

Styrets årsberetning for 2025

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 8 april 2025 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	Saliha Sezen	Erich Mogensøns vei 30
Styremedlem	Abdurrahim Gunaydin	Erich Mogensøns vei 18

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær. Asle Mandt har møtt på styremøtene i den perioden Tore Botne har vært i Thailand. Tore Botne har deltatt på møtene via MS-Teams.

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

Borettslagets **vaktmester** har vært og er:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Vaktmesterdrift AS er fast leid inn 2 halve dager i uken, og har vikariert i ferier og ellers ved behov. Petter Holt har vært vikar og også leid inn 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 8 april 2025 ble avholdt på Linderud skole, i auditoriet. Årets generalforsamling avholdes samme sted den 14. april, med start kl. 18:30. Lokalet er i år leid til kl. 21.00.

I perioden 8 april 2025 – 15 april 2026 er det avviklet 15 styremøter.

2. Økonomi

- a) Styret har jobbet etter et stramt budsjett. Det oppsto noen uforutsette utgifter til vanntilførselen og bytte av noen pumper for vann og varme. Regnskapet for år 2025 viser negative disponible midler og vi ble derfor nødt til å øke fellesutgiftene med 14.5 % fra 1. mars 2026.
- b) Som det fremgår av budsjettforslaget for 2026 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og de kommunale avgiftene leder økningen i år igjen.
- 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 2026 blir også 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 2025 la vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som «bør gjøres innen 5 år», pluss andre nødvendige tiltak som ikke er med i rapporten.
- e) Prisene på strøm og varme er fremdeles på et høyt nivå om vinteren, og det forventes at dette vil vedvare. Borettslaget har inngått avtaler om Norgespris på strøm og fjernvarme.

3. Vaktmester

- a) Pål Schøyen var sykemeldt en periode våren 2024; dette synliggjorde hvor sårbare vi er – mange oppgaver ble ikke utført innen rimelig tid.
Styret inngikk derfor avtale med Vaktmesterdrift AS, som nå er fast leid inn 2 halve dager i uken og i tillegg skal vikariere i ferier og ved akutte behov.
Pål har som tidligere valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidsbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.
- b) Styret vil takke alle som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget.
- c) Timene som Vaktmesterdrift AS og Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

4. Vedlikehold av bygninger

- a) **iLOQ elektronisk låsesystem** for inngangsdører og fellesrom ble innført fra starten av 2025. Systemet gir mulighet for individuell styring pr. nøkkel av tilgang til dører, og man kan blokkere nøkler som er mistet eller i uvedkomnes hender. Man kan også sette tidsrom for tilgang til enkelte dører, i vårt tilfelle er det gjort for vaskeriene der det tidvis har vært uønsket nattlig aktivitet.

Systemet dekker nå alle felles dører inne, mens montering på dører til uteboder er planlagt.

- b) **Nødlis og styring av lys med bevegelsessensorer i bodene**

Det ble forrige år installert nye nødlisarmaturer i oppgangene.

OBS! Forskriftene krever 1 times funksjonstid etter bortfall av strøm eller aktivering av brannalarm. Nødlisene har ikke batterikapasitet til å lyse en hel natt uten strømtilførsel.

Det er montert bevegelsessensorer for styring av lys i bodene. Noen har blitt sittende i stummende mørke når tiden har utløpt, siden sensorene ikke dekker inne i bodene og ikke alle steder i bodgangene.

Mange gamle lysrørarmaturer er byttet til energieffektiv LED-belysning.

- c) **Avtrekksviftene**

Samtlige 24 gamle avtrekksvifter, 2 pr. oppgang, er byttet til nye med trinnløs styring. Det har hjulpet veldig på luftkvaliteten i leilighetene.

- d) **Baderom – membran og sluk**

Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, som har ført til 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 fjerne eller utvide åpninger i bærevegger av armert betong. Dokumentet er tilgjengelig fra <http://www.Linderudbo.no/L2/>.

5. TV og Internett

a) **TV fellesavtale**

Borettslaget inngikk TV-fellesavtale med **Telia** (tidl. Get) i april 2019 for 3 år, og fornyet avtalen i 2023. Avtalen med Telia går ut 1. oktober i år. Styret vil se på om vi skal reforhandle avtalen eller se på andre løsninger. Hver husstand velger i dag kanaler fra en meny for inntil 40 «poeng» som er inkludert i avtalen. Man kan også velge å stå utenfor avtalen på årsbasis, se punkt nedenfor.

