



Årsmøte 2022

5019 Lerdalsjordet B/L



Til andelseierne i Lerdalsjordet B/L

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 18:00 i Prinsdal Seniorcenter.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lerdalsjordet B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lerdalsjordet B/L
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 18:00 i Prinsdal Seniorsenter.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endre vedtekter pkt. 2-2. *Godkjenning av ny andelseier fjernes.*
- B) Endre vedtekter pkt. 8-1(1). *Antall styremedlemmer.*
- C) Bytte av revisor fra BDO til Alpha Revisjon AS
- D) Markiser som må byttes – Sak fra Per-Normann Olsen m/fler
- E) Sak fra Kjell K. Nilsen vedr. Solpanel

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Styret i Lerdalsjordet B/L

Sølvi Bente Tveit

Fred William Alvad

Annbjørn Haug

Elisabeth Løholm

Svein Myhre

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sølvi Bente Tveit	Nedre Prinsdals Vei 59 B
Styremedlem	Fred William Alvad	Nedre Prinsdals Vei 63 C
Styremedlem	Annbjørg Haug	Nedre Prinsdals Vei 59 H
Styremedlem	Elisabeth Løkholm	Nedre Prinsdals Vei 61 M
Styremedlem	Svein Myhre	Nedre Prinsdals Vei 61 P
Varamedlem	Elin Fossum	Nedre Prinsdals Vei 59 L

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

Generelle opplysninger om Lerdalsjordet B/L

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Lerdalsjordet B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 949003329, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Nedre Prinsdals Vei 59-63

Gårds- og bruksnummer:

189 375

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

Lerdalsjordet B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

• STYRETS ÅRSMELDING 2021-2022

Styret har gjennomført 8 styremøter i arbeidsperioden og hatt 2 arbeidsmøter med OBOS om budsjett, regnskap og forberedelser til generalforsamlingen, totalt 10 møter i tillegg til generalforsamlingen.

- Etter at Oslo kommune overtok Seniorsenteret har vi igjen fått leie lokale der til å avholde våre styremøter.
- Ny driftsavtale med Alt-mann AS er godkjent for perioden 01.01. – 31.12.2022.
- Avtalen med Steinar Gjersrud & Co AS om snøbrøyting på hovedveien i borettslaget samt sandstrøing er fornyet for perioden vinteren 2021/2022.
- Det ble leid inn en komprimatorbil tidlig i september for grovrydding av søppel. Bilen er bestilt til ny rydding 05.09.22, og nærmere informasjon kommer senere.
- Beholdere fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune, REN er bestilt til 07.06.2022 for kasting av småelektrisk avfall og farlig avfall. Nærmere informasjon kommer senere.
- Det er inngått en avtale med Malermester Buer om maling av garasjer, carporter og søppelskur samt fasadevask av alle hus. Arbeidene er planlagt igangsatt i uke 18 med værforbehold.
- Alt-mann skal skifte ut gjerdet mot Berglyveien.
- Det er inngått en ny 3 års avtale med Telenor, som inkluderer ny T-We boks i alle leiligheter.
- Det er inngått en avtale med Power Clean om vedlikehold og rens mm av ventilasjonsanlegget hvert 5. år. Tidsintervallet er anbefalt av Power Clean.
- Service på dørlåsene ble utført av Nordic Security i september 2021.
- Juletreet ble tent 1. søndag i advent, 28.november. Siden pandemien var inne i en rolig periode ble det denne gangen servert gløgg og pepperkaker.
- Som en del av HMS-arbeidet har alle beboere levert inn et skjema for egenkontroll av det elektriske anlegget i sin leilighet. Skjemaene er arkivert av styret.
- «Snekkerboden» er ryddet og mye gammelt og ikke brukbart redskap er kastet. Det er hengt opp store kroker til å henge sykler på.
- Beboermøte kunne endelig avholdes 16.11.2021. Det ble servert kaffe/te og kringler og bl.a. informert om det forestående vaske- og malerarbeidet. Det ble diskutert hvem som skal bære kostnadene ved et eventuelt skifte av markisene. Dette vil bli en sak på generalforsamlingen 2022.
- Feiervesenet i Oslo kommune var 25.11.2021 på inspeksjon hos de 12 beboerne som har peis som er i bruk.
- Garasjene og enkelte carportplasser har veldig dårlig sikt når man skal kjøre ut. Det er derfor kjøpt inn speil som skal monteres for å løse dette problemet. Speilene vil bli montert når telen i bakken er borte.
- Strømregningene f.o.m desember 2021 fram til dags dato har vært mangedoblet i forhold til tidligere måneder. Dette har resultert i at energikostnadene i 1. kvartal 2022 tilsvarte store deler av hele budsjettet for 2022.. Varmekablene står for ca. halvparten av energikostnadene. Styret sjekket med EI-Proffen om noe kunne gjøres med dette, og det eneste alternativet var å slå varmekablene helt av. Dette

