester utføre mot betaling fra den enkelte beboer. Slikt arbeid skal skje utenom arbeidstiden, unntatt i akutte tilfeller.

11. Vaktordning/Boplikt

For å få en tilfredsstillende vaktordning har hovedvaktmester boplikt i borettslaget, som stiller tjenestebolig til disposisjon. Vaktordningen innebærer at en vaktmester har beredskapsvakt, også på lørdager og helligdager. I vinterhalvåret er behovet spesielt snørydding og feilretting på varmeanlegg. Hele året gjelder ansvar for flagging på offisielle flaggdager, ved begravelser og ved andre passende anledninger.

Hensikten med boplikten er at vaktmester har nærhet til det som skjer i borettslaget, og ved særlig behov må kunne rykke ut utenfor arbeidstiden.

Det presiseres at vaktmester ikke skal forstyrres på fritiden med oppdrag som godt kan vente til arbeidstidens start.

Beredskapsvakt forstås som tilgjengelighet innenfor rimelig tid ut fra de behov som kan oppstå i en vaktmestertjeneste. Den gjelder som en hovedregel, og kan justeres etter behov i samråd med styret. Arbeidsmiljølovens krav må ivaretas.

12. Samarbeid.

Vaktmester i borettslaget rapporterer direkte til styret, og setter opp en vaktplan for minimum et halvår. Denne planen forelegges styret, og bekjentgjøres for andelseierne. Endring av planen må godkjennes.

Vaktmester bør tilstrebe et normalt godt forhold til den enkelte beboer.

I forhold der det kan oppstå uregelmessigheter mht. forståelsen av arbeids- og vaktfordelingen, må dette løses i samarbeid med borettslagets styre.

13. Arbeidsforhold

Bruk av overtid anses å være unødvendig i det daglige arbeid. Planlagt overtid må avtales med arbeidsgiver. Avtale er likevel ikke nødvendig i tilfeller der det kreves øyeblikkelig innsats.

Det forventes at vaktmester har forståelse for at en fri stilling krever tilsvarende ansvar.

Til enhver tid gjelder bestemmelser/tariffavtale for Norsk kommuneforbund (Fagforbundet Oslo og Omegn Vaktmesterforening).

Ved eventuelle tvister om forståelsen av denne instruksjonen, gjelder Arbeidsmiljøloven og nevnte tariffavtale.

Oslo, 11. juni 2014

Linderud Borettslag II

BRANN og RØMNINGSVEIER

HVIS DET BRENNER:

1. Sørg for å varsle andre i leiligheten slik at de kan komme seg ut.
2. Varsle brannvesenet på telefon 110.
Oppgi nøyaktig adresse, inkludert etasje. Dette kan du også lære barna.
3. Prøv å slukke.
Det er viktig å rette slukkemiddelet mot roten av flammen.
4. Orientér brannvesenet når de kommer.
Si i fra dersom noen ikke har klart å komme seg ut av huset.

RØMNINGSVEIER:

5. Normalt kan **trappegangene** benyttes for å komme seg ned og ut. Disse har nødlys i tilfelle strømbrudd. Det skal være fri passasje, uhindret av sykler, barnevogner o.l.
6. I **4. og 8. etasje** er det **tverrganger** mellom de tre trappegangene i hver blokk.
Forsøk en annen trappegang hvis det er for mye røyk der du er.
7. Dersom leilighetens inngangsdør ikke kan nås, finnes i siste instans **nødveier** mellom leilighetene **via balkongene**.
 - Endeleiligheter har luke i gulvet ved endeveggen og stige på veggen på balkongen under.
 - Midtleilighetene har en luke i betongveggen mot motstående leilighet og oppgang.
Denne er dekket av en porøs plate på hver side som kan sparkes ut i nødstilfeller.
8. **HEISER** skal ikke benyttes under brann.
Heissjakten kan være fylt av røyk, og heisen kan stanse slik at man ikke slipper ut.
9. Brannvesenet anbefaler IKKE montering av branntau i så høye blokker som våre.

SLUKKING m.m.:

10. **BRANNSLANGE** med vann finnes i hver leilighet: i **skap under kjøkkenvask, eller på bad**.
For vestibyle og inngang er det brannslange på første trappeavsats i hver oppgang.
Vann er fint til å slukke branner i møbler, papir og treverk med, men husk at vann ikke må benyttes ved brann i fettgryter eller i væsker/kjemikalier.
11. **BRANNSLUKKER** anbefales i hver leilighet. Som regel benyttes et 6 kilos pulverapparat.
Slike apparater må ettersees årlig, og etterfylles ved behov. Se anvisning på apparatene.
12. **LUKK dører og vinduer** hvis brennede rom forlates, slik at brannen ikke får oksygen.
Dermed dempes / kveles den, og spredning begrenses.
13. Ved brann i **ELEKTRISKE** apparater eller ledninger skal støpsel trekkes ut, eller strømmen slås av i sikringsskapet.
14. **BRANNVARSLER** (røykvarsler) er påbudt, med minst én i hver leilighet.
Borettslaget har montert en optisk og en ionisk røykvarsler i hver leilighet først i 2006.
Disse har 10-års batteri. Husk kontroll månedlig: Trykk og hold knappen inntil varsellyd.
Ved defekt brannvarsler, kontakt vaktmester for utbytting.

NØDTELEFONER:	BRANN	POLITI	LEGE
	110	112	113

Informasjon om brannvern: www.brannvernforeningen.no

Er din bolig brannsikker ?

SJEEKLISTE



- | | JA | NEI | |
|---|--------------------------|--------------------------|---|
| 1 Røykvarsleren fungerer, og det er skiftet batteri i løpet av det siste året. | ☐ | ☐ | Alle boliger skal ha minst en røykvarsler - flere anbefales. Test røykvarsleren månedlig. Bytt batteri årlig! |
| 2 Boligen har slokkeutstyr, og du har lest bruksanvisningen nøye. | ☐ | ☐ | Alle boliger skal ha håndslukkeapparat eller husbrannslange. Les bruksanvisningen! |
| 3 Rømningsveier er åpne, lett tilgjengelige og ikke blokkerte. | ☐ | ☐ | Se til at rømningsveiene er ryddet. Ved brann må du kunne komme deg raskt ut uten å bruke nøkkel. |
| 4 Lysestaker og lysmansjetter er av ubrennbart materiale. | ☐ | ☐ | Fjern brennbare lysestaker og lysmansjetter. Slukk alltid stearinlyset før du forlater rommet! |
| 5 Sikringene er fast tilskrudd, ikke for varme og de "går" sjelden. | ☐ | ☐ | Dersom noe er galt med sikringene, kontakt elektriker for å sjekke det elektriske anlegget. |
| 6 Komfyren er alltid under oppsyn når du lager mat. | ☐ | ☐ | Mange branner skyldes tørrkoking. Blir du avbrutt mens du lager mat - slå av komfyren! |
| 7 Du passer på at elektriske ovner ikke er tildekket av klær, gardiner og andre brennbare ting. | ☐ | ☐ | Pass på at ovnene er plassert i trygg avstand fra brennbart materiale. Ovnene må ikke tildekkes! |
| 8 Du fyrer riktig, og tømmer aske på forsvarlig måte. | ☐ | ☐ | Fyr med tørr ved og ha alltid god trekk. Aske kan være brannfarlig i flere dager - tøm aske forsvarlig! |



Svarer du nei på noen av punktene, bør du gjennomføre de tiltak som er foreslått.

VED BRANN, RING 110 !

Linderud Borettslag II, Styret

Tekniske anlegg i leilighetene

- Forholdsregler -

Innhold:

FORMÅL:	2
1. BADEROM	3
1.1 RENOVERING - VÅTROMSNORMEN	3
1.2 BYTTING AV SLUK	3
1.3 RENSING AV SLUK	3
2. VENTILASJON - AVTREKK	3
2.1 VENTILASJON I LEILIGHETENE	3
2.2 AVTREKK FRA KOMFYR, TØRKETROMMEL MM.	3
3. VANN OG AVLØP	4
3.1 KJØKKEN	4
3.2 BAD	4
3.3 ANDRE	4
4. OPPVARMING - VARMEMÅLING	5
4.1 RADIATORER	5
4.2 VARMTVANN	5
5. ELEKTRISK TILFØRSEL	6
6. TV-KABELANLEGG	6
6.1 DRIFTSANSVAR	6
6.2 TV FELLESAVTALE – TV-DEKODER.....	6
7. FIBERNETT: INTERNET-TILGANG	6
8. TELEFONKABEL	7
9. PORTTELEFON OG RINGEANLEGG	7
10. BALKONG	7
10.1 BALKONGDØR	7
10.2 INNGLASSING	7
10.3 REGN, VANN OG AVLØP	7
10.4 MARKISE	7
11. HEISER	8
12. BRANNSLANGE OG RØYKVARSLERE	8
13. REFERANSER / LINKER	8

Formål:

Denne veiledningen beskriver tekniske anlegg i leilighetene i Linderud Borettslag II.

Den bør leses grundig av nyinnflyttede, og før man starter oppussing.

Beskrivelsen er presis for 3-roms leiligheter, mens 2- og 1-roms leiligheter i 4. og 8. etg vil avvike på noen punkter.

Vedlikeholdsansvar for andelseier og borettslag er definert i Borettslagets vedtekter, §5 og §6 (revidert 2006-04-04).

1. Baderom

1.1 Renovering - Våtromsnormen

Endrede forskrifter for arbeid på bad trådte i kraft fra juli 2010.

Ved renovering skal Byggebransjens våtromsnorm **BN** følges:

- Det skal monteres godkjent membran i gulv og vegger. Dette skjer på andelseiers regning.
- Arbeidet skal utføres av håndverker med våtromssertifikat godkjent av Oslo Kommune.
- Oppussing av bad skal meldes på forhånd til Borettslaget for å sikre fagmessig utførelse.

1.2 Bytting av sluk

Våre avløpsrør ble fornyet etter Dakki-metoden i 2010, og sluk/avløp fra bad er dermed belagt med epoxy innvendig. Dette kompliserer utskifting av sluk.

I samråd med folk fra Dakki m.fl. har vår rørlegger nå funnet en fremgangsmåte for å bytte ut sluk som er Dakki-behandlet. Pris (2014): 11.500 kr + MVA.

- Ingen får bytte sluk på egen hånd, fordi dette krever spesialkompetanse. Borettslagets utvalgte rørlegger skal vurdere behov og utføre utskiftinger.
- Hvis bytte er påkrevet betaler LBR2 hele kostnaden, iht. vedtektenes §6.3.
- Hvis bytte ikke er påkrevet, men likevel ønskes, vil LBR2 betale halve kostnaden.

1.3 Rensing av sluk

- Andelseier har ansvar for å rense sluket på badet for hår og skitt slik at det tar unna vannet fra badekar, dusj og håndvask (ordensreglenes §3).

2. Ventilasjon - avtrekk

2.1 Ventilasjon i leilighetene

- a) Ventilator for frisk luft inn finnes i overkant av en del av vinduene, samt på yttervegg på kjøkken og i begge soverom. I tillegg kan man selvsagt ha vinduer på gløtt.
- b) Avtrekksventiler mot felles sjakter finnes på kjøkken og på bad

Det frarådes sterkt å stenge alle ventiler for tilførsel av friskluft, siden avtrekket da vil gi undertrykk i leilighetene, og fuktighet ikke vil transporteres ut.

2.2 Avtrekk fra komfyr, tørketrommel mm.

Ordensreglenes §2 fastslår:

”Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator, tørketrommel e.l. mot leilighetens avtrekkskanaler eller mot yttervegg.”

Årsaken er at egne vifter mot felles avtrekkskanaler vil skape overtrykk i kanalene, slik at uren luft vil blåse ut i andre leiligheter. Derfor må kjøkkenventilator ha filtre som renser luften før den slippes ut i rommet igjen. Strømmen av luft fra friskluftinntak til avtrekksventiler vil ta med seg den brukte luften.

3. Vann og avløp

3-roms leiligheter har to rørsjakter:

3.1 Kjøkken

- a) Rørsjakten ligger inntil avløpssjakten, mot stuen.
I stuen finnes det en serviceluke i kroken mot kjøkkenet for å komme til rørene.
I sjakten ligger også kabler for TV-anlegg og fibernett.
- b) Tilgang til denne luken må ikke blokkeres ved f.eks. å sette panel over -- da må man i så fall lage en luke av panel som kan fjernes ved vedlikeholdsbehov.
- c) Stoppekraner og varmtvannsmåler står vanligvis under kjøkkenbenken, men på enkelte steder finnes disse i stedet bak serviceluken.

3.2 Bad

- a) Rørsjakten er kombinert med avtrekk, og har en serviceluke i entréen.
Bak luken finnes stoppekraner for badet, og måler for varmtvann til badet.
Tilgang til luken må ikke blokkeres.
- b) Badet har en avtrekksventil mot sjakten.

3.3 Andre

- a) Avløpsrør innkasset i entreen mot heissjakten (ikke i endeleiligheter).
- b) Avløpsrør fra tak og gammelt rør til brannslanger, gjennom soverom mot vest, i annenhver leilighet. Rørene er innkasset inne i det originale garderobeskapet i hjørnet nærmest oppgangen.