Månedsprisen ble økt til 372 kr. etter forlik mellom TV2 og Telia:

- **TV2-Telia forhandlinger 2025**

1. mars meldte Telia om brudd i forhandlingene om fornyelse av deres avtale med TV2, og at all aksess til TV2-kanaler og strømmetjenester dermed ble fjernet.

Telias abonnenter fikk i mellomtiden 50 ekstra poeng til å velge annet innhold.

1. juli ble enighet oppnådd. De nærmeste månedene etterpå ble flere betingelser i abonnementet endret: TV2-Play **med reklame** «koster» nå 10 poeng, men i vår avtale har man nå fått 40 poeng mot tidligere 30. TV2-Play **uten reklame** (som vi før hadde inkludert) koster nå 40 poeng.

Leilighetenes månedspris økte så med 70 kr. fra 15. september!

- **TV-boks/dekoder:** Fellesavtalen inkluderer nyeste boks, som nå er «**Telia Play box**». Den gir flere typer TV-tjenester: Klassisk lineært, Strømmetjenester, TV-arkiv, Filmleie. Opptak fås mot tilleggspris. **«Get Box Micro» boks, delt ut i 2019, sluttet å fungere 17. juni 2025.** Etterfølgerne oppgraderte ikke før boksen deres ikke fungerte lenger. Det er kjent for Borettslaget at svaksynte har problemer med å lese skjermmenyene for betjening av de nye TV-boksene, og at en del blir forvirret av de mange funksjonene. Dette menystyrte designet benyttes også i smart-TVer.
- **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 20. 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 totalt 72 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen ved fristen 20. november 2025.

b) Internet fellesavtale

Vi har kontrakt med ATMcom for Internet fellesavtale til **195 kr/mnd.** med hastigheten 1 Gb/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. gammel router med bare 100 Mb/s hastighet (LAN1-lampen på fiberboksen er grønn for 1 Gb/s, men gul for 100 Mb/s).

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 ofte ved oppussing at veggboksen åpnes og skrues løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges.

OBS! Pr. desember 2025 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

6. Videovervåking: Vestibyer, vaskerier og gårdsplasser

- a) Systemet for videoovervåking av gårdsplasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble så montert i alle vaskeriene i juni 2020, og senere samme år i trappegangene ned til kjelleren i EMv 26-30 pga. gjentatte hendelser.
- 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 skal primært benyttes til å avdekke ulovligheter, tyveri og hæverk.
- c) Politiet har gjentatte ganger kontaktet oss for å se på opptak etter hendelser i nærheten..

7. Vaskeriene

- a) **Betalingsystemet «EasyPayment»** 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.
VIPPS kan også brukes for betaling i vaskeriene, som alternativ til PayPal.
- 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 det nå flere valgbare språk på vasketerminalene: *norsk, dansk, engelsk, tysk, tyrkisk, arabisk, kinesisk og somalisk.*
- d) Adgang til vaskeriene er nå sperret for inngang i perioden ½ time etter vasketid slutt frem til ½ time før vasketid start.

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 elbil-lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Charge365 by Whatif, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Charge365 by Whatif.
- c) Det er til nå lagt til rette for elbil lading i garasjene 35-80, 93-96, 99-129. Ved utlysning av garasjer med lader er det mange flere søkere enn garasjer. Samtidig har vi garasjerekker med monterte ladere der en vesentlig del av brukerne har ikke-ladbare biler. Det er uheldig.
- d) Styret har besluttet at folk som lader elbil fra gammelt el-anlegg for lys i garasjene, **umiddelbart skal miste garasjen**, og få en reduksjon i innbetalt depositum. Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og **elbil lading vil medføre brannfare**. Her mangler også betalingsystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

9. Elbil Ladestasjoner

- a) Vi har 6 utendørs ZAPTEC ladestasjoner ved EMv.26 som alle med elbil kan benytte. Brukere må etablere et kundeforhold til Charge365 by Whatif og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Charge365 by Whatif. **Gebyrendring:** Fra 1. mars krever Charge365 89 kr. pr. ladepunkt/måned. Tidligere var gebyrsatsen 15% av strømprisen.
- b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass. **Biler som står på ladeplasser mer enn 2 timer etter full lading mellom kl. 08 og 21 kan ilegges 330 kr. i gebyr.**
- c) Vi har dessverre hatt en del ustabilitet med ladestasjonene. De har koblet seg ut og ikke gitt nok strøm. Kvikk Installasjon har i skrivende stund ikke løst problemet, men observerer at det nå er ganske mange som lader samtidig, og at man nok bør øke max-strøm til anlegget.