ble derfor gjort 01.03.2022.

- Laila Bøe valgte i november 2021 å trekke seg som styremedlem med umiddelbar virkning. Varamedlem Fred Alvad tok midlertidig hennes plass i styret fram til generalforsamlingen i mai 2022.
- Generalforsamlingen ble gjennomført 24.05.2022 på Prinsdal Seniorsenter.

Oslo, mai 2022

Styret i Lerdalsjordet borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 103 233.

Av dette er andre inntekter kr 58 951. Andre inntekter står omtalt i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 417 909.

Dette er kr 66 291 høyere enn budsjettet. Det utgjør 5%.

Resultat

Årets resultat på kr 558 150 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 041 818 og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 585 000 til vedlikehold. Kr 500 000 er budsjettert til maling og vask av garasjebygget. Og vask av alle boligbygningene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med litt høyere energikostnader enn det som er brukt i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 23 280. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerdalsjordet B/L.

Lån

Lerdalsjordet B/L har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Hvis sak blir vedtatt på generalforsamlingen, kan felleskostnadene øke.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lerdalsjordet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lerdalsjordet Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

LERDALSJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 949 003 329, KUNDENR. 5019

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		803 716	690 696	803 716	1 041 818
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		558 150	-5 639 424	585 382	7 166
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	7 500 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	8 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-220 048	-1 755 556	-236 000	-220 000
Red. annen langs. gjeld		-100 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		238 102	113 020	349 382	-212 834
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 041 818	803 717	1 153 098	828 984

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 098 834	833 146
Kortsiktig gjeld	-57 016	-29 429
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 041 818	803 717

LERDALSJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 949 003 329, KUNDENR. 5019

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 044 282	2 042 076	2 054 000	2 053 000
Andre inntekter	3	58 951	13 837	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 103 233	2 055 913	2 069 000	2 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 383	-23 030	-13 818	-18 334
Styrehonorar	5	-130 000	-163 333	-98 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-8 531	-7 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-103 460	-100 593	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-18 393	-40 889	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-137 851	-6 270 596	-183 000	-585 000
Forsikringer		-102 930	-109 736	-106 500	-106 500
Festeavgift		-82 053	-89 770	-79 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-171 558	-180 215	-170 900	-227 600
Energi/fyring		-57 478	-34 753	-50 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 310	-154 259	-160 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-417 627	-403 211	-358 400	-401 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 417 909	-7 578 916	-1 351 618	-1 976 834
DRIFTSRESULTAT		685 324	-5 523 003	717 382	76 166
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 681	2 950	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-131 855	-119 371	-142 000	-139 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-127 174	-116 421	-132 000	-129 000
ÅRSRESULTAT		558 150	-5 639 424	585 382	-52 834
Til opptjent egenkapital		558 150	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 639 424		

LERDALSJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 949 003 329, KUNDENR. 5019