4. Oppvarming - Varmemåling

4.1 Radiatorer

- a) Leilighetene har radiatorer i stue, på kjøkken, i soverom øst og soverom vest.
- b) Hver radiator har en varmemåler som rapporterer forbruk via radiosignaler. Forbruket kan følges på <http://www.istaonline.no> ved pålogging med tildelt ID. Målerne kan også avleses manuelt ved bruk av trykknapp og display (bruksanvisninger kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/)
- c) Radiatorene har tidligere hatt manuelle reguleringsventiler. Høsten 2019 ble det skiftet til termostatventiler i alle leiligheter man kom inn i (det vil bli forsøkt skiftet i resterende leiligheter tidlig sommer 2020, når fyringssesongen er slutt). Skalaen * 1 2...3...4 5 representerer temperatur, der 3 tilsvarer ca. 20 grader. Radiatoren vil slå seg på når det er kaldere enn innstilt, og slå seg av og bli kald når ønsket temperatur er oppnådd. Bruk et termometer til å se lufttemperaturen i rommet, og finjuster termostaten til ønsket varme.
- d) Hver radiator har en ventil for å tappe ut uønsket luft. Dette bør gjøres hvis radiatoren varmer dårlig, eller hvis man hører lyden av vann som renner. En spesiell firkantnøkkel stikkes inn i enden av lufteventilen og vris. Det vil komme noe vann, så hold en boks eller flaske under mens det tappes luft. NB! Ikke skru selve ventilen ut av radiatoren! Luftnøkkel (5 mm firkanthull) kan kjøpes hos f.eks. Jernia eller Clas Ohlsson.
- e) Enkelte andelseiere har etter eget ønske fjernet noen av radiatorene.
 - Styret skal varsles før slikt gjøres, slik at varmemålere avregistreres.
 - Hvis radiatorer senere ønskes remontert, må andelseieren bekoste dette selv, også etter evt. eierskifte – ved salg er demonterte radiatorer en mangel.
- f) Radiatorer kan demonteres ved oppussing. Ventilene for tilførsel og utløp må stenges først, og holdes stengt mens radiatoren er demontert. Utløpsventilen har et lokk som må skrus av før ventilen kan betjenes med Unbraco-nøkkel. Vannet i radiatoren må samles opp når koblingene skrus av.
 - Ved tvil om fremgangsmåte, kontakt vaktmester.
- g) Hvis andelseier selv ønsker å skifte radiator, f.eks. ved større oppussing, kontakt Vaktmester.
 - Det må monteres en type som er godkjent av Borettslaget.
 - Etter skifte må varmemåler monteres av firma ISTA.

4.2 Varmtvann

- Varmtvannsinntakene til kjøkken og bad har volummålere som rapporterer forbruk via radiosignaler. Målerne har tellere som også kan avleses manuelt.

5. Elektrisk tilførsel

- a) Sikringsskapet er innfelt i veggen i oppgangen utenfor entredøren.
- b) Andelseieren har ansvaret for elektriske installasjoner fra og med sikringsskapet, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- c) Felles stigeledninger i oppgangene er dimensjonert for 25A hovedsikringer i hver leilighet. Enkelte ønsker høyere strøm, f.eks. til induksjonskomfyr på kjøkken. Før det kan tillates må Borettslaget oppgradere felles stigeledninger og sikringer, og dette vil trolig måtte vedtas av generalforsamlingen først.

6. TV-kabelanlegg

- a) Hver leilighet har en uttakskontakt, med tilkoblinger merket DATA, TV og RADIO. Kontakten står som regel på langveggen i stuen, ca. 2 meter fra balkongvinduet.
- b) Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter kontakten og dens tilførselskabel.
- c) Andelseieren har ansvaret for kabler mellom leilighetens uttak og egne apparater, inkludert evt. forgreninger til andre rom i leiligheten.
- d) Gammelt TV-uttak (TV og RADIO) som var innfelt i veggen er ikke lenger i drift, og kan fjernes om ønskelig. I 6.etg. kan kabel til uttaket fra balkongen også fjernes.

6.1 Driftsansvar

Borettslaget har vedlikeholds- og driftsavtale med firma ATMcom AS for TV-kabelanlegget og fibernettet for Internet, inkludert drift og feilretting. Feilmelding: e-post, telefon – Se våre nettsider www.Linderudbo.no/L2/, samt oppslag i vestibylene.

6.2 TV fellesavtale – TV-dekoder

- a) Borettslaget har siden 2019-04 fellesavtale for TV Grunnpakke fra Get.
- b) Hver leiligheter har gjennom fellesavtalen rett til 1 stk. Get box Micro eller Get boX. Dekoderen eies av Get, og andelseier er ansvarlig for utdelt dekode overfor Get. Ved salg av leilighet kan dekode overdras til ny andelseier, men dette skal meldes til Get Kundeservice, telefon: 21906050 eller epost leveranse.boligselskap@get.no
- c) Det er mulig å melde seg ut av fellesavtalen for TV på årsbasis. Se skjema med betingelser på http://linderudbo.no/TV/TV_Fellesavtale.html

7. Fibernett: Internet-tilgang

- a) Borettslaget installerte høsten 2016 **fibernet** med 4 fibre til hver leilighet. En fiber benyttes til Internet-tilgang, og en fiberswitch er installert i hver leilighet. Tre fibre er ledige for fremtidige tjenester.
- b) Borettslaget har avtale med ATMcom AS om levering av Internet-tilgang, og har gjennom fellesavtale 250 Mb/s (symmetrisk) til samtlige leiligheter. Dette betales gjennom de månedlige fellesutgiftene, og er spesifisert på husleieblankettene.
- c) Høyere hastighet kan bestilles fra ATMcom, og tilleggsprisen faktureres i så fall direkte fra firmaet til andelseieren.
- d) Switchene mot fibernet i leilighetene er skrudd fast i veggen og forseglet. Krav til renseprosedyre ved tilkobling av fiber gjør at andelseier ikke har adgang til å åpne boksen, og vil miste garantien hvis forseglingen brytes. Hvis fiberkabelen løsnes fra gulvlisten må den ikke klippes eller trekkes i slik at den dras ut av fiberboksen. Andelseier må selv betale for assistanse fra fiberfirma – også ved flytting av boksen ved oppussing.

8. Telefonkabel

- a) Kommer inn i leilighetene i røråpning i taket over entrédøren på siden nærmest heisen.
Benyttes til fasttelefon, alarmsystem, og (historisk) Internet via ADSL/VDSL.
- b) Kabling og apparater inne i leiligheten er andelseierens ansvar.
- c) Kabelnettet vedlikeholdes av firmaet Relacom, på oppdrag av teleoperatørene.

9. Porttelefon og ringeanlegg

- a) Porttelefon til ringetablå ved ytterdør er montert i entréen på veggen mot badet. Telefonen har knapp med nøkkelsymbol til å åpne ytterdøren.
- b) Ringeknapp utenfor entrédør er koblet til "ding-dong" dørklokke øverst på veggen mot badet.
NB! I noen oppganger har dørklokkene batterier som må skiftes ved behov.

10. Balkong

Bruksanvisning fra leverandørene kan hentes fra www.Linderudbo.no/L2/.

10.1 Balkongdør

Dette er en heve/skyvedør. For å kunne skyve døren sideveis må den være hevet:

- a) Åpning: Hendelen på innsiden dreies så den peker ned. Døren kan nå skyves sideveis
- b) Lukking: Døren skyves sideveis til åpningen er stengt.
Hendelen på innsiden dreies deretter så den peker opp. Døren er nå maksimalt forseglet.
Hvis man unnlater å senke døren ved lukking, vil det trekke fra døren.
- c) Vedlikehold: Metallskinnen som døren glir på bør holdes ren. Evt. slagg av olje mm. fjernes med white-spirit. En ren skinne gir også mindre støy når døren beveges.

10.2 Innglassing

Den nedre delen av glassene er fast, mens den øvre delen har 6 ruter i front som kan skyves helt til siden og vris 90° slik at man får full åpning. I tillegg har sidevindu og det ene frontvinduet beslag for luftestilling.

NB! Vinduene må festes/låses slik at de ikke skades ved vind.

10.3 Regn, vann og avløp

- a) I gulvet er det en rist med avløp ca. 1 meter inn fra glassene. Denne bør ikke dekkles av tepper e.l. Hvis det samler seg mye rusk og skitt under risten kan den løftes opp slik at rennen under kan rengjøres.
- b) Ved regn og vind mot balkongen vil noe vann komme inn i sprekke mellom rutene. I underkant av rutene er det en renne som samler opp dette vannet, men denne har i utgangspunktet ikke avløp. Det kan med fordel monteres en tynn slange til risten i gulvet.
- c) En konstruksjonssvakhet gjør at ved regn og vind kan vann komme inn i hulrom i konstruksjonen, og det kan da dryppe noe fra beslagene i skillet mellom betongtak og den utstikkende delen av balkongen. Dessverre er det ingen kjent løsning for helt å unngå dette.

10.4 Markise

Markisen gir solskjerming på utsiden av glasset. Opp/ned styres av en elektrisk bryter som er montert like på innsiden av skyvedøren mellom stue og balkong.

NB! Ved kraftig vind må markisen rulles opp.

Vedlikeholdsansvar: Andelseier bekoster evt. reparasjoner.

11. Heiser

Borettslagets 12 heiser ble skiftet ut i perioden 2016-09 til 2018-04. Fabrikat: Schindler.

- Maksimum kapasitet: 900 Kg. Hastighet: 1,6 m/s. Automatiske skyvedører i alle etasjer.
- Alarm i kupéen med taleforbindelse til døgnbetjent vaktentral.
- Hver oppgang har heis, med stopp i Kjeller (-1), Utgangsetasje(0) og boligetasjene 1 til 13. I midtre oppgang i hver blokk går heisen opp til taket(14). Nøkkel kreves for dette.
- Under flyttejobber kan heisen kjøres manuelt. Kontakt vaktmester for lån av nøkkel!
- **Unngå** at skitt, grus mm. legger seg i sporet for skyvedørene. Det vil kunne stoppe heisen.

12. Brannslange og røykvarslere

I hver leilighet er det montert:

- En ”RedBox” flatrullet brannslange, under oppvaskkum på kjøkkenet, eller på badet. Slangen er fast tilkoblet en kran. Bruksanvisning står på lokket.
- To røykvarslere, 1 stk. optisk og 1 stk. ionisk. Disse er ikke tilknyttet noe felles anlegg, og varsler dermed kun lokalt. De er i utgangspunktet utstyrt med langtidsbatteri, med typisk levetid på 7 år. Defekte røykvarslere kan byttes hos vaktmester. Noen av batteriene er fast montert, og kan ikke tas ut uten verktøy. Ved feil der varslerne piper kontinuerlig kan batteriet frakobles ved å trekke ut en liten sort bøyle.

13. Referanser / Linker

BVN: Byggebransjens våtromsnorm

→ <http://bks.byggforsk.no> (startside med link til Byggebransjens våtromsnorm)

→ <http://bks.byggforsk.no/Updates.aspx?sectionId=3>

Søknadsplikt for våtrom oppheves:

→ <http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/article206026-7991.html>

Fagrådet for våtrom:

→ <http://www.ffv.no/>

-0-

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Linderud Borettslag li
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Vedrørende lån nr. : 8398.71.42440

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente : 5,800 % p.a.

Effektiv rente : 5,960 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Linderud Borettslag li
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Vedrørende lån nr. : 8398.71.63898

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente : 5,800 % p.a.

Effektiv rente : 5,960 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Linderud Borettslag li
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Vedrørende lån nr. : 8398.71.81047

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente : 5,800 % p.a.

Effektiv rente : 5,970 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Linderud Borettslag li
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.42440

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 38.340.061,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,550 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,800 %
Ny eff. rente 02.02.2024	5,960 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	13 år og 5 mnd
Innfrielsesdato	30.05.2037
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 338.240 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	15.06.2012

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	338.275	180.262	35		157.978	38.182.083
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,800 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			343.229	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	343.264	180.739	35		162.490	38.019.593
30.03.2024	343.264	180.749	35		162.480	37.857.113
30.04.2024	343.264	185.975	35		157.254	37.699.859
30.05.2024	343.264	179.229	35		164.000	37.535.859
30.06.2024	343.264	184.398	35		158.831	37.377.028
30.07.2024	343.264	177.694	35		165.535	37.211.493
30.08.2024	343.264	182.804	35		160.425	37.051.068
30.09.2024	343.264	182.016	35		161.213	36.889.855
30.10.2024	343.264	175.378	35		167.851	36.722.004
30.11.2024	343.264	180.399	35		162.830	36.559.174
30.12.2024	343.264	173.806	35		169.423	36.389.751
SUM 2024	4.114.179	2.163.449	420		1.950.310	36.389.751
30.01.2025	343.264	179.225	35		164.004	36.225.747
28.02.2025	343.264	166.936	35		176.293	36.049.454
30.03.2025	343.264	171.853	35		171.376	35.878.078
30.04.2025	343.264	176.736	35		166.493	35.711.585
30.05.2025	343.264	170.242	35		172.987	35.538.598
30.06.2025	343.264	175.064	35		168.165	35.370.433
30.07.2025	343.264	168.615	35		174.614	35.195.819
30.08.2025	343.264	173.375	35		169.854	35.025.965
30.09.2025	343.264	172.539	35		170.690	34.855.275
30.10.2025	343.264	166.160	35		177.069	34.678.206
30.11.2025	343.264	170.826	35		172.403	34.505.803
30.12.2025	343.264	164.493	35		178.736	34.327.067
SUM 2025	4.119.168	2.056.064	420		2.062.684	34.327.067
SUM 2026	4.119.168	1.933.230	420		2.185.518	32.141.549
SUM 2027	4.119.168	1.803.045	420		2.315.703	29.825.846
SUM 2028	4.119.168	1.665.386	420		2.453.362	27.372.484
SUM 2029	4.119.168	1.518.942	420		2.599.806	24.772.678
SUM 2030	4.119.168	1.364.104	420		2.754.644	22.018.034
SUM 2031	4.119.168	1.200.019	420		2.918.729	19.099.305
SUM 2032	4.119.168	1.026.430	420		3.092.318	16.006.987
SUM 2033	4.119.168	841.945	420		3.276.803	12.730.184
SUM 2034	4.119.168	646.771	420		3.471.977	9.258.207
SUM 2035	4.119.168	439.956	420		3.678.792	5.579.415
SUM 2036	4.119.168	221.079	420		3.897.669	1.681.746
SUM 2037	1.706.111	24.190	175		1.681.746	0
TOTAL	55.250.306	16.904.610	5.635		38.340.061	0

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Linderud Borettslag li
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.63898

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 22.037.124,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,550 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,800 %
Ny eff. rente 02.02.2024	5,960 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	17 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	30.07.2041
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 163.792 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	21.07.2016