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** (vannmerke), **andelsnummer** for leiligheten som besøkes og **telefonnummer** til bileier eller andelseier. Kortet må derfor skiftes hvert nyttår! Ta kontakt med vaktmester for å få nytt gjesteparkeringskort. Gebyr ilegges ved ugyldig/manglende kort og mer enn 4 dagers parkering.
- c) P-service AS 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 adresser i EMv 14-36 kan ikke stå parkert på gjesteparkeringen

11. Utearealene

- a) Det er gledelig å se at flere og flere beboere som benytter seg av lekeplassene, grillplassene og plantekassene til å dyrke grønnsaker.
- b) Vi asfalterte sist høst mateveien fra EMv 14 og bort til bommen ved Linderud senter. Vi ønsker å asfaltere tomten med parkering og gjesteparkering i år.
- c) Folk bes om å gi innspill om utearealenes funksjon til Styret eller til vaktmesteren.

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).
Tekstiler/klær: Nye regler 2025 sier at disse IKKE skal kastes i restavfall.
Metall/glass og papp/papir legges i containere i mateveien ved EMv20 eller EMv32. Isopor skal i restavfall, IKKE i papp/papir containerne
Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.
Veiledning: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/>

13. Linderud Senter

Citycon, som eier Linderud Senter, benytter arkitektfirmaet Mad, som 2024-04-05 sendte revidert plan «Endret plangrep» til Plan- og Bygningsetaten. I denne er bl.a. Borettslagets garasjetomt og grøntarealer vest for EM32-36 UTELATT, og man begrenser seg til areal som CityCon allerede eier. Man antyder senere regulering av torg på kommunal grunn.

- a) 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.
- b) Forhandlingstilbudet som styret tidligere mottok var dårlig for oss. CityCon hadde bl.a. utelatt erstatningsgarasjer og boder, og tok mere areal enn hva vi ble enig om. Styret har ikke hørt noe mer fra dem. Hvis vi skulle få et nytt tilbud fra CityCon vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

14. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

Mange generes av sigarettøyk 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 rettsaker 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 hasjlukt fra enkelte leilighet. Hasjrøyking er fremdeles forbudt.

15. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

16. Velferdssaker

Borettslaget feiret sitt 60-års jubileum den 12. september, på Linne Hotel. Det var 59 påmeldte. Det ble en svært hyggelig aften med veldig god mat og allsang. Nestleder Tore Botne leste opp Thor Solbergs beretning om Borettslagets tilblivelse og historie fra vårt 50-års jubileum, med tillegg av høydepunkter fra de ti siste årene. Det var mange som mimret, og praten gikk. Tusen takk til festkomiteen, som hadde gjort en veldig fin jobb!

35 påmeldte hadde en veldig hyggelig førjulstur til Strømstad - Sandefjord den 22. november. Et stopp på Nordby ga folk 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. Vi håper flere blir med på neste tur.

17. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2025 er det overdratt i alt 26 andeler, derav 1 leilighet hvor halvpart er solgt, 1 overført til ektefelle, 2 i henhold til forkjøpsrett og 1 som gave. Det ble overført 3 andeler ved skifte, og var ingen tvangssalg.

18. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2025. 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 underskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 11. mars 2026

Ole Jørgen Hernæs

sign.

Styreleder

Tore Botne

sign.

Tor Erik Hjertøy

sign.

Saliha Sezen

sign.

Abdurrahim Gunaydin

sign.