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 800 000	17 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		17 800 000	17 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 474	4 009
Forskuddsbetalte kostnader		45 777	40 365
Driftskonto OBOS-banken		545 064	287 345
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6	0
Sparekonto OBOS-banken		502 514	501 427
SUM OMLØPSMIDLER		1 098 834	833 146
SUM EIENDELER		18 898 834	18 633 146
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		5 115 484	4 557 334
SUM EGENKAPITAL		5 119 984	4 561 834
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 526 334	6 746 382
Borettsinnskudd	15	7 195 500	7 195 500
Annen langsiktig gjeld		0	100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 721 834	14 041 882
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 550	15 348
Leverandørgjeld		9 913	58 236
Skyldige offentlige avgifter	16	9	0
Påløpte renter		769	730
Annen kortsiktig gjeld	17	34 775	-44 885
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 016	29 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 898 834	18 633 146
Pantstillelse	18	15 695 500	15 695 500
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 31.03.2022
Styret i Lerdalsjordet Borettslag

Sølvi Bente Tveit/S/
Elisabeth Løkholm/S/ Svein Myhre/S/ Annbjørg Haug/S/
Fred William Alvad (valgt som varamedlem, fungerer som styremedlem/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (kr 3.700 pr. mnd. pr. andel)	1 998 000
Garasje (kr 150 eller kr 200 pr. plass)	55 050
Eiendomsskatt (leilighet 4)	532
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 053 582

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 044 282

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Depositum, rydding depositum garasje	28 000
Gjelder sak i forlikrådet i 2020. Kostnadsført i 2020 og rettshjelpsdekning utbetalt i 2021	30 226
Portåpner viderefakturert beboer	725
SUM ANDRE INNETEKTER	58 951

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-47
Arbeidsgiveravgift	-18 337
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 383

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 143
SUM KONSULENTHONORAR	-18 393

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 358
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 498
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 693
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 303
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-137 851

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-535
Vann- og avløpsavgift	-98 278
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-70 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-171 558

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 115
Container	-6 094
Vaktmestertjenester	-280 525
Vakthold	-68 421
Snørydding	-33 616
Trykksaker	-1 165
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 275
Andre kontorkostnader	-8 837
Telefon, annet	-1 935
Porto	-595
Bilgodtgjørelse	-422
Reisekostnader	-70
Kontingenter	-6 200
Bank- og kortgebyr	-3 150
Velferdskostnader	-3 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-417 627

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 087
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	438
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 156
SUM FINANSINTEKTER	4 681

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-131 855
SUM FINANSKOSTNADER	-131 855

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1997	19 500 000
Avgang i 2000, Prinsdastunet andel	-1 700 000
SUM BYGNINGER	17 800 000

Gnr.189/bnr.375

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1985.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000
Nedbetalt tidligere	753 618
Nedbetalt i år	220 048
	-6 526 334
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 526 334

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-7 195 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 195 500

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt leverandørgjeld	-34 775
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 775

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 195 500
Pantelån	6 526 334
TOTALT	13 721 834

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

Bygninger	17 800 000
------------------	-------------------

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Endre vedtekter pkt. 2-2. Godkjenning av ny andelseier fjernes. Fra styret.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Gammel tekst:

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer som fyller kravene til å bli andelseier etter punkt 2-1 (3) over.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Ny tekst:

2-2 Overføring av andel

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer som fyller kravene til å bli andelseier etter punkt 2-1 (3) over.

Styrets innstilling: Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner forslag til ny tekst.

B) Endre vedtekter pkt. 8-1(1). Antall styremedlemmer.**Fra styret.*****Vedtaksendring krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.***Gammel tekst:**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, hvorav minst 3 skal velges blant andelseierne. Til de to siste plassene (også styreleder) kan generalforsamlingen velge personer som ikke er andelseiere. Dertil velges 2 varamedlemmer hvorav minst 1 skal velges blant andelseierne.