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	163.827	103.611	35		60.181	21.976.943
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,800 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			166.826	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	166.861	104.030	35		62.796	21.914.147
30.03.2024	166.861	104.182	35		62.644	21.851.503
30.04.2024	166.861	107.347	35		59.479	21.792.024
30.05.2024	166.861	103.602	35		63.224	21.728.800
30.06.2024	166.861	106.744	35		60.082	21.668.718
30.07.2024	166.861	103.015	35		63.811	21.604.907
30.08.2024	166.861	106.136	35		60.690	21.544.217
30.09.2024	166.861	105.837	35		60.989	21.483.228
30.10.2024	166.861	102.134	35		64.692	21.418.536
30.11.2024	166.861	105.220	35		61.606	21.356.930
30.12.2024	166.861	101.533	35		65.293	21.291.637
SUM 2024	1.999.298	1.253.391	420		745.487	21.291.637
30.01.2025	166.861	104.864	35		61.962	21.229.675
28.02.2025	166.861	97.831	35		68.995	21.160.680
30.03.2025	166.861	100.876	35		65.950	21.094.730
30.04.2025	166.861	103.913	35		62.913	21.031.817
30.05.2025	166.861	100.261	35		66.565	20.965.252
30.06.2025	166.861	103.276	35		63.550	20.901.702
30.07.2025	166.861	99.641	35		67.185	20.834.517
30.08.2025	166.861	102.631	35		64.195	20.770.322
30.09.2025	166.861	102.315	35		64.511	20.705.811
30.10.2025	166.861	98.707	35		68.119	20.637.692
30.11.2025	166.861	101.662	35		65.164	20.572.528
30.12.2025	166.861	98.072	35		68.754	20.503.774
SUM 2025	2.002.332	1.214.049	420		787.863	20.503.774
SUM 2026	2.002.332	1.167.139	420		834.773	19.669.001
SUM 2027	2.002.332	1.117.413	420		884.499	18.784.502
SUM 2028	2.002.332	1.064.867	420		937.045	17.847.457
SUM 2029	2.002.332	1.008.894	420		993.018	16.854.439
SUM 2030	2.002.332	949.759	420		1.052.153	15.802.286
SUM 2031	2.002.332	887.086	420		1.114.826	14.687.460
SUM 2032	2.002.332	820.815	420		1.181.097	13.506.363
SUM 2033	2.002.332	750.312	420		1.251.600	12.254.763
SUM 2034	2.002.332	675.771	420		1.326.141	10.928.622
SUM 2035	2.002.332	596.776	420		1.405.136	9.523.486
SUM 2036	2.002.332	513.209	420		1.488.703	8.034.783
SUM 2037	2.002.332	424.392	420		1.577.520	6.457.263

Fortsetter på neste side

Dato: 18.01.2024 Sidenr. 3 00955592611
Linderud Borettslag Ii, Epost:, post@nordberg-eiendom.no

Handelsbanken

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2038	2.002.332	330.432	420		1.671.480	4.785.783
SUM	2039	2.002.332	230.866	420		1.771.046	3.014.737
SUM	2040	2.002.332	125.497	420		1.876.415	1.138.322
SUM	2041	1.160.449	21.882	245		1.138.322	0
TOTAL		35.197.059	13.152.550	7.385		22.037.124	0

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00955592611

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Linderud Borettslag li
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.81047

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 7.029.488,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,550 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,800 %
Ny eff. rente 02.02.2024	5,970 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	24 år og 11 mnd
Innfrielsesdato	30.11.2048
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 43.447 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	30.11.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	43.482	33.050	35		10.397	7.019.091
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,800 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			44.502	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	44.537	33.226	35		11.276	7.007.815
30.03.2024	44.537	33.315	35		11.187	6.996.628
30.04.2024	44.537	34.372	35		10.130	6.986.498
30.05.2024	44.537	33.214	35		11.288	6.975.210
30.06.2024	44.537	34.267	35		10.235	6.964.975
30.07.2024	44.537	33.112	35		11.390	6.953.585
30.08.2024	44.537	34.160	35		10.342	6.943.243
30.09.2024	44.537	34.109	35		10.393	6.932.850
30.10.2024	44.537	32.959	35		11.543	6.921.307
30.11.2024	44.537	34.002	35		10.500	6.910.807
30.12.2024	44.537	32.854	35		11.648	6.899.159
SUM 2024	533.389	402.640	420		130.329	6.899.159
30.01.2025	44.537	33.980	35		10.522	6.888.637
28.02.2025	44.537	31.744	35		12.758	6.875.879
30.03.2025	44.537	32.778	35		11.724	6.864.155
30.04.2025	44.537	33.813	35		10.689	6.853.466
30.05.2025	44.537	32.672	35		11.830	6.841.636
30.06.2025	44.537	33.702	35		10.800	6.830.836
30.07.2025	44.537	32.563	35		11.939	6.818.897
30.08.2025	44.537	33.590	35		10.912	6.807.985
30.09.2025	44.537	33.537	35		10.965	6.797.020
30.10.2025	44.537	32.402	35		12.100	6.784.920
30.11.2025	44.537	33.422	35		11.080	6.773.840
30.12.2025	44.537	32.292	35		12.210	6.761.630
SUM 2025	534.444	396.495	420		137.529	6.761.630
SUM 2026	534.444	388.309	420		145.715	6.615.915
SUM 2027	534.444	379.629	420		154.395	6.461.520
SUM 2028	534.444	370.472	420		163.552	6.297.968
SUM 2029	534.444	360.684	420		173.340	6.124.628
SUM 2030	534.444	350.365	420		183.659	5.940.969
SUM 2031	534.444	339.425	420		194.599	5.746.370
SUM 2032	534.444	327.871	420		206.153	5.540.217
SUM 2033	534.444	315.548	420		218.476	5.321.741
SUM 2034	534.444	302.539	420		231.485	5.090.256
SUM 2035	534.444	288.751	420		245.273	4.844.983
SUM 2036	534.444	274.177	420		259.847	4.585.136
SUM 2037	534.444	258.658	420		275.366	4.309.770
SUM 2038	534.444	242.260	420		291.764	4.018.006
SUM 2039	534.444	224.880	420		309.144	3.708.862

Fortsetter på neste side

Handelsbanken

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2040	534.444	206.501	420		327.523	3.381.339
SUM	2041	534.444	186.952	420		347.072	3.034.267
SUM	2042	534.444	166.282	420		367.742	2.666.525
SUM	2043	534.444	144.376	420		389.648	2.276.877
SUM	2044	534.444	121.202	420		412.822	1.864.055
SUM	2045	534.444	96.574	420		437.450	1.426.605
SUM	2046	534.444	70.518	420		463.506	963.099
SUM	2047	534.444	42.908	420		491.116	471.983
SUM	2048	486.074	13.706	385		471.983	0
TOTAL		13.311.675	6.271.722	10.465		7.029.488	0

Linderud Borettslag II

INN K A L L I N G

Til andelseierne:

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Linderud Borettslag II

TIRSDAG 16. APRIL 2024 KL. 18.30
på Linderud Skole, Auditoriet

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2023
3. Regnskap 2023
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Forslag
 1. Installering av kraftigere avtrekk på bad.
 2. Kontroll av ulovlige installerte el-vifter på bad
 3. Økning felleskostnader fra 01.05.2024
 4. Økning av styrehonorar
6. Budsjett 2024
7. Valg

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2023 m/vedlegg
- regnskap 2023 / budsjett 2024
- revisjonsberetning
- 4 forslag
- valgkomiteens innstilling
- regnskap Linderud Fellesstyre 2023 (til informasjon)
- fremmøteseddel / fullmakt (må fylles ut og leveres ved inngangen)

Linderud, 26. mars 2024

STYRET

Styrets årsberetning for 2023

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 28 mars 2023 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Erich Mogensøns vei 34
Styremedlem	Svein Sætre	Erich Mogensøns vei 26
Styremedlem	Omar Lazreg	Erich Mogensøns vei 14

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær. Varamedlem Asle Mandt har møtt på styremøtene i den perioden Tore Botne har vært i Thailand. Tore Botne har deltatt på møtene via Teams. Omar Lazreg flyttet fra borettslaget i desember; varamedlem Per Ivar Alme har deltatt på styremøtene.

Borettslagets forretningsførsel er ivaretatt av **Norberg Eiendomsforvaltning AS**, og revisjonen er foretatt av **Unic Revisjon AS**.

Borettslagets **vaktmester** har vært:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Petter Holt har vært vikar i ferier og ved behov.

Borettslagets e-postadresse: LB2@Linderudbo.no

Vaktmesters e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no

Informasjon og regelverk finnes på: www.Linderudbo.no

Den ordinære generalforsamlingen i 28 mars 2023 ble igjen avholdt på Linderud skole, i auditoriet.

I perioden 28 mars 2023 – 16 april 2024 er det avviklet 15 styremøter.

2. Økonomi

- a) På grunn av veldig høye strøm- og fjernvarmepriser valgte vi å doble a konto beløpet til den enkelte beboer i 2022. På grunn av strømstøtte og at strømprisene ble lavere enn forventet kunne vi justere ned a konto beløpet for de aller fleste i 2023.
Det ble varslet fra Norges Bank at renten ville økes flere ganger i løpet av fjoråret, så det ble noen justering med renteheving på lånene våre.
- b) Styret så fort at med den store prisveksten kunne det bli mange poster med overskridelser, og vi valgte også i fjor et aktivitetsnivå i samsvar med inntektene for å slippe en husleieøkning. Som det fremgår av budsjettforslaget for 2024 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning i år igjen på ca. 500 000 kr.
- c) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.
- d) Budsjettet for 2024 blir stramt.
Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som bør gjøres innen 1-3 år. Vi ønsker i tillegg å bytte ut de 24 avtrekksviftene i heishusene, oppgradere utgangsdørene og installere ett nytt elektronisk låsesystem. Dette vil nok medføre at vi må øke husleien.
- e) Prisene på strøm og varme er fremdeles på et høyt nivå om dagen, og det forventes at dette vil vedvare. Det er i år varslet at det ikke vil bli noen renteøkninger; kanskje heller en nedsettelse hvis inflasjonen bremses.
- f) Styret har sagt opp renholdsavtalen med Ren Service AS på grunn av høy pris, og inngått avtale med Eurox Renhold som begynner hos oss 1 juni 2024.

3. Vaktmester

- a) Pål har vært en del sykemeldt – det har synliggjort hvor sårbare vi er. Mange oppgaver ble ikke gjort eller tok for lang tid før de ble tatt i. Styret har også dette året leid inn Petter Holt på timebasis, som vikar i feriene og ellers ved behov. Petter har dessverre også vært en del syk. Jeg tok en avgjørelse om at Pål og Petter hadde sommerferie en uke samtidig i fellesferien. Dette for å se forskjellene det er på vinter og sommerhalvåret. Dette har medført i at Styret har sett på forskjellige vaktmesterløsninger, som å ansette en på deltid eller knytte oss til en vaktmestersentral. Pål har som tidligere valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.
- b) Styret vil takke **Velferdskomiteén** og alle andre som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget. Vi vil spesielt takke Per Ivar Alme og Arild Hønsvik som har steppet inn og hjulpet borettslaget når Vaktmesteren har vært syk.
- c) Timene som Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar, og de 2 ukene styreleder har blitt trukket i lønn av sin arbeidsgiver, er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

4. Vedlikehold av bygninger

- a) **Pipen**
Det er laget ett lokk til pipen med utlufting. Stigen til pipen er festet.
- b) **Tak over utgangspartiene**
Takene over inngangsdørene er reparert.
- c) **Byttet til termostatventiler i fellesrommene**
- d) **Baderom – membran og sluk**
Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, og det er gitt pålegg om renovering. Ved renovering skiftes det som regel sluk – borettslaget betaler for dette når skifte er påkrevet.
- e) **Vinduer**
Andelseierne har iht. vedtektenes §5.2 vedlikeholdsplikt for vinduene, dvs. pussing og maling når nødvendig. Borettslaget skal besørge reparasjon og evt. utskifting. Sist år er det igjen skiftet pill råtne vinduer som åpenbart IKKE har vært vedlikeholdt. Andelseier får da regning for dette.
- f) **Oppussing**
Veiledningen «**Tekniske anlegg i leilighetene**» bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber.

Det er ikke lov å gjøre noe med bærevegger / betongvegger.
Dokumentet er tilgjengelig fra <http://www.Linderudbo.no/L2/>.

5. TV og Internett

a) TV fellesavtale

Borettslaget har TV-fellesavtale med Telia. Den ble inngått med daværende Get i april 2019, for 3 år. Styret fornyet avtalen for 3 nye år på høsten 2023. Hver husstand velger kanaler/tjenester fra en meny for inntil 30 «poeng» som er inkludert i avtalen. Ytterlige tjenester kan bestilles, og andelseieren får da faktura for tilleggene direkte fra Telia.

TV-boks/dekoder: Fellesavtalen inkluderer 1 stk. «**Telia TV-box**» som gir flere TV-tjenester: Klassisk lineært, Strømmetjenester, TV-arkiv, Filmleie, Opptak. I april 2019 var ikke den boksen klar, og «Get Box Micro» delt ut til leilighetene. «Micro» er nå utdatert, og fungerer bare til lineær-TV fra kabel. Telia leverer nå kun den nye boksen, og anbefaler de som ikke har gjort det enda å oppgradere kostnadsfritt - kontakt Telia kundeservice.

Eierskap: TV-boks med tilbehør er kvittert ut av andelseieren, som står ansvarlig for denne overfor Telia. Ved salg av leilighet kan TV-boks overdras – send da melding til Telia. Ved utleie må andelseieren sørge for at leietaker har fungerende TV-boks.

Reservasjonsrett: En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen ved overtakelse av leilighet, og ellers årlig med frist 1. november/i effekt fra 1. januar. Det skjer ved at utfylt **avtaleskjema** leveres Borettslaget – skjema hentes fra Borettslagets nettsider på www.Linderudbo.no under TV-avtale. Det var 49 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen pr. 1. januar 2024.

b) Internet fellesavtale

Vi har kontrakt med firma ATMcom på Internet-tilgang gjennom fibernettet med fellesavtale til 195 kr/mnd/leilighet.

Hastigheten ble i desember økt fra 250 til 1000 Mb/s (symmetrisk). Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr, f.eks. router med bare 100 Mb/s hastighet.

c) Fibernett

En fibernett-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i veggen, forseglet og plombert – det var et krav for å gi garanti på

installasjonen. Garantien bortfaller hvis andre enn Borettslagets autoriserte firma åpner/demonterer boksen eller strekker/kutter fiberkabelen, ref. dokument «Tekniske anlegg i leilighetene».

Dessverre skjer det stadig ved oppussing at veggboxen åpnes og skrues løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges.