LINDERUD BORETTSLAG II					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2025	2024	2025	2026
Driftsinntekter					
Husleie		kr 19 050 835	kr 18 423 574	kr 18 990 000	kr 20 287 000
Parkeringplassleie		kr 134 150	kr 130 050	kr 130 000	kr 150 000
Garasjeleie		kr 599 050	kr 593 803	kr 597 000	kr 608 000
Tomteleie Holt		kr 110 832	kr 99 999	kr 111 000	kr 111 000
Refusjon fra varmeregnskap		kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger		kr 110 407	kr 109 450	kr 110 000	kr 75 000
Andel Fellesstyret		kr 36 355	kr 38 354	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 168 194	kr 243 704	kr 250 000	kr 150 000
Andre inntekter		kr 248 632	kr 165 365	kr 200 000	kr 200 000
Sum inntekter		kr 20 488 455	kr 19 834 299	kr 20 418 000	kr 21 611 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 26 000	kr 25 000	kr 26 000	kr 27 000
Styrehonorar		kr 350 000	kr 325 000	kr 350 000	kr 350 000
Forretningsførsel		kr 535 008	kr 465 156	kr 535 000	kr 556 000
Personalkostnader	Note 1	kr 1 082 967	kr 946 353	kr 1 100 000	kr 1 250 000
Vedlikehold: bygninger		kr 2 203 249	kr 3 532 074	kr 2 000 000	kr 1 500 000
Vedlikehold: VVS		kr 1 186 705	kr 612 952	kr 1 500 000	kr 1 000 000
Vedlikehold: vaskeri		kr 59 876	kr 82 468	kr 100 000	kr 100 000
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere		kr 246 349	kr 460 843	kr 250 000	kr 250 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr 986 749	kr 57 812	kr 300 000	kr 400 000
Vedlikehold: heiser		kr 535 776	kr 478 862	kr 550 000	kr 580 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr 30 065	kr 110 698	kr 100 000	kr 100 000
Strøm		kr 603 306	kr 582 688	kr 700 000	kr 700 000
Trappevask		kr 466 810	kr 747 652	kr 450 000	kr 550 000
Telia Norge		kr 1 037 512	kr 950 761	kr 966 000	kr 1 166 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr 435 317	kr 436 247	kr 441 000	kr 441 000
Internet-aksess		kr 843 608	kr 833 946	kr 844 000	kr 844 000
Andre driftskostnader	Note 2	kr 550 818	kr 496 833	kr 700 000	kr 500 000
Forsikring		kr 1 044 271	kr 876 965	kr 959 000	kr 1 129 000
Kommunale avgifter		kr 3 327 326	kr 2 971 372	kr 3 517 000	kr 3 801 000
Sum driftskostnader		kr 15 551 712	kr 14 993 682	kr 15 388 000	kr 15 244 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr 4 936 743	kr 4 840 617	kr 5 030 000	kr 6 367 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		kr 63 377	kr 147 564	kr -	kr -
Kundeutbytte Gjensidige		kr 89 307	kr 81 068		
Pantegjeldsrenter		kr 3 475 800	kr 3 820 708	kr 3 668 000	kr 3 032 000
Netto finansposter		kr -3 323 116	kr -3 592 076	kr -3 668 000	kr -3 032 000
Årsresultat	Note 3	kr 1 613 627	kr 1 248 541	kr 1 362 000	kr 3 335 000
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 3	kr 3 044 164	kr 2 826 126	kr 2 988 000	kr 3 328 000

LINDERUD BORETTSLAG II						
BALANSE						
Eiendeler						
Anleggsmidler					2025	2024
Bygninger		Note 4	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 5	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	-	kr	198 894
Andel Fellesstyret			kr	131 781	kr	95 426
Husleierestanser			kr	207 100	kr	288 714
Forskuddsbetalte kostnader			kr	695 136	kr	640 683
Bankinnskudd			kr	574 433	kr	2 095 174
Sum omløpsmidler			kr	1 624 863	kr	3 335 304
Sum eiendeler			kr	39 864 567	kr	41 575 008
Gjeld og egenkapital						
Egenkapital						
Andelskapital			kr	34 400	kr	34 400
Annen egenkapital		Note 3	kr	-32 914 992	kr	-34 528 619
Sum egenkapital			kr	-32 880 592	kr	-34 494 219
Langsiktig gjeld						
Borettsinnskudd			kr	5 600 800	kr	5 600 800
Tilleggsinnskudd			kr	2 203 200	kr	2 203 200
Depositum garasjer			kr	1 690 000	kr	1 640 000
Lån Handelsbanken		Note 6	kr	34 293 283	kr	36 389 751
Lån Handelsbanken (heiser)		Note 6	kr	20 486 003	kr	21 291 637
Lån Handelsbanken (vedlikehold)		Note 6	kr	6 757 097	kr	6 899 159
Sum langsiktig gjeld			kr	71 030 383	kr	74 024 547
Kortsiktig gjeld						
Forskuddsbetalt husleie			kr	379 560	kr	325 980
Avsatt styrehonorar			kr	350 000	kr	325 000
Avsatt arbeidsgiveravgift			kr	49 350	kr	45 825
Kreditorer			kr	798 919	kr	1 205 718
Påløpte renter			kr	17 028	kr	20 468
Skyldig skattetrekk			kr	29 222	kr	33 555
Skyldig arbeidsgiveravgift			kr	27 273	kr	27 552
Skyldig feriepenger			kr	63 424	kr	60 582
Sum kortsiktig gjeld			kr	1 714 776	kr	2 044 680
Sum gjeld og egenkapital			kr	39 864 567	kr	41 575 008
Oslo, <u>28.01.26</u>						
31.12.25						
Ole Jørgen Hærnes						
styreleder						
Tore Botne	Abdurrahim Gunaydin	Tor Erik Hjertøy	Saliha Sezen			
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS						