Ny tekst:**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styrets innstilling: Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner forslag til ny tekst.**C) Bytte av revisor fra BDO til Alpha Revisjon AS****Fra styret.**

Sameiet bruker i dag BDO AS som revisor. I 2021 betalte sameiet til sammen kr 10 865 for tjenesten. Vi har fått et tilbud fra Alpha Revisjon AS på kr 6 125 i året. Styret anbefaler årsmøtet til å godkjenne at vi bytter til Alpha Revisjon AS.

D) Markiser som må byttes – Sak fra Per-Normann Olsen m/fler

Vi ønsker at følgende sak blir behandlet på årets generalforsamling:

Eie / ansvarsforhold for borettslagets 45 markiser og 13 screens.

Borettslagets 45 markiser og 13 screens er en del av byggenes fasader. Disse blir anskaffet, vedlikeholdt og eventuelt erstattet for borettslagets regning.

Det forutsettes at beboerne ivaretar og bruker markiser og screens ansvarsfullt ved at disse sveives / rulles inn ved sterk vind og nedbør.

Unntatt er el. motorer til markisene som er anskaffet og montert av beboerne selv.

Begrunnelsen for at denne saken ønskes behandlet er følgende:

Helt siden markisene for ca. 25 år siden ble anskaffet og montert av borettslaget, ble det vedtatt at disse skulle være en del av byggenes fasader. Nødvendige reparasjoner og utskiftninger ville derfor i ettertid bli bekostet av borettslaget. Av den grunn ble det så sent som i forbindelse med rehabiliteringen av byggenes gavlvegger bestemt at gamle markiser skulle demonteres, og ny solskjerming / screens bli montert på 13 av borettslagets leiligheter, bekostet av borettslaget.

Denne ordningen har fungert bra i alle år, men i et rundskriv datert 03.09.21 skriver imidlertid styret at:

UTSKIFTING AV MARKISEDUK, HELE MARKISEN OG MOTOR ER DEN ENKELTE BEBOERS ANSVAR. STYRET HAR NAVN OG NUMMER PÅ ØNSKET FARGE I BORETTSLAGET.

Vi ønsker å fremsette dette forslaget da det etter vår mening ikke kan aksepteres at styret nå ønsker å fraskrive seg ansvaret, for disse gamle markisene, og i stedet overføre dette til oss beboere.

Per-Normann Olsen,
Sign.

Inger Lill Svendsen,
Sign.

Gunnar Aadde Brevik
Sign.

Tove Tobiassen,
Sign.

Tore Burud,
Sign.

Frode Tilseth,
Sign.

Reidun Andresen,
Sign.

Laila Bøe
Sign.

Berit Hornhammar,
Sign.

Styrets innstilling:

Styret har innhentet et tilbud fra Markisemannen på markiser til hele borettslaget. Dette tilbudet er på ca. 1 million kroner.

Denne investeringen må eventuelt lånefinansieres, og dette medfører at felleskostnadene vil øke med ca. kr 300 per måned.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å kjøpe markiser til 45 boenheter ved hjelp av lånefinansiering.

E) Sak fra Kjell K Nilsen vedrørende solpanel

Kjell K Nilsen

Nedre Prinsdals vei 61H
1263 Oslo
Norge

Mobil: 930 00 883
E-post: kjell@lapland.no

Lerdalsjordet Borettslag
v/ styret

Deres ref.

Vår ref.
Kjell K. Nilsen

Dato
Oslo, 8. april 2022

Forslag til generalforsamling 2022

Installering av strømsparing i borettslaget. For noen uker side viste NRK dagsrevyen et innslag om et borettslag på Sagene som hadde fått installert solpanel i borettslaget. Her ble det hevdet at borettslaget hadde fått redusert strømregningen til kr. 0,- og i tillegg fikk de et lite overskudd når de hadde fått solgt overskuddsstrømmen. Hele investeringen i solpanelet ville være nedbetalt i løpet av 7 år.