OBS! Pr. desember 2023 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

6. Videoovervåkning: Vestibyl, vaskerier og gårdsplasser

- a) Systemet for videoovervåking av gårdsplasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble montert i alle vaskeriene i juni 2020. På grunn av gjentatte hendelser har vi sett oss nødt til å installere kameraer i trappene ned til kjelleren; så langt gjelder dette EMv 26-30.
- b) Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager iht. Datatilsynets regler, derfor er det viktig at vi får beskjed med en gang ved hendelser, slik at vi kan sikre videobevis. Opptak har avdekket både tyveri og hærverk.
- c) Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak etter kriminelle hendelser i Borettslaget.

7. Vaskeriene

- a) **Nytt betalingssystem** ble tatt i bruk 11. mai 2020. Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett i nettleser eller app, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles fra og kjøpes av vaktmesteren.
- b) **Reservering:** Etter misbruk av reservasjonssystemet tillates det nå å kun EN reservasjon pr. dag, og max. 3 aktive totalt.
- c) I de 4 **vaskeriene** er flere menyspråk lagt til på vasketerminalene i 2023: *norsk, dansk, engelsk, tysk, tyrkisk, arabisk, kinesisk og somalisk.*

8. Garasjer

- a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy og ikke som bod. Fremleie (videre utleie til andre) av garasje er ikke tillatt.
- b) For en garasje betaler leietakeren et depositum på 10 000 kr.
 - Måned sleien er 300 kr. for ordinær garasje.
 - Måned sleien er 350 kr. for garasje med el-bil lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Charge365, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Charge365.

- c) Styret foreslår også i år å legge til rette for EL-bil lading i garasjene 109-129, som er rekken mellom EMv 14 og 20. Dette vil gjennomføres kun hvis økonomien tillater det.
- d) Styret har besluttet at folk som lader EL-bil fra gammelt el-anlegg for lys i garasjen, **umiddelbart skal miste garasjen**, og få en reduksjon i innbetalt depositum. Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og **EL-bil lading vil medføre brannfare**. Her mangler også betalingssystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

9. El-bil Ladestasjoner

- a) Vi har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med El-bil kan benytte. De må etablere et kundeforhold til Charge365 (Fortum sa opp avtalen med oss) og få en brikke fra dem. Avregning skjer nå via Charge365.
- b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass. Biler som står mer enn 2 timer etter full lading mellom kl. 08 og 21 vil få gebyr.

10. Parkering

- a) Ledige Parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Måned sleien er 150 kr.
- b) Gjesteparkeringslassene (1 – 19) **skal IKKE** brukes av beboerne i borettslaget, og heller ikke av ansatte som jobber på Linderud senter. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med **Gyldighetsår, andelsnummer** for leiligheten som besøkes og **telefonnummer** til bileier eller andelseier. **Kortet må derfor skiftes hvert nyttår!** Gebyr ilegges ved ugyldig/manglende kort og mer enn 4 dagers parkering.
- c) **P-service** har siden mai 2023 kontrollert område for feilparkerte biler. Det har vist seg at det nå er veldig lite feilparkeringer. Kjøretøy som er registret på adresse EMv 14-36 kan ikke stå parkert på gjesteparkeringen.

11. Utearealene

- a) Vi oppfordrer folk til å komme med innspill til styret og til velferdskomitéen.
- b) Grorudalssatsingen ga oss i 2022 tilskudd på 50% av midler til å:
 - Plante 11 frukttrær på i grøntområdene.
 - Dyrkingskasser for grønnsaker.
 - 2 nye sykkelstativer, så nå har alle blokkene en sykkelbod med stativ.
 - Bedre belysning på sitteplassene ved EMv 18 og 24.
 - Bedre belysning av gavl/endevegg EMv 30 og 36.
 - Innkjøp av flotte griller med avlastningsbord, en til hver blokk.

Borettslaget fikk omsider pengene for 2022 i november 2023, etter flere omganger papirarbeid. Vi takket nei til beplantningstilskudd i 2023.

- c) Velferdskomitéen har inviterte beboerne til flere aktiviteter med både kaker, mat og drikke. De ønsker å gjøre flere tiltak i år. De ønsker flere beboer til velferdskomitéen spesielt fra EMv 14-18 og 20-24. Styret har kjøpt inn to «pop up» telt og en høyttaler med mikrofon med tanke på flere aktiviteter.

12. Renovasjon og kildesortering

- a) De to eldste søppelbrønnene (EM14, EM22) er medtatt og kan måtte skiftes ut. De to andre (EM28, EM34) er allerede skiftet.
- b) **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere! Renholdsverkets maskin sorterer posene etter farge: Matavfall (grønn), Plast (fiolett), Restavfall (handlepose). Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.
Metall/glass og papp/papir legges i containere i mateveien ved EMv20 eller EMv32.

13. Linderud Senter

Citycon, som eier Linderud Senter, har forespurt styret om mulig kjøp av Borettslagets område nord for EM32, mellom transformatorstasjon og senteret.

- a) Området inneholder i dag garasjer og parkeringsplasser. Citycon ønsker å utvide senteret, men også å bygge mange boliger på området.
- b) Styret er imot å selge garasjetomten til Citycon. Avstemning i 2020 viser at det også er stor motstand fra beboerne.
- c) Styret oppfordrer alle andelseiere til å besøke Oslo Kommunes nettsider <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202000978> – se på planene, og gi tilbakemelding til Plan- og bygningsetaten.
- d) Citycon har invitert beboerne til samtaleverksted om utviklingen av Linderud, og de regner med at de vil komme med et bud etter at de har avholdt disse møtene. Styret har mottatt et tilbud som vi ikke var fornøyd med. Per dags dato venter vi på et bedre tilbud med flere innbakte goder.
- e) Vi har fått ett forhandlingstilbud som styret synes var veldig dårlig. De hadde blant annet utelatt erstatningsgarasjer, boder og tok mer areal enn vi var blitt enige om. Styret sitter fremdeles og venter på et bedre tilbud, men har ikke hørt noe fra dem. Når vi får ett endelig tilbud fra Citycon vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

14. Regelverk for Borettslaget - Språk

Styret har innsett at ikke alle beboere i Borettslaget behersker norsk, og at en del dermed ikke kan lese vårt regelverk og våre veiledninger. Vi har som et kompromiss valgt å oversette vedtekter, ordensregler og utvalgte veiledninger til engelsk, som forstås av svært mange i verden. Flere veiledninger vil bli oversatt etter behov. Det anses ikke aktuelt å oversette regelverket til flere fremmedspråk. Dokumentene finnes under [Linderudbo.no/L2/index.html#Regelverk](https://linderudbo.no/L2/index.html#Regelverk)

15. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

Mange sjeneres av sigarettøyk som trekker opp fra underliggende balkonger. Styret får hvert år flere fortvilte klager fra beboere som ønsker røykeforbud.

Dessverre vil et slikt forbud være juridisk tvilsomt.

- Forbud er vedtatt av minst to norske borettslag tidligere. I senere rettssaker om lovligheten av forbudet tapte borettslagene.
- En innglasset veranda er å anse som et oppholdsrom i leiligheten, og røykeforbud kan ikke innføres.

Vi har det siste året fått veldig mange klager på hasjluke fra enkelte leiligheter. Hasjrøyking er fremdeles forbudt.

16. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

17. Velferdssaker

Det ble igjen en veldig hyggelig førjulstur til Strømstad - Sandefjord i fjor. Ett stopp på Nordbye hvor folk fikk snaue 2 timer til å handle på før vi dro til Color line og dens fantastiske buffet med masse varme og kalde retter, desserter og kaker. Det er plass til flere så håper flere blir med på neste tur.

18. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2023 er det overdratt i alt 20 andeler, derav 2 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 1 andeler ved skifte, og ingen ved tvangssalg.

19. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån – Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

20. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 13. mars 2024

Ole Jørgen Hernæs /s/
Styreleder

Tore Botne /s/

Tor Erik Hjertøy /s/

Svein Sætre /s/

Per Ivar Alme /s/

LINDERUD BORETTSLAG II					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
<u>Driftsinntekter</u>					
Husleie		kr 17 279 963	kr 16 037 677	kr 17 135 000	kr 17 634 000
Parkeringplassleie		kr 129 150	kr 123 900	kr 125 000	kr 130 000
Garasjeleie		kr 577 950	kr 555 350	kr 550 000	kr 594 000
Tomteleie Holt		kr 67 500	kr 67 500	kr 67 000	kr 100 000
Refusjon fra varmeregnskap		kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger		kr 116 482	kr 107 501	kr 110 000	kr 110 000
Andel Fellesstyret		kr 38 151	kr 36 437	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 277 597	kr 172 741	kr -	kr 300 000
Andre inntekter: bomiljøtilskudd etc		kr 373 080	kr 239 293	kr 130 000	kr 100 000
Sum inntekter		kr 18 889 873	kr 17 370 399	kr 18 147 000	kr 18 998 000
<u>Driftskostnader</u>					
Revisjonshonorar		kr 25 000	kr 25 000	kr 26 000	kr 26 000
Styrehonorar		kr 300 000	kr 280 000	kr 300 000	kr 325 000
Forretningsførsel		kr 465 156	kr 465 156	kr 465 000	kr 465 000
Personalkostnader	Note 4	kr 803 050	kr 838 903	kr 900 000	kr 900 000
Vedlikehold: bygninger		kr 756 058	kr 1 182 315	kr 1 800 000	kr 3 200 000
Vedlikehold: VVS		kr 525 199	kr 934 912	kr 1 200 000	kr 750 000
Vedlikehold: vaskeri		kr 115 822	kr 278 948	kr 150 000	kr 120 000
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere		kr 325 787	kr 404 541	kr 400 000	kr 500 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr 320 215	kr 446 626	kr 200 000	kr 300 000
Vedlikehold: heiser		kr 513 929	kr 554 584	kr 550 000	kr 550 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr 90 934	kr 67 479	kr 100 000	kr 100 000
Strøm		kr 585 324	kr 394 642	kr 500 000	kr 700 000
Trappevask		kr 997 569	kr 949 830	kr 860 000	kr 1 007 000
Telia Norge		kr 1 039 686	kr 883 343	kr 1 075 000	kr 951 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr 416 160	kr 383 136	kr 416 000	kr 422 000
Internet-aksess		kr 804 960	kr 689 376	kr 805 000	kr 805 000
Andre driftskostnader	Note 5	kr 459 426	kr 414 248	kr 400 000	kr 500 000
Forsikring		kr 830 560	kr 803 009	kr 828 000	kr 954 000
Kommunale avgifter		kr 2 465 253	kr 2 112 624	kr 2 623 000	kr 2 941 000
Avskrivning		kr -	kr 21 983	kr -	kr -
Sum driftskostnader		kr 11 840 088	kr 12 130 655	kr 13 598 000	kr 15 516 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr 7 049 785	kr 5 239 744	kr 4 549 000	kr 3 482 000
<u>Finansinntekter/-kostnader</u>					
Renteinntekter		kr 125 813	kr 39 752	kr 50 000	kr -
Pantegjeldsrenter		kr 3 222 929	kr 1 807 104	kr 2 783 000	kr 3 821 000
Netto finansposter		kr -3 097 116	kr -1 767 352	kr -2 733 000	kr -3 821 000
Årsresultat	Note 6	kr 3 952 669	kr 3 472 392	kr 1 816 000	kr -339 000
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 6	kr 2 987 954	kr 3 487 423	kr 3 118 000	kr 2 826 000

LINDERUD BORETTSLAG II							
BALANSE							
Eiendeler							
Anleggsmidler				2023		2022	
Bygninger		Note 1		kr 36 900 876		kr 36 900 876	
Garasjer				kr 1 044 000		kr 1 044 000	
Friareal				kr 128 024		kr 128 024	
Parkeringsplasser				kr 166 804		kr 166 804	
Plenetraktor		Note 2		kr -		kr -	
Sum anleggsmidler				kr 38 239 704		kr 38 239 704	
Omløpsmidler							
Dører på lager				kr 16 413		kr 16 413	
Utestående fordringer				kr 52 752		kr 167 385	
Andel Fellesstyret				kr 57 072		kr 18 921	
Husleierestanser				kr 82 431		kr 130 969	
Forskuddsbetalte kostnader				kr 620 028		kr 378 202	
Bankinnskudd				kr 3 207 423		kr 2 097 382	
Sum omløpsmidler				kr 4 036 119		kr 2 809 272	
Sum eiendeler				kr 42 275 823		kr 41 048 976	
Gjeld og egenkapital							
Egenkapital							
Andelskapital				kr 34 400		kr 34 400	
Annen egenkapital		Note 6		kr -35 777 159		kr -39 729 828	
Sum egenkapital				kr -35 742 759		kr -39 695 428	
Langsiktig gjeld							
Borettsinnskudd				kr 5 600 800		kr 5 600 800	
Tilleggsinnskudd				kr 2 203 200		kr 2 203 200	
Depositum garasjer				kr 1 620 000		kr 1 570 000	
Lån Handelsbanken		Note 3		kr 38 340 061		kr 40 372 729	
Lån Handelsbanken (heiser)		Note 3		kr 22 037 124		kr 22 841 663	
Lån Handelsbanken (vedlikehold)		Note 3		kr 7 029 488		kr 7 180 235	
Sum langsiktig gjeld				kr 76 830 673		kr 79 768 627	
Kortsiktig gjeld							
Forskuddsbetalt husleie				kr 334 897		kr 297 026	
Avsatt styrehonorar				kr 300 000		kr 280 000	
Avsatt arbeidsgiveravgift				kr 42 300		kr 39 480	
Kreditorer				kr 376 833		kr 233 601	
Påløpte renter				kr 20 500		kr 14 657	
Skyldig skattetrekk				kr 27 530		kr 30 674	
Skyldig arbeidsgiveravgift				kr 25 380		kr 25 140	
Skyldig feriepenger				kr 60 469		kr 55 199	
Sum kortsiktig gjeld				kr 1 187 909		kr 975 777	
Sum gjeld og egenkapital				kr 42 275 823		kr 41 048 976	
			Oslo, 02.02.24				
			31.12.23				
			Ole Jørgen Hærnes				
			styreleder				
Tore Botne /s/	Omar Karim Lazeg /s/	Tor Erik Hjertøy /s/				Svein Sætre /s/	
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS							