LINDERUD BORETTSLAG II					
Noter til regnskap 2025					
<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.					
<u>Virksomhetens art</u>					
Linderud Borettslag II er et borettslag i Oslo					
Note 1	<u>Personalkostnader</u>	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	Vaktmesterlønn	kr 453 536	kr 421 585		
	Vikartjeneste	kr 385 400	kr 298 007		
	Telefon: innberettet for fri tlf	kr 4 392	kr 4 392		
	Arbeidstøy	kr 1 937	kr 1 802		
	OTP	kr 30 800	kr 25 691		
	Påløpne feriepenge	kr 63 424	kr 60 582		
	Arbeidsgiveravgift	kr 143 478	kr 134 294		
		kr 1 082 967	kr 946 353	kr 1 100 000	kr 1 250 000
Selskapet har sysselsatt 1 årsverk.					
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.					
Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.					
Note 2	<u>Andre driftskostnader</u>				
	Gårdsutstyr	kr 20 683	kr 14 289		
	Snørydding	kr 52 765	kr 49 455		
	Skadedyrbekjempelse	kr 35 640	kr 36 255		
	Husleieservice	kr 129 424	kr 121 468		
	Containertømming/søppel	kr 94 320	kr 117 433		
	Andre honorarer	kr -	kr 21 725		
	Telefon	kr 32 940	kr 14 098		
	Andre kostnader	kr 79 957	kr 77 003		
	Annonser	kr 1 688	kr 1 688		
	Gaver	kr 18 989	kr 12 180		
	Velferdsmidler	kr 61 991	kr 12 800		
	Bankgebyr	kr 22 421	kr 18 439		
		kr 550 818	kr 496 833	kr 700 000	kr 500 000

LINDERUD BORETTSLAG II				
Fortsettelse noter til regnskap 2025				
Note 3	Disponible midler			
	Disponible midler 01.01.25	kr	1 290 625	
	Resultat 31.12.25	kr	1 613 627	
	Korrigerende depositum garasjer	kr	50 000	
	Låneopptak	kr	-	
	Avdrag lån	kr	-3 044 164	
	Avskrivning	kr	-	
	Endring disponible midler	kr	-1 380 537	
	Disponible midler	kr	-89 912	
Note 4	Bygninger			
	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.			
	Markedsverdi av balanseført eiendom er etter styrets vurdering høyere enn ekstern gjeld.			
Note 5	Plentraktor			
	Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Ferdig avskrevet			
Note 6	Langsiktig gjeld			
	Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 5,05 %/nedbet 2037			
	Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 5,05 %/nedbet 2041			
	Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 5,05 %/nedbet 2048			
	Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 88.310 til store leiligheter med kr 208.870.			

LINDERUD FELLESSTYRE						
RESULTATREGNSKAP						
Driftsinntekter:				2025		2024
Leieinntekter				kr 130 620		kr 127 620
Renteinntekter				kr 8 750		kr 5 250
Sum driftsinntekter				kr 139 370		kr 132 870
Driftskostnader:						
Vedlikehold/skadedyrvtale		Note 1		kr 45 032		kr 33 479
Kommunale avgifter				kr 4 687		kr 4 687
Bankgebyrer				kr 31		kr 158
Sum driftskostnader				kr 49 750		kr 38 324
Årsresultat				kr 89 620		kr 94 546
Årsoppgjørdisposisjoner						
Andel L I				kr 10 146		kr 10 703
Andel L II				kr 36 355		kr 38 354
Andel L III				kr 10 146		kr 10 703
Andel L IV				kr 32 973		kr 34 786
				kr 89 620		kr 94 546
Note 1 - Vedlikehold						
Rentokil - skadedyrvtale etc				kr 45 032		kr 33 479
Sum				kr 45 032		kr 33 479
BALANSE PR. 31. DESEMBER						
EIENDELER						
Omløpsmidler:						
Bank				kr 324 844		kr 235 224
Sum eiendeler				kr 324 844		kr 235 224
EGENKAPITAL OG GJELD						
Annen egenkapital						
Andel Linderud I				kr 36 774		kr 26 628
Andel Linderud II				kr 131 780		kr 95 425
Andel Linderud III				kr 36 774		kr 26 628
Andel Linderudveien				kr 119 516		kr 86 543
Sum egenkapital				kr 324 844		kr 235 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD				kr 324 844		kr 235 224
Aseel Mahmoud /s/				Ole Dorholt /s/		Eli Enger (s/
Boligsameiet Linderud I				Boligsameiet Linderud III		Linderudveien Boligsameie