Mitt forslag til generalforsamlingen blir at styret tar kontakt med borettslaget på Sagene og leverandører av solpanel for å få orientering om solpanel som kan passe vårt borettslag.

For å kunne installere solpanel i vårt borettslag kan det se ut at vi er nødt til å forsterke yttervegger slik at de får tilstrekkelig bæreevne av ekstra vekt på taket (solpanelene).

Med hilsen

Kjell K. Nilsen

Styrets innstilling:

Dette er et bra initiativ. Lerdalsjordet borettslag bør se på dette i forbindelse med fremtidig renovering av takene, forutsatt at økonomien tillater dette.

Styret foreslår å avvise forslaget i denne omgang.

Styret foreslår følgende medlemmer til styret:**A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Inez Bjerkholt ønsker å stille til valg som styremedlem. Vi håper at flere kan melde seg på generalforsamlingen.

B) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Fred William Alvad og Elisabeth Løkholm stiller til valg som varamedlemmer

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Beboere kan bruke styremailen: lerdalsjordet@styrerrommet.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Lerdalsjordet B/L har avtale om vaktmestertjeneste med Alt-Mann AS.

Dersom en beboer ønsker hjelp med noe som er utenfor avtalen, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen AS om vakthold.

Parkering

Borettslaget har garasjer og carporter som leies ut.

Ledige garasjer og carporter utlyses og tildeles den med lengst botid.

Nøkler/skilt

Skilt til postkassene bestilles av styret. Likeså ekstra nøkler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89862947. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha en godkjent røykvarsler i gangen og en i stuen, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat, skumboks og brannteppe. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Røykvarslere bytter beboerne ut selv når det trengs.

Borettslaget har en avtale med Norsk Brannvern som kommer en gang i året og sjekker brannslukningsapparater og skifter batteri i røykvarslerne.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Lerdalsjordet B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

TV/ bredbånd

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Alle gavlvegger er isolert og ny panel	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Byttet fra tretrapper til metall	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Laget to nye rømningsveier	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Nye vindskier	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Nye skillevegger mellom leilighetene	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Alle vinduer og verandadører er skiftet	Utført av Palmgren AS
2020 - 2020	Ytterdører er pusset og malt	Utført av Malermester Klemet Karlsen
2019	El-biler, brannstiger og komfyrvakter	Infrastruktur for lading av el-biler Brannstiger for alle leiligheter i 2.etg

		Montert komfyrvakter i alle leiligheter
2019 - 2019	Skiftet alle låser	
2018	Oppgradering kabel-tv og bredbånd anlegg	
2017	Byttet armaturer alle utelys	
2012	Oppussing/maling av samtlige bygg	herunder nødvendig reparasjon og skifte av gavlvegger, vindskier og bodvegger. Montert stiger på tak etter krav fra Brann og Redningsetaten. Rehabilitering og reparasjon av leilighetenes ventilasjonsanlegg. Reparasjon av svalgang ved Seniorsenteret. Nye miljøcontainere for restavfall og papir. Garasjenene reparert og malt
2011	Nye miljøskap for avfallscontainere	Samt utplassert en papircontainer.
2011	Skifte viftermotorer og kjøkkenhetter	
2011	Dreneringsarbeide nordveggene	mot Lerdal Gård og barnehage.
2010	Tre gavlvegger er skiftet	Reasfaltering av veien gjennom borettslaget, legging av varmekabler på to steder, samt tilhørende arbeid med kummer m.m. Det er montert nye lamper på området. Det er utført dreneringsarbeider ved et av husene. Det er laget og montert informasjonstavle for borettslaget.
2009	Canal Digital	Etablering av bredbånd for fjernsyn og internett.
2004 - 2005	Omlegging av tak på rekkehus og carport/garasje.	
2002	Utskiftning av vifter i alle leilighetene.	
2000 - 2001	Oppussing av alle hus. Alle markiseduker i 2.etg l	
1996	Alle bygninger malt og råttan panel skiftet ut på	

5019 Lerdalsjordet B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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