LINDERUD BORETTSLAG II					
Noter til regnskap 2023					
Regnskapsprinsipper					
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.					
<i>Salgsinntekter og kostnader</i>					
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.					
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i>					
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.					
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.					
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.					
<i>Fordringer</i>					
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.					
Note 1	<u>Bygninger</u>				
	Bygningene er oppført i balansen til historisk kostpris kr 36.900.876 og avskrives ikke.				
	Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note om vedlikehold.				
Note 2	<u>Plentraktor</u>				
	Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Ferdig avskrevet				
Note 3	<u>Langsiktig gjeld</u>				
	Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 5,55 %/nedbet 2037				
	Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 5,55 %/nedbet 2041				
	Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 5,55 %/nedbet 2048				
	Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 96.100 til store leiligheter med kr 227.718.				
Note 4	<u>Personalkostnader</u>	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Vaktmesterlønn	kr 273 886	kr 384 617		
	Vikartjeneste	kr 328 511	kr 249 508		
	Telefon	kr 4 392	kr 4 392		
	Arbeidstøy	kr 555	kr 5 869		
	OTP	kr 25 223	kr 18 216		
	Påløpne feriepenger	kr 60 469	kr 55 199		
	Arbeidsgiveravgift	kr 110 014	kr 121 102		
		kr 803 050	kr 838 903	kr 900 000	kr 900 000
Note 5	<u>Andre driftskostnader</u>				
	Gårdsutstyr	kr 33 038	kr 15 822		
	Snørydding	kr 45 953	kr 47 081		
	Skadedyrbekjempelse	kr 32 082	kr 33 910		
	Husleieservice	kr 117 339	kr 116 003		
	Containertømming/søppel	kr 93 154	kr 84 759		
	Andre honorarer	kr 3 235	kr 17 961		
	Telefon	kr 14 236	kr 10 877		
	Andre kostnader	kr 79 369	kr 55 051		
	Annonser	kr 1 688	kr 1 688		
	Gaver	kr 17 402	kr 12 704		
	Velferdsmidler	kr 7 864	kr 5 483		
	Bankgebyr	kr 14 066	kr 12 909		
		kr 459 426	kr 414 248	kr 400 000	kr 500 000

LINERUD BORETTSLAG II					
Fortsettelse noter til regnskap 2023					
Note 6	Disponible midler				
	Disponible midler 01.01.23	kr	1 833 495		
	Resultat 31.12.23	kr	3 952 669		
	Korrigerings depositum garasjer	kr	50 000		
	Låneopptak	kr	-		
	Avdrag lån	kr	-2 987 954		
	Avskrivning	kr	-		
	Endring disponible midler	kr	1 014 715		
	Disponible midler 31.12.23	kr	2 848 210		

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderud Borettslag II som viser et overskudd på NOK 3 952 669. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap 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 2023, og av dets resultater [Kontantstrømoppstilling?] for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av rapport fra styret. 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

Styret og forretningsfører (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.

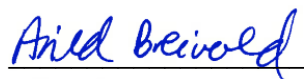
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mars 2024
Unic Revisjon AS



Arild Breivold
statsautorisert revisor

Forslagsstiller: Kjell Weihe

Forslag A:

At Generalforsamlingen gir Styret i oppdrag å få installert utstyr som medfører kraftigere avtrekk fra det enkelte bad.

Forslag B:

At Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å gjennomføre en generell kontroll av samtlige leiligheter for å avdekke leiligheter som har tilknyttet el-vifter direkte i luftekanalen da dette ødelegger for andre. Det er som nevnt ikke tillatt i vedtektenes pkt 5.5.

Linderud Borettslag II

1. Forslag vedr. økning av felleskostnader fra 01.05.2024

Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne.

I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som bør gjøres innen 1-3 år. Vi ønsker i tillegg å bytte ut de 24 avtrekksviftene i heishusene, oppgradere utgangsdørene og installere ett nytt elektronisk låsesystem.

På bakgrunn av ovenstående, samt store generelle prisøkninger foreslår styret å øke felleskostnadene som følger fra 01.05.2024:

3-roms	+ ca. kr 350
2-roms	+ ca. kr 260,-
1-.roms	+ ca. kr 205,-

2. Økning av styrehonorar

Styret forslår å øke styrehonoraret med kr 25.000,- pr. år.

Styret ønsker å godtgjøre varamedlemmene når de møter opp på styremøtene.

Linderud 14. mars 2024

Styret

Valg på representanter til Styret i Linderud Borettslag II

Styreleder Ole Jørgen Hernæs

Velges for 2 år

Skivehus 1: EMv 32-36

Styremedlem Tor Erik Hjertøy

Velges for 2 år

Varamedlem Mette Fjeldly

Velges for 2 år

Skivehus 2: EMv 26-30

Styremedlem Svein Sætre

Ikke på valg

Vamedem Saliha Sezen

Ikke på valg

Skivehus 3: EMv 20-24

Styremedlem Tore Botne

Ikke på valg

Varamedlem Asle Mandt

Ikke på valg

Skivehus 4: EMv 14-18

Styremedlem Abdurahim Gunaydin

Velges for 2 år

Varamedlem Per Ivar Alme

Velges for 2 år

Valgkomitè:

Gro Brenden EMv. 32

mobil 922 06 629

Velges for 1 år

Øyvind Gerhardsen EMv.22

mobil 993 99 346

Velges for 1 år

Benjamin Bagheri EMv.18

mobil 959 73 386

Velges for 1 år

Oslo 12.03.2024

Valgkomiteen

LINDERUD FELLESSTYRE						
RESULTATREGNSKAP						
Driftsinntekter:				2023		2022
Leieinntekter			kr	123 972		kr 116 004
Renteinntekter			kr	1 665		kr 3 684
Sum driftsinntekter			kr	125 637		kr 119 688
Driftskostnader:						
Vedlikehold/skadedyravtale	Note 1		kr	27 750		kr 26 056
Styrehonorar/aga			kr	-		kr -
Kommunale avgifter			kr	3 800		kr 3 800
Bankgebyrer			kr	40		kr 12
Sum driftskostnader			kr	31 590		kr 29 868
Årsresultat			kr	94 047		kr 89 820
Årsoppgjørdisposisjoner						
Andel L I			kr	10 647		kr 10 168
Andel L II			kr	38 151		kr 36 437
Andel L III			kr	10 647		kr 10 168
Andel L IV			kr	34 602		kr 33 047
			kr	94 047		kr 89 820
Note 1 - Vedlikehold						
Rentokil - skadedyravtale			kr	27 750		kr 26 056
Sum			kr	27 750		kr 26 056
BALANSE PR. 31. DESEMBER						
EIENDELER						
Omløpsmidler:						
Bank			kr	140 678		kr 46 631
Sum eiendeler			kr	140 678		kr 46 631
EGENKAPITAL OG GJELD						
Annen egenkapital						
Andel Linderud I			kr	15 925		kr 5 278
Andel Linderud II			kr	57 071		kr 18 920
Andel Linderud III			kr	15 925		kr 5 278
Andel Linderudveien			kr	51 757		kr 17 155
Sum egenkapital			kr	140 678		kr 46 631
Kortsiktig gjeld						
Avsatt honorar			kr	-		kr -
Avsatt arbeidsgiveravgift			kr	-		kr -
Sum kortsiktig gjeld			kr	-		kr -
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			kr	140 678		kr 46 631
				Oslo, 05.01.24		
				31.12.23		
				Ole Jørgen Hernæs /s/		
				Linderud Borettslag II		
Aseel Mahmoud /s/				Ole Dorholt /s/		Eli Enger (s/
Boligsameiet Linderud I				Boligsameiet Linderud III		Linderudveien Boligsameie

FREMMØTESEDDEL / FULLMAKT

Linderud Borettslag II

Denne kontrollseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2024.

Andelseierens navn: E.M.

Såfremt andelseieren ikke kan møte, kan han/hun gi fullmakt *)

*) Fullmakt gitt til:
(Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.)

Dato: Andelseiers underskrift:

Protokoll

Linderud Borettslag II avholdt ordinær generalforsamling
tirsdag 28. mars 2023 kl. 18.30, i Linderud skoles auditorium.

Styreleder Ole Jørgen Hernæs ønsket andelseierne velkommen.

Tilstede var 47 andelseiere, og i tillegg ble 4 fullmakter godkjent.
Det var dermed totalt 51 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte advokatfullmektig
Melanie Kristiansen.

Innkallingen spesifiserte Linderud Skole, Auditoriet som sted, og det var satt skilt utenfor.
Noen hadde likevel gått til Linderud Skoles aula, og ba om tydeligere angivelse neste
gang. Innkallingen kan med fordel inkludere et kart for møtested på forsiden.

Mikrofonanlegget i auditoriet var heller ikke denne gang tilgjengelig til bruk for møtet.
Flere uttrykte at de hadde problem med å høre det som ble sagt.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

NB! I protokollen er innlegg fra styremedlemmer markert med «(SM)» etter navnet, for tydelighet.

1. Konstituering

Møteleder:	Tor Erik Hjertøy (SM)
Referent:	Tore Botne (SM)
Regnskapsførers repr.:	Melanie Kristiansen
Tellekorps:	Geir Mølmen (EM.14) og Aase Winther (EM.22)
Protokollunderskrivere:	Cristian Camilo Breivik (EM.22) og Jeanette Senawanna (EM.32)

2. Styrets årsberetning for 2022

Styreleder Ole Jørgen Hernæs orienterte om punkter det var spørsmål om:

3. Vaktmester: Pål Schøyen har vært, og er fortsatt delvis sykemeldt, p.d. 80%. Han svarer på
telefoner, meldinger og e-post, og koordinerer oppgaver.

Arild Hønsvik og Per Ivar Alme har assistert Petter Holt med å utføre vaktmesteroppgavene.
Petter, Per Ivar og styreleder kan nå kjøre traktor under dekning av vår forsikring.

For **brøyting** har vi kontrakt med VaktmesterCompagniet AS for matevei og gårdsplasser,
men ved store snøfall kan de forståelig nok ikke brøyte for alle kunder samtidig.

Den store parkeringsplassen vår skal brøytes av vaktmester; dette har vært mangelfullt
under hans sykdom.

Gerd B: Det ble ikke informert om at vaktmester var syk, og dermed ikke i jobb.

4. Bygninger: Bytte av vinduer er Borettslagets ansvar, mens vedlikehold er andelseiers.
En andelseier har skiftet vinduer for egen regning, til pris 20.000 kr./vindu.

Tak over inngangspartiet er dårlig noen steder, og skal skiftes i vår/sommer.

OPAK tilstandsrapport for bygningene ble utarbeidet høsten 2022 og mottatt rundt nyttår.

Punkter i denne for utbedring skal prioriteres av nytt styre etter konstituering.

- Hvis fasader skal skiftes ut, må dette først godkjennes av generalforsamling.

6. Kameraovervåkning: Nye kameraer i trapper ned til kjeller i EM.26,28,30 ble utsatt for
hæverk i mars, kort tid etter montering. Vi har anmeldt dette, med bilde av gjerningsmannen.
Områder utenfor Borettslagets eiendom er sladdet på alle våre kameraer, iht. regler fra
Datatilsynet.

7. Vaskerier:

NN: Kan åpningstider på søndager utvides, f.eks. kl. 11-21? Småbarnsforeldre trenger det !
Gerd B: I EM24 mangler lås til vaskeri, en maskin er defekt siden januar og rullekledet er revet av.
NN: Kjellerdør i EM32 er vanskelig å få opp.

8. Garasjer: En del dører er skrøpelige, det gjelder også slåer, skinner og spiralfjærer.

10. Parkering: Styreleder: Vi har engasjert P-service AS. Fra starten av mai vil det bli kontroller, og det vil utstedes gebyr for overtredelser. P-kort med årsmærke og ett års gyldighet kommer.
Svein Sætre(SM): Styret ønsket ikke P-service, men mengden feilparkeringer har tatt helt av.

11. Utearealer: Nettinggjerdet sør/vest for EM.30 og 36 er stygt, må males.
Saliha S: Hvordan sikre at kun borettslagets beboere bruker de nye grillene?
Styreleder: Vi avventer og ser om grillbruk av uvedkommende blir et problem.

12. Renovasjon: Renovasjonsetaten setter nedkast skjevt på plass etter tømning slik at de skades. Klage er mottatt på mangelfull brøyting ved nedkast – dette fordi vaktmester er syk.

13. Linderud Senter - Citycon: Styreleder: Borettslaget må delta i løpet om utbygging for å vite hva som foregår. Kun en generalforsamling kan evt. vedta salg, ikke styret. Styret har engasjert en advokat som følger Citycon og Plan- og Bygningsetatens aktiviteter.
Hanne S: Foreslått etappeplan vil bruke vår matevei i anleggsperioden. NEI til det !
Nasim P: Ønsker åpenhet om innhold i forhandlingene med Citycon.

16. Velferdssaker:

Årsmeldingen: Ingen juletur, ikke julebuffet på fergene mellom Sandefjord og Strömstad.
Gerd B: Jeg reiste turen privat, og julebuffet BLE servert.

Diverse: Hanne S: Etterlyser informasjonssystem for Borettslaget, f.eks. [OBOS Vibbo](#).
Melanie Kristiansen: Nordberg Eiendom benytter system fra «styret.com»; de har lovet å komme med et infosystem «før sommeren».
Svein Sætre(SM): Styret ser på mulighet for SMS-varslings.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2022

NN: Tomteleie Holt: Veldig lav årsleie. Styreleder: Leien er indeksregulert.

Rengjøring – Høyt beløp, men ikke så godt resultat.

Hanne S: Utgiftene er høyere enn lønn til vaktmester + vikar!

Gerd B: Trappegelendre vaskes ikke. Under 4.etg. bør de vaskes ukentlig.

Svein Sætre(SM): Ved dårlig vasking, ta bilde (samme dag) og send til meg.

Vedtak: Regnskapet for 2022 ble enstemmig godkjent.

4. Spørsmål om ansvarsfrihet for årsberetningen

Tor Erik Hjertøy(SM): Dette punktet er tatt ut av lovverket og kan droppes for fremtiden!

- Det ble dermed ikke stemt over ansvarsfrihet.

5. Fastsettelse av styrehonorar

Styreleder: Borettslaget har lavere styrehonorar enn typisk for Groruddalen.

Vi ber om økning fra 280.000 til 300.000 Kr.

Vedtak: Styrehonoraret økes til 300.000 kr.

6. Forslag

Styret: Justering av Vedtektene for å harmonere med Borettslagsloven.

Tore Botne(SM): Våre vedtekter har siden 2006 hatt punkter i strid med ufravikelige krav i Borettslagsloven.

Vedtak: De fremlagte reviderte vedtektene ble enstemmig vedtatt.

7. Budsjett for 2023

Styreleder: Utgifter for renhold/trappevask er satt litt ned, fordi ekstra Covid-tiltak er avvirket.

Vedtak: Budsjettet for 2023 ble enstemmig godkjent.

8. Valg

8.1 Valg av styre

Det ble ikke foreslått andre kandidater enn de i valgkomitéens innstilling.

Vedtak: Styre- og varamedlemmer ble valgt iht. valgkomitéens innstilling.

Styret for 2023-2024 er dermed:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valgperiode
- alle -	styreleder	Ole Jørgen Hernæs	EM. 18	706	Ikke på valg i år
EMv 14-16-18	styremedlem	Omar Karim Lazreg	EM. 14	1202	Ikke på valg i år
	varamedlem	Per Ivar Alme	EM. 16	903	Ikke på valg i år
EMv 20-22-24	styremedlem	Tore Botne	EM. 20	908	Gjenvalgt for 2 år
	varamedlem	Asle Mandt	EM. 22	910	Gjenvalgt for 2 år
EMv 26-28-30	styremedlem	Svein Sætre	EM. 26	1313	Gjenvalgt for 2 år
	varamedlem	Saliha Sezen	EM. 30	1318	Nyvalgt for 2 år
EMv 32-34-36	styremedlem	Tor Erik Hjertøy	EM. 34	1222	Ikke på valg i år
	varamedlem	Sarah Aspli	EM. 32	519	Ikke på valg i år

8.2 Valgkomité

Styreleder: Valgkomitéen har ikke lyktes å finne nytt medlem for EM 32-34-36.

- Etter oppfordring om å stille opp sa Gro Brenden seg villig til å delta i ny valgkomité.

Vedtak: Valgkomitéen ble enstemmig valgt iht. innstillingen med tillegg av Gro Brenden.

Valgkomité for 2022-2023 er dermed:

For blokk	Rolle	Navn	Oppgang	Leilighet	Valg periode
EMv 14-16-18	valgkomité	Benjamin Bagheri	EM. 14	202	Nyvalgt for 1 år
EMv 20-22-24	valgkomité	Øyvind Gerhardsen	EM. 22	1209	Gjenvalgt for 1 år
EMv 26-28-30	valgkomité	Gina Todorovic	EM. 26	1314	Gjenvalgt for 1 år
EMv 32-34-36	valgkomité	Gro Brenden	EM. 32	120	Nyvalgt for 1 år

Styreleder: Valgkomitéen må konstituere seg og utpeke en leder.

Styret vil utarbeide en instruks for valgkomitéen, siden flere er usikre på oppgavene.

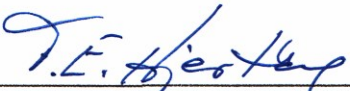
9. Avslutning

Styreleder Ole Jørgen Hernæs:

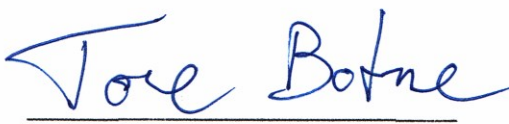
- Linderud Fellesstyre er de 4 borettslag/boligsameier på Linderud, som eier EM.12 sammen; det er lokalet der forretningsfører holder til. Regnskap er vedlagt innkallingen. Styrevervet i fellesstyret går på omgang, og nå er det jeg som har fått dette vervet.
- Hvis jeg ikke svarer på telefonen, vennligst send SMS eller e-post.
- Still opp for Velferdskomitéen, og kom med innspill til den.
- Takk for fremmøtet; vel hjem!

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 20:35.

—o—



Tør Erik Hjertøy
møteleder



Tore Botne
referent



Cristian Camilo Breivik
protokollvitne



Jeanette Senawanna
protokollvitne

Linderud Borettslag II

INN K A L L I N G

Til andelseierne:

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Linderud Borettslag II

TIRSDAG 28. MARS 2023 KL. 18.30
på Linderud Skole, Auditoriet

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2022
3. Regnskap 2022
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Forslag – Endring av vedtekter - Vedtakskrav: 2/3 flertall
7. Budsjett 2023
8. Valg

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2022 m/vedlegg
- regnskap 2022 / budsjett 2023
- revisjonsberetning
- 1 forslag
- valgkomiteens innstilling
- regnskap Linderud Fellesstyre 2023 (til informasjon)
- fremmøteseddel / fullmakt (må fylles ut og leveres ved inngangen)

Linderud, 13. mars 2023

STYRET

Styrets årsberetning for 2022

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 5 april 2022 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Erich Mogensøns vei 34
Styremedlem	Svein Sætre	Erich Mogensøns vei 26
Styremedlem	Omar Lazreg	Erich Mogensøns vei 14

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær.

Borettslagets forretningsførsel er ivaretatt av **Norberg Eiendomsforvaltning AS**, og revisjonen er foretatt av **Unic Revisjon AS**.

Borettslagets **vaktmester** har vært:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Petter Holt har vært vikar i ferier og ved behov.

Per Ivar Alme har bistått med snømåking.

Borettslagets e-postadresse: LB2@Linderudbo.no

Vaktmesters e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no

Informasjon og regelverk finnes på: www.Linderudbo.no

Den ordinære generalforsamlingen i 2022 ble igjen avholdt på Linderud skole, i auditoriet. I perioden 5 april 2022 – 28 mars 2023 er det avviklet 12 styremøter. Spesielt i første halvdel av 2022 har Covid-19 forsiktighetsregler, gjort det mer omstendelig å ha arbeidsmøter og befaringer med entreprenører, håndverkere, kommunen/bydelen og Citycon.

2. Økonomi

- a) På grunn av veldig høye strømpriser måtte vi doble a konto beløpet til den enkelte beboer. Det ble varslet fra Norges Bank at renten ville økes flere ganger i løpet av fjoråret, så det ble noen justering med renteheving på lånene våre. Som man ser av regnskapet førte Russlands invasjon av Ukraina til en høy prisvekst på vår drift av Borettslaget. Styret så fort at med den store prisveksten kunne det bli mange poster med overskridelser, og valgte derfor et aktivitetsnivå i samsvar med inntektene for å slippe en husleieøkning. Som det fremgår av budsjettforslaget for 2023 er det varslet prisoppgang hos fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning på over 500 000 kr.
- b) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.
- c) Budsjettet for 2023 blir stramt. Styret engasjerte høsten 2022 Opak til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. Prisene på strøm og varme er på et uhørt høyt nivå om dagen, og det forventes at dette vil vedvare. Det er som i fjor varslet 3 – 4 renteøkninger i løpet av 2023.

3. Vaktmester

- a) Pål har valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.
- b) Styret har også dette året leid inn Petter Holt på timebasis, som vikar i feriene og ellers ved behov. Dette gir oss mye av fleksibiliteten vi tidligere hadde ved en delt vaktmesterstilling med Linderud Boligsameie 1. Styret vil også takke **Velferdskomiteén** og alle andre som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget. Vil spesielt takke Per Ivar Alme og Arild Hønsvik som har steppet inn og hjulpet borettslaget når Vaktmesteren har vært syk.
- c) Timene som Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar, og de 2 ukene styreleder har blitt trukket i lønn av sin arbeidsgiver, er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

4. Vedlikehold av bygninger

a) Stigeledninger

De siste blokkene (EMv 26-36) fikk oppgradert sine stigeledninger til å tillate hovedsikringer i leilighetenes sikringsskap på 40A, mot før max. 25A. Så nå er alle stigeledningene oppgradert.

b) Varmtvann

En gjengrodd varmeveksler fra 1964 ble skiftet ut i EMv 14-18 og EMv 26-30 på grunn av ustabilt varmtvann og trykk for beboerne.

c) Baderom – membran og sluk

Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, og det er gitt pålegg om renovering. Ved renovering skiftes det som regel sluk – borettslaget betaler for dette når skifte er påkrevet.

d) Vinduer

Andelseierne har iht. vedtektenes §5.2 vedlikeholdsplikt for vinduene, dvs. pussing og maling når nødvendig. Borettslaget skal besørge reparasjon og evt. utskifting. Sist år er det igjen skiftet pill råtne vinduer som åpenbart IKKE har vært vedlikeholdt. Andelseier får da regning for dette.

e) Oppussing

Veiledningen «**Tekniske anlegg i leilighetene**» bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber. Det er ikke lov å gjøre noe med bærevegger / betongvegger. Dokumentet er tilgjengelig fra <http://www.Linderudbo.no/L2/>.

5. TV og Internett

a) **TV fellesavtale**

Borettslaget har TV-fellesavtale med Get, nå Telia, inngått i april 2019, for 3 år. Styret har tenkt å fornye avtalen i vår. Hver husstand velger kanaler fra en meny for inntil 30 «poeng» som er inkludert i avtalen.

TV-boks/dekoder: Fellesavtalen inkluderer nyeste «**Telia TV-box**» som gir flere TV-tjenester: Klassisk lineært, TV-arkiv, Opptak, Filmleie, Strømmetjenester... Den boksen var ikke klar i april 2019, så «Get Box Micro» ble delt ut i stedet. Den fungerer nå bare til lineær-TV fra kabel. De andre tjenestene fås kun med den nyere boksen. For kostnadsfri oppgradering, kontakt Telia kundeservice.

Eierskap: TV-boks med tilbehør er kvittert ut av andelseieren, som står ansvarlig for denne overfor Telia. Ved salg av leilighet kan TV-boks overdras – send da melding til Telia. Ved utleie må andelseieren sørge for at leietaker har fungerende TV-boks.

Reservasjonsrett: En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen ved overtakelse av leilighet, og ellers årlig med frist 1. november/i effekt fra 1. januar. Det skjer ved at utfylt **avtaleskjema** leveres Borettslaget – skjema hentes fra Borettslagets nettsider på www.Linderudbo.no under TV-avtale. Det var 37 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen pr. 1. januar 2023.

b) **Internet fellesavtale**

Vi har kontrakt med ATMcom for Internet fellesavtale til 195 kr/mnd. med hastigheten 250 Mb/s symmetrisk. Hastighet opp til 1 Gb/s er tilgjengelig mot tilleggsfaktura. Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr, f.eks. router med bare 100 Mb/s hastighet.

c) **Fibernet**

En fibernet-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i veggen, forseglet og plombert – det var et krav for å gi garanti på installasjonen. Garantien bortfaller hvis andre enn Borettslagets autoriserte firma åpner/demonterer boksen eller strekker/kutter fiberkabelen, ref. dokument «Tekniske anlegg i leilighetene».

Dessverre skjer det stadig ved oppussing at veggboxen åpnes og skrues løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges.

OBS! Pr. desember 2022 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd. Borettslaget har nå hatt første tilfelle der mus har gnagd istykker fiberkabelen til en leilighet.

6. Videoovervåkning: Vestibylar, vaskerier og gårdsplasser

- a) Systemet for videoovervåking av gårdsplasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble montert i alle vaskeriene i juni 2020. På grunn av gjentatte hendelser ser vi oss nå nødt til å installere kameraer i trappeoppgangene i kjelleren; i første omgang gjelder dette EMv 26-30.
- b) Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager iht. Datatilsynets regler, derfor er det viktig at vi får beskjed med en gang ved hendelser, slik at vi kan sikre videobevis. Opptak har avdekket både tyveri og hæverk.
- c) Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak.

7. Vaskeriene

- a) **Nytt betalingssystem** ble tatt i bruk 11. mai 2020. Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles og kjøpes av vaktmesteren.
- b) **Reservering:** Etter misbruk av reservasjonssystemet tillates det nå å kun EN reservasjon pr. dag, og max. 3 aktive totalt.

8. Garasjer

- a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy og ikke som bod. Fremleie (videre utleie til andre) av garasje er ikke tillatt.
- b) For en garasje betaler leietakeren et depositum på 10 000 kr.
 - Måned sleien er 300 kr. for ordinær garasje.
 - Måned sleien er 350 kr. for garasje med el-bil lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Fortum, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Fortum.
- c) Styret foreslår også i år å legge til rette for EL-bil lading i garasjene 109-129, som er rekken mellom EMv 14 og 20. Dette vil gjennomføres kun hvis økonomien tillater det.

- d) Styret har besluttet at folk som lader EL-bil fra gammelt el-anlegg for lys i garasjen **umiddelbart skal miste garasjen**, og få en reduksjon i innbetalt depositum. Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og **EL-bil lading vil medføre brannfare**. Her mangler også betalingssystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

9. El-bil Ladestasjoner

- a) Vi har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med El-bil kan benytte. De må etablere et kundeforhold til Fortum og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Fortum.
- b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass. Styret vurderer å innføre et timesgebyr på dag- og kveldstid dersom bil ikke flyttes fra ladeplassen innen én time etter at den er fulladet.

10. Parkering

- a) Ledige Parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Månedssleien er 150 kr.
- b) Gjesteparkeringslassene (1 – 19) **skal IKKE** brukes av beboerne i borettslaget, og heller ikke av ansatte som jobber på Linderud senter. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med dato, telefonnummer og andelsnummeret til leiligheten som besøkes. Det vil bli laget nye gjesteparkeringskort som må byttes ut årlig.
- c) Styret har måttet **taue vekk** 9 biler som gjentatte ganger har vært feilparkert, eller som ikke har hatt synlig gjesteparkeringsbevis. Vi ser at flere beboere tar seg til rette både på gjesteparkeringen, ladestasjonene, langs matingsveien og foran blokkene. Vi har derfor inngått en avtale med P-service, som vil utstede gebyr til feilparkerte biler.

11. Utearealene

- a) Etter Covid-restriksjoner i 2 år kunne vi endelig ha vårdugnad igjen.
- b) Grorudalssatsingen ga oss 50% tilskudd av midler til å:
- Plante 11 frukttrær på i grøntområdene.
 - Dyrkingskasser for grønnsaker.
 - 2 nye sykkelstativer, så nå har alle blokkene en sykkelbod med stativ.
 - Bedre belysning på sitteplassene ved EMv 18 og 24.
 - Bedre belysning av gavl/endevegg EMv 30 og 36.
 - Innkjøp av flotte griller med avlastningsbord, en til hver blokk.
- c) Velferdskomitéen holdt fest og inviterte beboerne til aktiviteter, kaker, mat og drikke. De ønsker å gjenta suksessen i år.

12. Renovasjon og kildesortering

- a) De to eldste søppelbrønnene (EM14, EM22) er medtatt og kan måtte skiftes ut. De to andre (EM28, EM34) er allerede skiftet.
- b) **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere! Renholdsverkets maskin sorterer posene etter farge: Matavfall (grønn), Plast (blå/fiolett), Restavfall (handlepose). Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport. Metall/glass og papp/papir legges i containere i mateveien ved EMv20 eller EMv32.

13. Linderud Senter

Citycon, som eier Linderud Senter, har forespurt styret om mulig kjøp av Borettslagets område nord for EM32, mellom transformatorstasjon og senteret.

- a) Området inneholder i dag garasjer og parkeringsplasser. Citycon ønsker å utvide senteret, men også å bygge mange boliger på området.
- b) Styret er imot å selge garasjetomten til Citycon. Avstemning i 2020 viser at det også er stor motstand fra beboerne.
- c) Styret oppfordrer alle andelseiere til å besøke Oslo Kommunes nettsider <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202000978> – se på planene, og gi tilbakemelding til Plan- og bygningsetaten.
- d) Citycon har invitert beboerne til samtaleverksted om utviklingen av Linderud, og de regner med at de vil komme med et bud etter at de har avholdt disse møtene. Styret har mottatt et tilbud som vi ikke var fornøyd med. Per dags dato venter vi på et bedre tilbud med flere innbakte goder.
- e) Når vi har fått det endelige tilbudet vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

14. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

Mange generes av sigaretttrøyk som trekker opp fra underliggende balkonger. Styret får hvert år flere fortvilte klager fra beboere som ønsker røykeforbud.

Dessverre vil et forbud være juridisk tvilsomt.

- Forbud er vedtatt av minst to norske borettslag tidligere. I senere rettssaker om lovligheten av forbudet tapte borettslagene.
- En innglasset veranda er å anse som et oppholdsrom i leiligheten, og røykeforbud kan ikke innføres.

15. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

16. Velferdssaker

Det ble ingen førjulstur til Strømstad - Sandefjord i fjor. Det er slutt på julebuffet på Strømstad-Sandefjord fergene.

17. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2022 er det overdratt i alt 25 andeler, derav 1 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 4 andeler ved skifte, 1 i gave og 1 ved tvangssalg.

18. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2022. Investeringene er langsiktig finansiert med lån

– Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

19. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 28. februar 2023

Ole Jørgen Hernæs

Ole Jørgen Hernæs
Styreleder

Tore Botne

Tore Botne

Tor Erik Hjertøy

Tor Erik Hjertøy

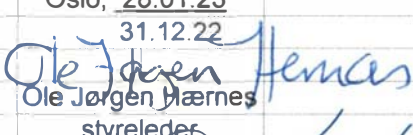
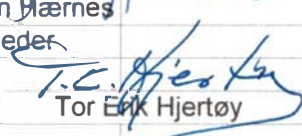
Svein Sætre

Svein Sætre

Omar Lazreg

Omar Lazreg

LINDERUD BORETTSLAG II					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter		2022	2021	2022	2023
Husleie		kr 16 037 677	kr 15 728 866	kr 15 818 000	kr 17 135 000
Parkeringplassleie		kr 123 900	kr 130 250	kr 122 000	kr 125 000
Garasjeleie		kr 555 350	kr 549 550	kr 550 000	kr 550 000
Tomteleie Holt		kr 67 500	kr 67 500	kr 67 000	kr 67 000
Refusjon fra varmeregnskap		kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger		kr 107 501	kr 118 878	kr 120 000	kr 110 000
Andel Fellesstyret		kr 36 437	kr 33 618	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 172 741	kr 75 161	kr 80 000	kr -
Andre inntekter		kr 239 293	kr 132 328	kr 130 000	kr 130 000
Sum inntekter		kr 17 370 399	kr 16 866 151	kr 16 917 000	kr 18 147 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 26 000
Styrehonorar		kr 280 000	kr 280 000	kr 280 000	kr 300 000
Forretningsførsel		kr 465 156	kr 465 156	kr 465 000	kr 465 000
Personalkostnader	Note 4	kr 838 903	kr 851 232	kr 820 000	kr 900 000
Vedlikehold: bygninger		kr 1 182 315	kr 2 413 980	kr 1 500 000	kr 1 800 000
Vedlikehold: VVS		kr 934 912	kr 764 386	kr 800 000	kr 1 200 000
Vedlikehold: vaskeri		kr 278 948	kr 84 179	kr 250 000	kr 150 000
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere		kr 404 541	kr 465 343	kr 400 000	kr 400 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr 446 626	kr 51 452	kr 150 000	kr 200 000
Vedlikehold: heiser		kr 554 584	kr 385 687	kr 400 000	kr 550 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr 67 479	kr 121 807	kr 150 000	kr 100 000
Strøm		kr 394 642	kr 449 095	kr 550 000	kr 500 000
Trappevask		kr 949 830	kr 922 398	kr 900 000	kr 860 000
Telia Norge		kr 883 343	kr 788 256	kr 809 000	kr 1 075 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr 383 136	kr 383 136	kr 383 000	kr 416 000
Internet-aksess		kr 689 376	kr 689 376	kr 689 000	kr 805 000
Andre driftskostnader	Note 5	kr 414 248	kr 361 611	kr 350 000	kr 400 000
Forsikring		kr 803 009	kr 757 837	kr 793 000	kr 828 000
Kommunale avgifter		kr 2 112 624	kr 2 049 219	kr 2 185 000	kr 2 623 000
Avskrivning		kr 21 983	kr 21 988	kr 22 000	kr -
Sum driftskostnader		kr 12 130 655	kr 12 331 138	kr 11 921 000	kr 13 598 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr 5 239 744	kr 4 535 013	kr 4 996 000	kr 4 549 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		kr 39 752	kr 5 317	kr -	kr 50 000
Pantegjeldsrenter		kr 1 807 104	kr 1 134 662	kr 1 221 000	kr 2 783 000
Netto finansposter		kr -1 767 352	kr -1 129 345	kr -1 221 000	kr -2 733 000
Årsresultat	Note 6	kr 3 472 392	kr 3 405 668	kr 3 775 000	kr 1 816 000
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 6	kr 3 487 423	kr 3 706 395	kr 3 697 000	kr 3 118 000
Låneopptak		kr -	kr -	kr -	

LINDERUD BORETTSLAG II					
BALANSE					
Eiendeler					
Anleggsmidler			2022		2021
Bygninger	Note 1		kr 36 900 876		kr 36 900 876
Garasjer			kr 1 044 000		kr 1 044 000
Friareal			kr 128 024		kr 128 024
Parkeringsplasser			kr 166 804		kr 166 804
Plenetraktor	Note 2		kr -		kr 21 983
Sum anleggsmidler			kr 38 239 704		kr 38 261 687
Omløpsmidler					
Dører på lager			kr 16 413		kr 16 413
Utestående fordringer			kr 167 385		kr 125 575
Andel Fellesstyret			kr 18 921		kr 205 597
Husleierestanser			kr 130 969		kr 105 285
Forskuddsbetalte kostnader			kr 378 202		kr 535 209
Bankinnskudd			kr 2 097 382		kr 2 310 967
Sum omløpsmidler			kr 2 809 272		kr 3 299 046
Sum eiendeler			kr 41 048 976		kr 41 560 733
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Andelskapital			kr 34 400		kr 34 400
Annen egenkapital	Note 6		kr -39 729 828		kr -43 202 220
Sum egenkapital			kr -39 695 428		kr -43 167 820
Langsiktig gjeld					
Borettsinnskudd			kr 5 600 800		kr 5 600 800
Tilleggsinnskudd			kr 2 203 200		kr 2 203 200
Deposittum garasjer			kr 1 570 000		kr 1 525 000
Lån Handelsbanken	Note 3		kr 40 372 729		kr 42 693 448
Lån Handelsbanken (heiser)	Note 3		kr 22 841 663		kr 23 809 208
Lån Handelsbanken (vedlikehold)	Note 3		kr 7 180 235		kr 7 379 394
Sum langsiktig gjeld			kr 79 768 627		kr 83 211 050
Kortsiktig gjeld					
Forskuddsbetalt husleie			kr 297 026		kr 242 753
Avsatt styrehonorar			kr 280 000		kr 280 000
Avsatt arbeidsgiveravgift			kr 39 480		kr 39 480
Kreditorer			kr 233 601		kr 846 947
Påløpte renter			kr 14 657		kr 6 843
Skyldig skattetrekk			kr 30 674		kr 24 488
Skyldig arbeidsgiveravgift			kr 25 140		kr 22 638
Skyldig feriepenger			kr 55 199		kr 54 354
Sum kortsiktig gjeld			kr 975 777		kr 1 517 503
Sum gjeld og egenkapital			kr 41 048 976		kr 41 560 733
Oslo, 28.01.23					
31.12.22					
 Ole Jørgen Hærnes styreleder					
 Tore Botne					
 Omar Karim Lazeg					
 Tor Erik Hjertøy					
 Svein Sætre					
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS					

LINDERUD BORETTSLAG II					
Noter til regnskap 2022					
<u>Regnskapsprinsipper</u>					
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.					
<i>Salgsinntekter og kostnader</i>					
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.					
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i>					
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.					
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.					
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.					
<i>Fordringer</i>					
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.					
Note 1 <u>Bygninger</u>					
Bygningene er oppført i balansen til historisk kostpris kr 36.900.876 og avskrives ikke.					
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note om vedlikehold.					
Note 2 <u>Plentraktor</u>					
Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Avskrives over 10 år					
Note 3 <u>Langsiktig gjeld</u>					
Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 3,8 %/nedbet 2037					
Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 3,8 %/nedbet 2041					
Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 3,8 %/nedbet 2048					
Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 96.100 til store leiligheter med kr 227.718.					
Note 4 <u>Personalkostnader</u>					
	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Vaktmesterlønn	kr 384 617	kr 377 211			
Vikartjeneste	kr 249 508	kr 286 538			
Telefon	kr 4 392	kr 4 392			
Arbeidstøy	kr 5 869	kr -			
OTP	kr 18 216	kr 9 895			
Påløpne feriepenger	kr 55 199	kr 54 354			
Arbeidsgiveravgift	kr 121 102	kr 118 842			
	kr 838 903	kr 851 232	kr 820 000	kr -	
Note 5 <u>Andre driftskostnader</u>					
Gårdsutstyr	kr 15 822	kr 29 436			
Snørydding	kr 47 081	kr 39 958			
Skadedyrbekjempelse	kr 33 910	kr 29 028			
Husleieservice	kr 116 003	kr 110 989			
Containertømming/søppel	kr 84 759	kr 66 883			
Andre honorarer	kr 17 961	kr -			
Telefon	kr 10 877	kr 16 896			
Andre kostnader	kr 55 051	kr 38 603			
Annonser	kr 1 688	kr 1 625			
Gaver	kr 12 704	kr 10 703			
Velferdsmidler	kr 5 483	kr -			
Bankgebyr	kr 12 909	kr 17 490			
	kr 414 248	kr 361 611	kr 350 000		

LINERUD BORETTSLAG II					
Fortsettelse noter til regnskap 2022					
Note 7	<u>Disponible midler</u>				
	Disponible midler 01.01.22	kr	1 781 543		
	Resultat 31.12.22	kr	3 472 392		
	Korrigerings depositum garasjer	kr	45 000		
	Låneopptak	kr	-		
	Avdrag lån	kr	-3 487 423		
	Avskrivning	kr	21 983		
	Endring disponible midler	kr	51 952		
	Disponible midler 31.12.22	kr	1 833 495		

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag li

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderud Borettslag li som viser et overskudd på NOK 3 472 392. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap samt oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning. 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

Styret og forretningsfører (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.

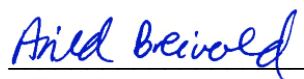
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2023
Unic Revisjon AS



Arild Breivold
statsautorisert revisor

Linderud Borettslag II

Forslag vedr. endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Vedtakskrav: 2/3 flertall

§15 beskriver revisjoner (endringer) av vedtektene:

e) Generalforsamlingen 28. mars 2023

Forslag for avstemning:

§3.2 Forkjøpsrett - Endret iht. [Borettslagsloven §4-12](#)

Overdragelser der forkjøpsrett ikke gjelder, Loven kan ikke fravikes.

§4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse), pkt. c):

Endret iht. [Borettslagsloven §5-4](#)

Dilemma:

På den ene siden krever Vedtektenes §14 at vedtektsendringer må godkjennes av Generalforsamlingen med 2/3 flertall.

På den annen side sier Lov om Borettslag §4.12 (3) Føresegnene i paragrafen her kan **ikkje fråvikast**.

Det vil si at det må stemmes over endringene, men **det MÅ stemmes FOR**.

Vedtekter for Linderud Borettslag II

Oversikt

1. Rammebestemmelser	2
2. Andeler og andelseiere	2
3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	3
4. Borett og utleie	4
5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt.....	5
6. Borettslagets vedlikeholdsplikt	6
7. Adgang til boligen	7
8. Pålegg om salg og fravikelse.....	7
9. Felleskostnader og pant i andelen.....	7
10. Rettsregistrering.....	8
11. Styret, oppgaver og vedtak.....	8
12. Generalforsamlingen	9
13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	11
14. Vedtektsendringer	11
15. Ikrafttredelse og revisjoner.....	12

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

Linderud borettslag II er et andelslag med 344 andeler som eier og forvalter eiendommene **gnr. 88, bnr. 286 og 300** i Oslo kommune, heretter kalt Borettslaget. Borettslagets bygg består av 4 boligblokker og 10 garasjebygninger.

Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt **Borettslagsloven**.

(→ LOV 2003-06-06 nr. 39: <http://www.lovdata.no/all/hl-20030606-039.html>)

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 100 –ett hundre– kroner.

2.2 Andelseiere

Med unntak av bestemmelsene i pkt. 2.4 og 3.2 d) gjelder:

- a) Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- b) Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.

2.3 Sameie av andel

- a) Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.
- b) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.4 Offentlige andeler

De følgende kan til sammen eie inntil 10 –ti– prosent av andelene, maksimum 34 andeler i Borettslaget, ref. Borettslagsloven §4-2:

- a) Staten, fylkeskommunen eller kommunen
- b) Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- c) Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.
- d) Andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3.2 Forkjøpsrett

1) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

2) Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter forutsetningene i [Husstandsfellesskapsloven §3](#).

3) Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras fra en andelseier som nevnt i §2.4 til leietaker av den boligen som andelen er knyttet til.

4) Når en andel overdras har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal påse at de forkjøpsberettigede får gjøre denne retten gjeldende inntil 20 dager etter at søknaden/meldingen om salgsgodkjenning kom fram til borettslaget.

- a) Styret bestemmer på grunnlag av andelseiers boansienhet hvilken søker som får overta andelen.
- b) Ved lik ansienhet avgjøres saken om nødvendig ved loddtrekning.
- c) Styret kan fravike reglene om tildeling etter ansienhet når særlige grunner tilsier det.
- d) Andelseier som overtar ny andel må avhende sin tidligere andel innen ett år.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Boret

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

- a) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjenning.
- b) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og uteareal på forsvarlig måte.
- c) Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (ref. Ordensreglene).
- d) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Ordensregler for Borettslagets eiendommer utarbeides av Styret, og godkjennes av Generalforsamlingen.

4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse)

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre, unntatt som beskrevet i pkt. c). Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

- a) Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.
- b) Skal andelseieren leie ut hele boligen igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.
- c) Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren leie ut hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år.
- d) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom
 - 1) Andelseieren er en juridisk person, *eller*
 - 2) Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, *eller*
 - 3) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, *eller*
 - 4) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter [Ekteskapsloven §68](#) eller [Husstandsfelleskapsloven §3](#) andre ledd.

4.5 Godkjennelse av utleie

- a) Godkjennelse kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.
- b) Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 –en– måned.
- c) Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, inkludert andre rom og annet areal som hører til boligen:

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- a) Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen, skap og benker.
- b) Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- c) Rør (synlige og innstøpte) på badrom, etter stoppekran / frem til sluk. Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrening på hovedsoil.
- d) VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar og dusjkabinett.
- e) Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- f) Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

- a) Vinduer
- b) Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrening frem til Borettslagets hovedsoil.
- c) Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.

5.3 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og oversvømmelse unngås. Gjeldende våtromsnorm skal følges ved oppussing og reparasjoner.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Borettslaget skal varsles snarest hvis skadedyr påtreffes.

5.5 Ventilasjon

Det er forbudt å ha direkte kopling av ventilator / vifte til bygningenes avtrekkssjakter fra alle rom, inkludert kjøkken og bad, da dette ødelegger andre leiligheters avtrekk.

Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft er tillatt.

5.6 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade påført ved innbrudd eller uvær.

5.7 Varsling av skade

Oppdager andelseieren, eller en annen bruker av boligen, skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, skal borettslaget straks varsles.

5.8 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, ref. [Borettslagsloven §§5-13](#) og 5-15.

5.9 Ombygging av leilighetene

- a) Fjerning av bærende vegger er ikke tillatt.
- b) Bruksendring av rom til å bli kjøkken eller bad skal på forhånd godkjennes av Styret.
- c) Endring av enheter som Borettslaget har vedlikeholdsansvar for (ref. §6) skal på forhånd godkjennes av Styret.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommene for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget skal Borettslaget utbedre også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

- a) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
- b) Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom den enkelte bolig.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

- a) Vinduer, herunder termoruter,
 - b) Radiatorer,
 - c) Ytterdører til boligene,
- samt reparasjon eller utskifting av:
- d) Sluk på bad,
 - e) Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
 - f) Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
 - g) Garasjer.

Borettslaget har dessuten ansvar for at røykvarsler og brannslange er montert i den enkelte bolig.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, ref. [Borettslagsloven §5-18](#).

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlattelse av bruk, og brudd på Ordensreglene.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, ref. [Borettslagsloven §5-22](#), 1.ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir Borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter [Tvangsfullbyrdslovens §13](#), ref. [Borettslagsloven §5-23](#).

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til borettslaget.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har Borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, ref. [Borettslagsloven §6-1](#).

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen, blant andelseierne og deres ektefeller/partnere, et styre bestående av:

- a) Styreleder
- b) 1 styremedlem med personlig varamedlem i den enkelte boligblokk

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

- c) Styreleder velges ved særskilt valg
- d) Styremedlemmene velges med personlige varamedlemmer.

Funksjonstiden er 2 år, fordelt slik at styreleder og 1 styremedlem med personlig varamedlem trer tilbake det ene året, og 3 styremedlemmer med personlige varamedlemmer det andre året.

- e) Gjenvalg kan finne sted
- f) Begge kjønn bør være representert i styret.
- g) Styret velger nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

11.2 Styremøter

- a) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- e) Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem, som da får stemmerett.
- f) Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.
- g) Styret skal føre protokoll over styrets saker.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

- a) Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

- b) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.
- c) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede, og når 3 stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- d) Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.
- e) Gjennom kunngjøring til andelseierne skal styret utlyse ledig andel som andelseierne/andelseiernes slektninger har forkjøpsrett til. Ledige garasjeplasser skal styret også utlyse.
- f) Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjenning fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjenning fra generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer, fatte vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommene
- b) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- c) Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.
- d) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % –fem prosent– av de årlige felleskostnadene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer Borettslaget utad, og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel (35) av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- a) Varsel om at ordinær generalforsamling skal holdes sendes andelseierne minst **8** uker før den holdes.
- b) Forslag/saker som andelseierne ønsker behandlet i generalforsamlingen må være ankommet styret minst **5** uker før den holdes.
- c) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.
- d) Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.

Skal et forslag som etter [Borettslagsloven](#) eller disse vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innstillingen til valg skal følge innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap m/revisor beretning
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Godtgjøring til styret
6. Innkomne forslag
7. Budsjett for neste periode
8. Valg
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Andre saker enn de som er angitt i innkallingen kan ikke behandles.

12.6 Adgang

Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere, samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.

Forretningsfører og styreleder plikter å være tilstede, eventuelt ved stedfortredere.

12.7 Stemmerett og fullmakt

- a) Hver andelseier har 1 –en– stemme i generalforsamlingen.
- b) For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 –en– stemme.
- c) Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 –en– andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger enn annen møteleder. Til å føre møteprotokollen velges 2 sekretærer.

Dessuten velges 2 av de tilstedeværende andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. 12.5 i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen. Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller Borettslaget.

14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

15. IKRAFTTREDELSE OG REVISJONER

- a) Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 29. august 1961, og siden revidert i 1968, 1971, 1977, 1996, 1999, 2002 og 2003.
- b) Totalrevisjon iht. ny [Lov om burettslag](#) av 6. juni 2003 er vedtatt i generalforsamling 4.april 2006, og trer i kraft fra sistnevnte dato.
- c) Generalforsamlingen 29. mars 2016 vedtok ett års maksimaltid ved bytte av andel, §3.2 d).
- d) Generalforsamlingen 27.april 2021 vedtok §5.9 .
- e) Generalforsamlingen 28. mars 2023 – **Forslag for avstemning:**
§3.2 Forkjøpsrett - Endret iht. [Borettslagsloven §4-12](#)
Overdragelser der Forkjøpsrett ikke gjelder, Loven kan ikke fravikes.
§4.4 Utleie av boligen (bruksoverlatelse), pkt.c):
Endret iht. [Borettslagsloven §5-4](#)

Valg på representanter til Styret i Linderud Borettslag II

Valgkomitèens innstilling til valg for 2023 er som følger:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Ikke på valg
------------	-------------------	--------------

Skivehus 1: EMv 32-36

Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Ikke på valg
-------------	------------------	--------------

Varamedlem	Sarah Aspli	Ikke på valg
------------	-------------	--------------

Skivehus 2: EMv 26-30

Styremedlem	Svein Sætre	Velges for 2 år
-------------	-------------	-----------------

Varamedlem	Saliha Sezen	Velges for 2 år
------------	--------------	-----------------

Skivehus 3: EMv 20-24

Styremedlem	Tore Botne	Velges for 2 år
-------------	------------	-----------------

Varamedlem	Asle Mandt	Velges for 2 år
------------	------------	-----------------

Skivehus 4: EMv 14-18

Styremedlem	Omar Karim Lazeg	Ikke på valg
-------------	------------------	--------------

Varamedlem	Per Ivar Alme	Ikke på valg
------------	---------------	--------------

Valgkomitè:

Ikke funnet noen representant for skivehus 1 EMV 32-36	Velges for 1 år
--	-----------------

Gina Todorovic	EMv.30	mobil 984 89 785	Velges for 1 år
----------------	--------	------------------	-----------------

Øyvind Gerhardsen	EMv.22	mobil 993 99 346	Velges for 1 år
-------------------	--------	------------------	-----------------

Benjamin Bagheri	EMv.14	mobil 959 73 386	Velges for 1 år
------------------	--------	------------------	-----------------

Oslo 06.03.2023

Valgkomiteen

LINDERUD FELLESSTYRE							
RESULTATREGNSKAP							
Driftsinntekter:				2022		2021	
Leieinntekter				kr 116 004		kr 112 812	
Renteinntekter				kr 3 684		kr 196	
Sum driftsinntekter				kr 119 688		kr 113 008	
Driftskostnader:							
Vedlikehold/skadedyravtale		Note 1		kr 26 056		kr 26 320	
Styrehonorar/aga				kr -		kr -	
Kommunale avgifter				kr 3 800		kr 3 800	
Bankgebyrer				kr 12		kr 16	
Sum driftskostnader				kr 29 868		kr 30 136	
Årsresultat				kr 89 820		kr 82 872	
Årsoppgjørdisposisjoner							
Andel L I				kr 10 168		kr 9 382	
Andel L II				kr 36 437		kr 33 618	
Andel L III				kr 10 168		kr 9 382	
Andel L IV				kr 33 047		kr 30 490	
				kr 89 820		kr 82 872	
Note 1 - Vedlikehold							
Rentokil - skadedyravtale				kr 26 056		kr 24 856	
Internettside				kr -		kr 1 464	
Sum				kr 26 056		kr 26 320	
BALANSE PR. 31. DESEMBER							
EIENDELER							
Omløpsmidler:							
Debitorer				kr -		kr -	
Bank				kr 46 631		kr 506 811	
Sum eiendeler				kr 46 631		kr 506 811	
EGENKAPITAL OG GJELD							
Annen egenkapital							
Andel Linderud I				kr 5 278		kr 57 374	
Andel Linderud II				kr 18 920		kr 205 597	
Andel Linderud III				kr 5 278		kr 57 374	
Andel Linderudveien				kr 17 155		kr 186 466	
Sum egenkapital				kr 46 631		kr 506 811	
Kortsiktig gjeld							
Avsatt honorar				kr -		kr -	
Avsatt arbeidsgiveravgift				kr -		kr -	
Sum kortsiktig gjeld				kr -		kr -	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				kr 46 631		kr 506 811	
			Oslo, 05.01.23				
			31.12.22				
			Ole Jørgen Hernæs /s/				
			Linderud Borettslag II				
Aseel Mahmoud /s/			Ole Dorholt /s/			Eli Enger (s/	
Boligsameiet Linderud I			Boligsameiet Linderud III			Linderudveien Boligsameie	

FREMMØTESEDDEL / FULLMAKT

Linderud Borettslag II

Denne kontrollseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2022.

Andelseierens navn: E.M.
.....

Såfremt andelseieren ikke kan møte, kan han/hun gi fullmakt *)

*) Fullmakt er gitt til:

.....

...

(Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.)

Dato: Andelseiers underskrift:

Mari Grinaker Dehlimarken
Erich Mogensøns Vei 22
0594 Oslo

Årsoppgave for 2023

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Linderud II Borettslag
Organisasjonsnr: 955592611

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	411
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	4402
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	5068
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	92094
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Mari Grinaker Dehlimarken

(121) L414 - Andel 104
Eiertid: Fra 2023-01-01 Til 2023-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres mot tema «Bolit og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
Linderud II Borettslag
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Borettslag: **Linderud Borettslag II - Org nr. 955 592 611** gnr. 88 bnr. 300

Adresse: Erich Mogensønsvei nr. 22 Leil.nr: 414

Eier: Marit Grindaker Dehlimarken

Felleskostnader: Se vedlagte kopi av faktura.

Restanse: Ajour pr. 30.04.2024

Konto for betaling av restanse husleie: 1506.42.08753

Økning av husleie etc: Ja, - felleskostnader øker med 15,15 % fra 01.06.2024

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Andelsbrev nr: 104 Pålydende kr 100

Partialobl. nr. 104 Pålydende kr 7 700

Borettslaget er innmeldt Statens kartverk, Tinglysingen.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg.

Eierskiftegebyr: kr 6 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.

Megleropplysninger: kr 4 000 inkl. mva - Faktura ettersendes.

**Forhåndsavklaring
av forkjøpsrett: kr 7 500 inkl. mva. - Faktura ettersendes.**

Byggeår: 1964

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler.

Antall leiligheter: 344

Andre adresser: Erich Mogensønsvei 14 - 36 (like nummer)

Festeforhold: Eiet tomt.

Forsikringsselskap: Gjensidige - polise 91873064

Styreleder: Ole Jørgen Hernæs, Erich Mogensønsvei 18, 0594 Oslo, tlf. 901 25 940

Vaktmester: Pål Skøyen, E. Mogensønsvei 20, 0594 Oslo tlf. 971 999 23

Forkjøpsrett: JA - 22 dager - Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.

Varmtvann/fyring: Eier betaler et å kontobeløp i tillegg til husleie. Se ovenfor.
Oppgjør foretas 1 gang pr år. Avregninger for foregående år sendes ut innen juni.

P-plass / garasje: Følger ikke leilighet. Kan leies. (Innskuddsgarasjer) Kontakt styreleder.

IN-ordning: Det er ikke IN-ordning i borettslaget.

Sikringsfond: Det er ikke sikringsfond i borettslaget.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/husordensregler/ligningsskjema.

<http://linderudbo.no/L2/index.html#Regelverk>

Vennligst informer nye eiere om hjemmesiden til borettslaget.

Oslo, 25.04.2024

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS