

## ***Kjære beboer!***

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 Lerdalstoppen Borettslag avholdes  
tirsdag 22.05.2012 kl. 18.00 på Grendehuset

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Helena Breime i Lerdalstoppen 63 B om sykkelstativ / sykkelboder for rekken Lerdalstoppen 60 B – 75 B.
- B) Forslag fra styret om nye husordensregler.
- C) Forslag fra styret om endring av vedtektene vedrørende styrets sammensetning.
- D) Informasjon om leveranse av TV-signaler på bakgrunn av generalforsamlingsvedtak 19.05.2011.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av barne- og ungdomsutvalg for 1 år.

Oslo, 13.03.2012

Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Marit Helene Dalbye /s/

Einar Fiskvik /s/

Torill Older /s/

Jarle Rolandsen /s/

John Toven /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2011

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Marit Helene Dalbye	Lerdalstoppen 10
Nestleder	Einar Fiskvik	Lerdalstoppen 57
Styremedlem	Torill Older	Lerdalstoppen 45
Styremedlem	Jarle Rolandsen	Lerdalstoppen 51 A
Styremedlem	John Toven	Lerdalstoppen 1
Varamedlem	Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Varamedlem	Karina Brenden	Lerdalstoppen 36
Varamedlem	Jan Erik Kleven	Lerdalstoppen 9

Delegert OBOS generalforsamling	Marit Helene Dalbye	Lerdalstoppen 10
Varadelegert OBOS generalforsamling	John Toven	Lerdalstoppen 1

### Valgkomiteen

Bjørn Ivar Andersen	Lerdalstoppen 71 A
Gaute Haug Eriksen	Lerdalstoppen 16
Gerd Irene Hals	Lerdalstoppen 64 B
Svein Liland	Lerdalstoppen 63 A

### Barne- og ungdomsutvalg

Lene Nordbø	Lerdalstoppen 60 A
Cathrine Havåg	Lerdalstoppen 30

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 777 339, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

- Lerdalstoppen 1-75
- Lerdalstoppen 2-74

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 22.800 m<sup>2</sup>. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 189 – 313.

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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har forenklet forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon: 23 16 93 90. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne og måtte betale for tjenesten selv.

### **Vektertjeneste**

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø som har fullmakt til å inngå avtale på vegne av borettslaget om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon: 22 61 35 25 / 99 40 21 04.

### **Parkering**

Borettslaget har plasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret.

### **Nøkler**

Ekstra nøkler til garasjen og bommen får du kjøpt ved henvendelse til styret.

### **Kabel-TV**

Multinett AS /Homebase er leverandør av digital-TV og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til leveransen rettes til Homebase AS kundetjeneste via telefon: 815 69 223.

Som alle er smertelig klar over, og som brukerundersøkelsen fra januar 2012 understøtter, så er ikke TV-tjenestene på Holmlia slik de burde være. Multinett slutfører i disse dager følgende initiativ med respektive leverandører som har pågått i lengre tid:

- Tekniske målinger og undersøkelser av alle nettelementer, dekodere og modem fra Homebase.
- Tekniske omlegginger med NextGenTel som, dersom det blir endelig vedtatt, vil gi leveranser over en ny plattform med moderne dekodere som har to-strøms PVR.

- Forhandlinger om ny samarbeidsavtale med GET slik at GET igjen kan tilby tjenester i nettet på Holmlia
- Forhandlinger med ny fiberaktør.

Disse initiativ gis endelige konklusjoner i løpet av kort tid. Multinett avventer endelige svar fra leverandørene før endelige forslag legges frem. Siden alt er i siste fase, antas det at endelige resultater vil foreligge før generalforsamlingen. Multinett har lansert nye websider, [www.multinett.no](http://www.multinett.no). Disse vil fremover være dynamiske, og avtaleinngåelser samt andre nyheter vil bli lagt ut fortløpende.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene for andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### **Telefoni / bredbånd**

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni.

OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio.

Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer / kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se: [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg**

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtalen løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrerommet.net](http://www.styrerommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

### **Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Bruksoverlating (fremleie)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på [www.obos.no/boligmarked](http://www.obos.no/boligmarked). Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon: 02333.

**Forsikringer**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer: 10606. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon: 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr. 10.000,- og ved øvrige skader er egenandelen på kr. 6.000,-.

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

### **Innboforsikring**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS- Internkontroll**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

### **Rehabilitering og større vedlikehold**

2011 Oppussing av grendehus.

En ny bom og nye låser i bommene.

Utskifting av resterende takrenner.

Overgang til Homepage som ny TV-leverandør fra 22.02.2011.

2010 Full rehabilitering av garasjehus.

Takrenner LT 1-20.

Gavlvegger LT 2-4-12-20 + grendehus.

Maling og ferdigstilling av trapp.

Alle brannslukkingsapparater er skiftet.

2009 Alle boliger er beiset på dugnad.

En del vinduer, takrenner og bodvegger er skiftet.

Det er gitt tilbud til andelseieren om å skifte balkongdører og entredører for egen kostnad.

Kledning skiftet på 4 gavlvegger, nr. 8, 16, 59 og 33.

- 2008 Ny lekeplass, nye garasjeporter, kantstein, nye takrenner, to gavlvegger, flere vinduer, innmat i 33 sikringsskap og ny trapp.  
Opparbeidet plass for container.
- 2007 Ny lysmast ved innkjøring til borettslaget. Kantstein er lagt ved garasjeanlegg med mer. Det er felt en del trær. Mange vinduer er skiftet. En del takrenner er skiftet.
- 2006 Alle gangveier og parkeringsplasser er asfaltert. Det er lagt en del kantstein. Det er satt opp nytt uthus/bod. Grendehuset har fått nytt kjøkken.  
Det er skiftet ca. 30 vinduer.
- 2005 Takrenner er skiftet fra nr. 46 – 72.  
Fjernvarmeanlegget er utbedret.  
Det er montert lys på lekeplass.  
Råteskade på Grendehuset er utbedret.  
Det er gjennomført el-sjekk i alle leiligheter.
- 2004 Maling av hele borettslaget inkl. grendehus. Utskiftning av panelbord der dette var nødvendig. Nye takrenner på grendehus og nedsiden av rekkene Lt. 60-75.  
Reparasjon av alle asfalthull. Oppsetting av nye lyspunkter på parkeringsplass.  
Installasjon av automatiske garasjeporter. Diverse planering og forskjønningsarbeid. En del stoppekraner er skiftet.
- 2003 Utbedring av setningsskader i 50 A er slutført.  
Det er utført rens av takrenner og tilstandskontroll av takrenner og nedløp.  
En del stoppekraner er skiftet.
- 2002 Det er kjøpt inn nye brannslukkingsapparater og røykvarslere.  
Forprosjekt for utbedring av setningsskader i nr. 50 er under utarbeidelse.
- 2000 Montering av 5 lys østre gangvei + 1 stolpe ved lille lekeplass.
- 1999 Utskifting av samtlige reduksjonsventiler pga dårlig vanntilførsel. Maling.
- 1998 Utbedring av multimurer.  
Omlegging av taknedløp.  
Utskifting av defekte stoppekraner.  
Innkjøp av tre bomber.
- 1997 Målere ble installert. Fra 1. juli gikk vi over til individuell avregning.  
Arbeidet med utbedring av multimurene har pågått store deler av året. Arbeidet ferdigstilles i 1999.  
Forsyningskabelen til abonnentnettet ble byttet ut.  
Det ble skiftet ventiler, og varmeanlegget ble innregulert.
- 1996 Etterisolering, lydisolering av rør i 18 hus (de rekkene som har både 2-og 4-roms leiligheter). 26 viftemotorer ble byttet ut. 44 vifter ble kontrollert.
- 1995 Beising av husene ble påbegynt i 1993, og avsluttet i 1995.  
Det ble lagt ny membran og nytt toppdekke i garasjehuset.  
Oslo Energi AS, nå Hafslund AS, overtok eiendomsretten til sekundærledningsnettet for fjernvarmen. De har ansvaret for drift og vedlikehold av sekundærnettet for fjernvarmen frem til avstengningsventilen ved inntak i 4-roms leilighetene, og frem til 0,5m over der hvor rørene kommer opp av gulvet fra leiligheten under i 2-roms leilighetene.



### Styrets arbeid

I styreperioden mai 2011 – mai 2012 har styret avholdt 16 møter. Styret har i tillegg hatt daglig kontakt på e-post og telefon. Det har også vært en økning i henvendelser per e-post fra beboerne. I perioden er det delt ut syv infoskriv fra styret til beboerne.

Representanter fra styret har deltatt på møter i Fjernvarmeprosjektet, samt møter med Multinett og Homepage. Representanter fra styret har også deltatt i møter med OBOS og hatt løpende kontakt på e-post og telefon med OBOS.

Styreperioden har hatt fokus på primært tre områder;

- Leveranser av TV- og internettsignaler
- Trafikksikkerhet
- Vedlikeholdsbehov

Med utgangspunkt i vedtak fra generalforsamlingen 19.05.2011 har styret vært i kontinuerlig og løpende kontakt med Multinett og Homepage for å utrede mulighetene for å skifte leverandør og få økonomisk kompensasjon for dårlig kvalitet på leveranser. Resultatet av dette arbeidet førte til at GET og Multinett 28. mars signerte en ny samarbeidsavtale. Lerdalstoppen borettslag signerte i april en avtale som gjør GET til vår nye leverandør av TV-signaler.

I forhold til trafikksikkerhet er det skiftet låser i borettslagets tre bommer slik at tilgjengelighet og gjennomkjøring er redusert. I tillegg er fartshumper lagt ut og fastmontert, og noen skilt er flyttet.

Styret har drøftet og utarbeidet en foreløpig oversikt over vedlikeholdsbehov ettersom bygningsmassen fra 1982-83 står foran behov for vedlikehold og utbedring av varierende grad.

Styret har gjennomgått husordensreglene for å rydde opp i formuleringer som er uklare, og nytt forslag til husordensregler legges fram for generalforsamlingen i mai 2012.

Det er også utarbeidet en ny hjemmeside for borettslaget. Den nye hjemmesiden ble publisert 1. april 2012.

I styreperioden er det avviklet to dugnader, og i samarbeid med barneutvalget er det arrangert sommerfest, julegrantenning og juleverksted.

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr. 4.022.498,- mot budsjettert kr. 4.063.000,-. Dette er kr. 40.502,- kroner lavere enn budsjettert og utgjør ikke noe vesentlig avvik.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr. 2.156.129,- mot budsjettert kr. 2.248.000,-. Dette er kr. 91.871,- lavere enn budsjettert og utgjør ikke noe vesentlig avvik.

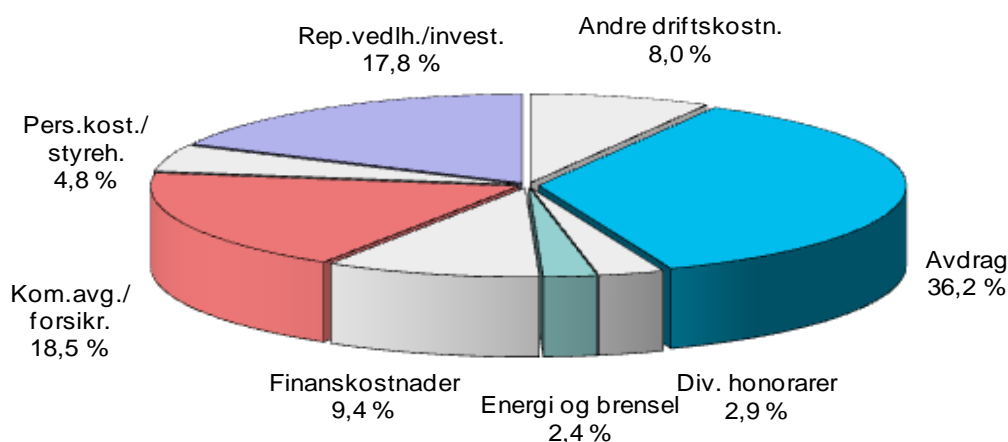
### Resultat

Årets resultat på kr.1.517.087,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr. 1.126.901

Borettslagets styre har for 2012 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2012. Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2012. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktet "Budsjett 2012".



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**BUDSJETT FOR 2012**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 500.000,- til vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2011.

**Forsikring**

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

**Lån**

Borettslaget har 6 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2,5 % pr. 20.02.12 og ett lån i Terra med rentesats 4,12 %

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

**Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)**

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr. 500.000,-
	3,55 % for innskudd fra kr. 500.000,- til kr. 2.000.000,-
	3,60 % for innskudd over kr. 2.000.000,-

**Forretningsførerhonoraret**

Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

**Medlemskontingenten**

Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200,- pr. andelsleilighet for 2012.

**Stiftelsen Holmlia Nærmiljø**

Borettslaget er med i Stiftelsen Holmlia Nærmiljø. Stiftelsen gir ut "Avisen Vår" 4 ganger i året og driver også et godt arbeid for vårt nærmiljø.

Oslo, 13.03.2012

Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Marit Helene Dalbye /s/

Einar Fiskvik /s/

Torill Older /s/

Jarle Rolandsen /s/

John Toven /s/



Til generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Lerdalstoppen Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 517 087. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lerdalstoppen Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2012

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 247 500</b>	<b>800 661</b>	<b>1 247 500</b>	<b>1 126 901</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se resultatregnskap)		1 517 087	-3 247 616	1 454 635	1 565 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	6 250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige. lån	18	-1 436 011	-3 191 393	-1 448 000	-1 442 000
Innskudd øremerket bankkonto	16	-201 676	-11 152	-200 000	-200 000
Uttak øremerket bankkonto		0	647 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-120 599</b>	<b>446 839</b>	<b>-193 365</b>	<b>-77 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 126 901</b>	<b>1 247 500</b>	<b>1 054 135</b>	<b>1 049 901</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 329 317	1 588 517		
Kortsiktig gjeld		-202 416	-341 017		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 126 901</b>	<b>1 247 500</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 989 383	4 029 491	4 039 000	4 153 000
Andre inntekter	3	33 115	130 748	24 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 022 498</b>	<b>4 160 239</b>	<b>4 063 000</b>	<b>4 183 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-52 499	-302 904	-75 000	-75 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-4 000	-4 000	0	-4 000
Andre honorarer		0	-2 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-100 912	-100 912	-101 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-9 275	-12 251	-12 000	-12 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-474 475	-5 357 980	-500 000	-500 000
Forsikringer		-263 545	-237 915	-247 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-471 954	-422 067	-478 000	-491 000
Energi/ fyring	10	-93 310	-68 813	-58 000	-60 000
Kabel- / TV-anlegg		-230 385	-154 936	-242 000	-242 000
Andre driftskostnader	11	-295 975	-305 228	-370 000	-340 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 156 129</b>	<b>-7 129 306</b>	<b>-2 248 000</b>	<b>-2 282 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 866 369</b>	<b>-2 969 067</b>	<b>1 815 000</b>	<b>1 901 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	25 645	20 631	8 635	10 000
Finanskostnader	13	-374 927	-299 180	-369 000	-346 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-349 282</b>	<b>-278 549</b>	<b>-360 365</b>	<b>-336 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 517 087</b>	<b>-3 247 616</b>	<b>1 454 635</b>	<b>1 565 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 517 087			
Fra opptjent egenkapital			-3 247 616		

**BALANSE**

	Note	2011	2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Aksjer	15	27 650	27 650
Øremerkede midler	16	213 030	11 355
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>41 523 111</b>	<b>41 321 436</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	732
Kortsiktige fordringer	17	122 221	107 893
Driftskonto i OBOS		295 668	1 471 221
Sparekonto i OBOS		911 428	8 671
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 329 317</b>	<b>1 588 517</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 852 428</b>	<b>42 909 953</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 99		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		11 908 063	10 390 976
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 917 963</b>	<b>10 400 876</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 111 946	11 547 957
Borettsinnskudd	19	20 620 103	20 620 103
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 732 049</b>	<b>32 168 060</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		69 450	155 689
Skyldig offentlig myndigheter	20	432	24 316
Påløpne renter		9 402	12 642
Påløpne avdrag		120 069	119 410
Annen kortsiktig gjeld	21	3 063	28 960
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>202 416</b>	<b>341 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 852 428</b>	<b>42 909 953</b>
Pantstillelse	22	51 210 103	51 210 103
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.03.2012

Styret for Lerdalstoppen Borettslag

Marit Helene Dalbye /s/

Torill Older /s/

Jarle Rolandsen /s/

John Toven /s/

Einar Fiskvik /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 910 584
Parkeringsleie	44 880
Diverse	33 575
Leietillegg for påbygg	3 204
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 992 243</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-2 860
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 989 383</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leieinntekt grendehus	8 774
Salg av nøkler og portåpnere	5 160
Telenor, leie antenneplass	19 181
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>33 115</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 070
Påløpne feriepenger	-3 063
Arbeidsgiveravgift	-23 566
Yrkesskadeforsikring	-1 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-52 499</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket kurs og servering for kr 11.108 jfr. note 11.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-938
OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-8 337
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 275</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-28 434
Drift/vedlikehold VVS	-22 707
Drift/vedlikehold elektro	-35 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-559
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-24 256
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 461
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-3 799
Drift/vedlikehold parker.anl.	-5 704
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 062
Kostnader leiligheter, lokaler	-276 993
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-6 663
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-474 475</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-273 482
Feieavgift	-1 287
Renovasjonsavgift	-197 185
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-471 954</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-93 310
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-93 310</b>

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

Container	-43 463
Verktøy og redskaper	-1 874
Driftsmateriell	-265
Vaktmestertjenester	-138 692
Snørydding/gressklipping	-14 389
Andre fremmede tjenester	-63 706
Kontor- og datarekvisita	-3 980
Kopieringsmaterieill	-538
Trykksaker	-5 102
Møter, kurs, oppdateringer mv	-224
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 108
Andre kontorkostnader	-88
Telefon/bredbånd	-444
Porto	-6 796
Bank- og kortgebyr	-1 137
Velferdskostnader	-4 171
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-295 975</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	1 676
Renter av driftskonto i OBOS	1 212
Renter av sparekonto i OBOS	22 757
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 645</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Husbank grunnlån 1	-11 001
Husbank grunnlån 2	-7 592
Husbank grunnlån 3	-11 001
Husbank grunnlån 4	-7 592
Husbank grunnlån 5	-7 592
Husbank utbedringslån	-69 527
Terra-lån 1	-237 327
Termingebyr husbank	-656
Termingebyr Terra-lån	-600
Renter driftskonto i OBOS	-3
Renter Euroskilt AS/Kredinor	-331
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-374 927</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	40 230 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 230 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.189/bnr.313

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****AKSJER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi	
Multinett AS	10	150		1 500
HVS AS	523	100	52 300	
HVS AS, nedskrevet 2009			-26 150	26 150
<b>SUM AKSJER</b>				<b>27 650</b>

Aksjene i Multinett AS ble oppskrevet :  
11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.

**NOTE: 16****ØREMERKEDE MIDLER**

Saldo 1.1.	11 355
Innskudd i år	200 000
Renter i år	1 675
<b>SUM ØREMERKEDE MIDLER</b>	<b>213 030</b>

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt forsikringspremie 1.1.-25.4.2012 (vil bli kostnadsført i 2012)	87 548
Forskuddsbetalt vaktmestertjeneste 1.kvartal 2012 (vil bli kostnadsført i 2012)	34 673
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>122 221</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Bolig Kreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,12 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2010

-6 250 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-6 250 000

Husbanken grunnlån 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 1982

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

3 540 000

Nedbetalt i år

240 004

-219 996

Husbanken grunnlån 2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 1982

-2 760 000

Nedbetalt tidligere

2 442 603

Nedbetalt i år

165 597

-151 800

Husbanken grunnlån 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 1983

-5 050 000

Nedbetalt tidligere

4 317 720

Nedbetalt i år

303 030

-429 250

Husbanken grunnlån 4

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1983

-7 000 000

Nedbetalt tidligere

5 985 007

Nedbetalt i år

419 999

-594 994

Husbanken grunnlån 5

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 1984

-790 000

Nedbetalt tidligere

604 371

Nedbetalt i år

47 409

Husbanken utbedringslån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 2,80%, løpetid 20 år	
Opprinnelig 1999	-4 740 000
Nedbetalt tidligere	2 152 342
Nedbetalt i år	259 972
	-2 327 686
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>- 10111946</b>

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner og betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for at felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

### Lån TERRA1

#### Første forfall 01/10-2013

#### Leilighetsnr

2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051	90
2052, 2053	90
2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065	100
2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071	100
2072, 2073, 2074, 2075	100
1020, 1064, 1068, 1069, 1070, 1073	160
1074, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013	160
1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019	160
1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026	160
1027, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044	160
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050	160
1051, 1052, 1053, 1060, 1061, 1062	160
1063, 1065, 1066, 1067, 1071, 1072	160
1075	160
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	170
1007, 1008, 1028, 1029, 1030, 1031	170
1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037	170
1038, 1039, 1054, 1055, 1056, 1057	170
1058, 1059	170

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-20 620 103
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-20 620 103</b>

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-432
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-432</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 063
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 063</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 30.852.118,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011  
en bokført verdi på kr.41.282.243,-



## **INNKOMNE FORSLAG**

### **SAK 4 A)**

**Forslag fra Helena Breime i Lerdalstoppen 63 B om sykkelstativ / sykkelboder for rekken Lerdalstoppen 60 B-75 B.**

#### **Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget om sykkelstativ.

### **SAK 4 B)**

**Forslag fra styret om nye husordensregler.**

Forslag til nye husordensregler følger vedlagt bakerst i heftet.

### **SAK 4 C)**

**Forslag fra styret om endring av vedtektene vedrørende styrets sammensetning.**

#### **Dagens vedtekter:**

##### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

#### **Styret foreslår følgende nye formulering i vedtektene:**

##### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 - 4 styremedlemmer og med 2 - 4 varamedlemmer.

### **SAK 4 D)**

**Informasjon om leveranse av TV-signaler på bakgrunn av generalforsamlingsvedtak.**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Styremedlemmer som ikke er på valg**

Marit Helene Dalbye (leder)	Lerdalstoppen 10
Einar Fiskvik	Lerdalstoppen 57
Torill Older	Lerdalstoppen 45

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Jarle Rolandsen	Lerdalstoppen 51 A

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Ida Grimrud	Lerdalstoppen 29
Glenn Kirkemo	Lerdalstoppen 65 B
Anita Rynes	Lerdalstoppen 23

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Bjørn Ivar Andersen	Lerdalstoppen 71 A
Gaute Haug Eriksen	Lerdalstoppen 16
Gerd Irene Hals	Lerdalstoppen 64 B
Svein Liland	Lerdalstoppen 63 A

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Marit Helene Dalbye	Lerdalstoppen 10
---------------------	------------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Einar Fiskvik	Lerdalstoppen 57
---------------	------------------

**F. Som barne- og ungdomutvalg foreslås:**

Lene Nordbø	Lerdalstoppen 60 A
Cathrine Havåg	Lerdalstoppen 30

Oslo, 19. mars 2012

I valgkomiteen for Lerdalstoppen Borettslag

Bjørn Ivar Andersen	Lerdalstoppen 71 A,
Gaute Haug Eriksen	Lerdalstoppen 16,
Gerd Irene Hals	Lerdalstoppen 64 B,
Svein Liland	Lerdalstoppen 63 A,

# HUSORDENSREGLER for Lerdalstoppen borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 22. mai 2012.

## 1. INNLEDNING

Lerdalstoppen borettslag er et andelslag med begrenset ansvar. Det er 99 andelseiere i borettslaget som har boret til en leilighet hver, og det er andelseierne som eier borettslaget i fellesskap.

Lerdalstoppen borettslag er tilsluttet OBOS.

Alle andelseierne er ansvarlige for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, at borettslagets omdømme er godt samt at borettslagets fellesområder fremstår som rene, ryddige og velholdte. Alle utgifter som påføres Lerdalstoppen borettslag må dekkes av borettslagets inntekter. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier, dennes husstand og besøkende sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige skader og utgifter.

## A. Myndighet

Borettslagets høyeste myndighet er borettslagets generalforsamling, hvor hver andelseier har en stemme. Generalforsamlingen velger et styre som forestår den daglige driften av borettslaget. Styret velges etter følgende mønster:

Leder velges for to år.

Styremedlem velges for to år.

Varamedlem velges for ett år.

Ifølge Lov om borettslag skal styret innkalle til ordinær generalforsamling innen 30. juni hvert år for å legge frem foregående års regnskap og årsmelding. I tillegg kan det innkalles til ekstraordinær generalforsamling etter ønske fra styret, OBOS eller 10 % av andelseierne.

## B. Regelverk og avtaler

Blant annet er følgende dokumenter sentrale i forholdet mellom andelseierne og Lerdalstoppen borettslag:

1. Lov om borettslag
2. Husleiekontrakten
3. Vedtekter
4. Husordensregler

Disse reglene betraktes som en del av husleiekontrakten for Lerdalstoppen borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten. Dette kan føre til at borettslagets styre sier opp andelseiers leieforhold.

Andelseierne er ansvarlige for at ovennevnte regler overholdes av hele sin husstand og andre som gis adgang til leiligheten og uteområdene.

### **C. Vaktmestertjeneste**

Lerdalstoppen borettslag har en løpende avtale om vaktmestertjenester med Holmlia Vaktmesterservice AS (HVS).

### **D. Skader**

Enhver beboer plikter å varsle styret eller HVS om feil og skader på eiendommen.

Andelseierne er økonomisk ansvarlige for enhver skade som dennes husstand eller de som blir gitt adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom.

### **E. Klager**

Klager på brudd på borettslagets regelverk skal skje skriftlig til styret i borettslaget. Vesentlige brudd på reglene kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold.

### **F. Meldinger og presiseringer**

Borettslagets styre, eller den styret bemyndiger, kan komme med tillegg eller presiseringer av gjeldende vedtekter og regler. Meldinger skal alltid være skriftlige. Slike tillegg og presiseringer skal gjelde sammen med borettslagets regelverk inntil første generalforsamling.

### **G. Endringer og tolkninger**

Endringer av regelverket kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget. Ved tvister tolkes regelverket av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamlingen.

## **2. RO**

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Naboer bør varsles i god tid om man skal ha et arrangement/selskap som kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det alminnelige ro-tidspunktet. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensynet til naboene.

Det skal utvises rimelighet ved all bruk av TV, radio og andre musikkanlegg, og under den tidsperiode hvor det skal være ro må slike anlegg dempes ned slik at de ikke er til sjenanse.

Arbeider i leiligheter og hager som medfører støy, er ikke tillatt etter kl.19.00 på lørdager og dager før helligdager, og før kl. 13.00 søn- og helligdager.

Det skal alltid utvises hensyn til andre andelseiere når man driver med støyende arbeid.

### 3. FORANDRINGER/VEDLIKEHOLD

- A. Bygningsmessige forandringer av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning.

Alle bygningsmessige forandringer må foretas i henhold til «Regler for tilbygg, påbygg og andre endringer», se vedlegg 2.

- B. Utvendige antenner (som f.eks. parabol) kan ikke settes opp uten styrets skriftlige godkjenning, se vedlegg 3.
- C. Montering av utstyr på fasade (f.eks. varmepumpe) er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning, se vedlegg 3.
- D. Ved utvendig maling og beising skal kun godkjente farger brukes.
- E. Andelseierne er ansvarlige for vedlikehold av egen leilighet, se vedtektene.

### 4. UTEOMRÅDENE

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med søppel, dyreekskrementer, maling o.l. må ikke forekomme. Beplantning og utstyr må behandles med forsiktighet.

Det må ikke settes opp gjerder, murer o.l. uten samtykke fra berørte naboer og styrets skriftlige godkjenning. Når det gjelder beplantning og anlegg for øvrig, henvises det til «naboloven».

Enkelte steder i borettslaget ligger hagene, på grunn av det kupert terrenget, slik til at beboerne i midtseksjonene ikke kan komme til sin hage utenfra uten å måtte gå over endeseksjonens og mellomliggende leiligheters områder. En slik gjennomgang bør begrenses til det minimale. Ved oppsetting av gjerder, hekker, murer o.l. må man ta hensyn til at det skal være mulig å passere mellom hagestykkene.

I forbindelse med leilighetenes hager pålegges de respektive andelseierne et ansvar med at hagene holdes alminnelig pene, og at beplantning og andre anlegg ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Veiene i borettslaget må ikke brukes slik at beboernes mulighet for trygg og fredelig gangferdsel hindres eller forringes. Ved sykling og kjøring på veier og lekeplasser, må de syklende og kjørende rette seg etter trafikklovgivningen, og derved respektere vikeplikten for de gående. Fotballsparking og lignende aktiviteter er kun tillatt på lekeplassen. Støyende aktiviteter er ikke tillatt på lekeplassen etter kl. 20.30. Det vises for øvrig til husordensreglens punkt 2 om at det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

## 5. RENOVASJON

Renovasjonen i borettslaget dekkes av 2 stk. 5800 liters miljøbeholdere, som er plassert henholdsvis på parkeringsplassen ved grendehuset og til venstre for innkjøringen til garasjehusets nedre plan. Disse miljøbeholdere skal kun brukes til husholdningsavfall. All søppel skal pakkes forsvarlig inn, og poser knytes igjen.

Det må ikke forekomme at søppel settes utenfor søppelbeholderne.

Det er også utplassert containere for papir og glass. Den enkelte beboer er pålagt å sortere avfallet slik at disse benyttes til papir og glass.

## 6. VEIBELYSNING

Veibelysningen inne i borettslaget består av lamper på alle 4-romsleiligheters utebod. Det er disse beboernes ansvar å sørge for at utelyset står på under døgnets mørke perioder.

## 7. VENTILASJON

Alle leiligheter har egen avtrekksvifte som er plassert på loftet. Denne sørger for avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og vaskerom. Enhver beboer er forpliktet til å sørge for at viften ikke blir slått av da det kan oppstå kondens, og senere sopp og råte i leiligheten.

LA ALLTID AVTREKKSIVIFTEN STÅ PÅ.

## 8. TRAFIKK OG PARKERING

Lerdalstoppen borettslag har et garasjehus med parkeringsplasser i tre plan. Første og andre etasje har 68 plasser som hører til bestemte leiligheter. På garasjehustaket er det 34 plasser som styret i borettslaget leier ut til beboere som har behov for parkeringsplass.

Gjesteparkeringsplassene er henlagt til terrenget fra grendehuset til nr. 60, og ved innkjøringen til borettslaget.

Borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser:

- A. All kjøring på gangveiene skal begrenses til det minimale. Det skal utvises varsomhet og hensyn til andre beboere. Beboere plikter å informere gjester og sjåførere om dette.
- B. All nødvendig kjøring på området skal foregå i gangfart (5 km/t), og kjørellys skal være tent.
- C. Rusing av motoren, bruk av horn og tomgangskjøring er ikke tillatt på borettslagets område.
- D. Vask og reparasjoner av kjøretøyer er forbudt, samt at olje- og bensinsøl ikke må forekomme. Hjulskift og annen smussfri bipleie tillates ved parkeringsområdene.
- E. Parkering av alle typer motorkjøretøyer på borettslagets gangveier og snuplasser er forbudt.

- F. All parkering skal foregå på anviste plasser. Beboere skal benytte sin tildelte parkeringsplass.

Moped/ motorsykler kan parkeres på den enkelte beboers gårdsplass.

Moped/ motorsykler skal kjøre i gangfart til leilighetene (se punkt A) og trilles ut av borettslaget med motoren avslått.

Parkeringsplassen mellom grendehuset og søppelcontaineren er reservert for mopeder/ motorsykler som ikke kan plasseres på den enkeltes område.

I garasjen er det ikke tillatt å oppbevare annet enn et sett bildekk, takgrind o.l. uten nærmere avtale med styret. Brannfarlige eller eksplosive gjenstander må ikke under noen omstendighet oppbevares i garasjen. For øvrig må brannforskriftene følges.

- G. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester og de som ikke er tildelt fast plass. Beboere er forpliktet til å søke fast plass, og å benytte denne så snart den kan tilvises av styret. Langtidsparkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke disse plassene til hensetting av campingvogn eller tilhenger.
- H. Beboere som bruker gjesteparkeringsplassene eller indre område til av- og pålessing skal ha parklyset tent.
- I. Avskiltede biler plassert på borettslagets område vil bli tauet bort omgående for eiers regning og risiko.
- J. Biler hensatt på annenmanns parkeringsplass taues bort for eiers regning og risiko.
- K. Strømuttak til motorvarmere på garasjehustaket skal være låst og ledningen fjernet når denne ikke er i bruk.
- Strømuttak til motorvarmere i hele garasjeanlegget må ikke benyttes til annet enn motorvarmere. Det er ikke tillatt å bruke kupévarmere, støvsugere og lignende.
- L. Garasjeporten skal til enhver tid være lukket. Beboerne har ansvar for at porten er lukket når man forlater garasjen.
- M. Unødig opphold og lek på parkeringsplassene og i garasjehuset er forbudt. Barn har ikke adgang til garasjen uten at voksne er til stede.
- N. Biler skal fjernes fra garasjen og øvrige parkeringsplasser når feiing eller annet vedlikeholdsarbeid gjør dette nødvendig. Melding om dette blir gitt ved rundskriv eller oppslag.
- O. Beboerne plikter å informere sine besøkende om gjeldende regler om trafikk og parkering på Lerdalstoppen.
- P. Brudd på borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser er å anse som brudd på leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet for leiligheten.
- Q. Beboere eller besøkende som gjentatte ganger bryter ovennevnte bestemmelser, kan etter advarsel få sin bil borttauert for eiers regning og risiko.

## 9. LEIE AV Plasser på GARASJEHUSTAKET

Styret i borettslaget står som utleier av parkeringsplassene på garasjehustaket. Leietagere som ikke følger borettslagets bestemmelser og anvisninger for parkering, kan fratras tildelt plass. Ved utleie/tildeling gjelder følgende prioritering:

1. Borettsshavere uten fast garasjeplass.
2. Borettsshavere som har behov for en tilleggs plass.
3. Borettsshavere som har behov for en andre tilleggs plass.
4. Borettsshavere som har behov for en tredje tilleggs plass.

Alle leiekontrakter har en oppsigelsestid på en måned. Styret fastsetter leien for parkeringsplassene.

## 10. DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe hund og katt i Lerdalstoppen borettslag. Beboere som ønsker å holde hund eller katt forplikter seg til å følge borettslagets bestemmelser, se vedlegg 1.

## 11. ORDENSREGLER FOR LÅN/LEIE AV GRENDEHUS

- A. Leietaker står økonomisk ansvarlig for eventuell skade på inventar og løsøre.
- B. Leietaker skal rengjøre grendehuset etter bruk.
- C. All søppel skal fjernes fra grendehuset av leier.
- D. Dersom en eller flere av disse reglene brytes, kan man ikke påregne senere leie/lån.
- E. Leietaker må dekke alle kostnader et eventuelt mislighold påfører borettslaget.

## 12. DUGNAD

Styret, eller den styret bemyndiger, kan invitere til dugnad. Alle beboere bør delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

## 13. FREMLEIE

Fremleie av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget blir påført ved hans fremleie.

Fremleie tillates kun for ett år om gangen. Styret kan fornye fremleieavtalen hvert år etter søknad fra andelseieren.

Egen garasjeplass kan bare fremleies til en beboer i Lerdalstoppen borettslag.

Fremleie av parkeringsplass leid av borettslaget tillates ikke.

## 14. GYLDIGHET

Disse husordensreglene gjøres gjeldende etter vedtak i borettslagets generalforsamling avholdt 22.05.2012.



## Vedlegg 1

## Lerdalstoppen borettslag

### BESTEMMELSER FOR DYREHOLD

- A. Registreringsskjema og erklæring for hund og katt skal fylles ut. Generalforsamlingen har vedtatt at det skal føres et oppdatert register over antall hunder og katter i borettslaget.
- B. Eieren er ansvarlig for enhver skade som hund eller katt påfører person eller eiendom i borettslaget.
- C. Dersom det kommer berettiget klage om brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser, eller at dyreholdet sjenerer øvrige beboere ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne hunden eller katten fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Etter forhandlinger med partene er det styret i borettslaget som avgjør om en klage er berettiget.
- D. Brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser er å anse som brudd på leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet for leiligheten.
- E. Spesifikke regler for hund:
1. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
  2. Barn skal ikke luften hunder hvis ikke eieren med sikkerhet vet at barnet kan beherske enhver situasjon som kan oppstå. All lufting skal foregå utenfor borettslaget.
  3. Ekskrementer skal alltid fjernes. Andelseieren er ansvarlig for at dette skjer omgående.
  4. Hundeeiere bør være kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere som lar dyret gå løs i den tiden det er båndtvang.
  5. Unntak fra disse reglene gjelder for førerhund og politihund.
- F. Spesifikke regler for katt:
1. Alle borettslagets hannkatter skal kastreres, og hunnkatter steriliseres.
  2. Det er katteeiers ansvar å sørge for at katten er til minst mulig sjenanse for naboer.
  3. Katteeiere har ansvar for å fjerne ekskrementer i sandkassene etter tur. Egen liste for dette er utarbeidet.
  4. Katter skal øremerkes eller bære halsbånd med eiers navn, husnummer eller telefonnummer.

**Registreringsskjema og erklæring  
for hund og katt i Lerdalstoppen borettslag**

Eiers navn	
Eiers adresse	
<b>DYR NR 1</b>	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastret/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	
<b>DYR NR 2</b>	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastret/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	
<b>DYR NR 3</b>	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastret/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	

Jeg er kjent med de gjeldende bestemmelsene for dyrehold i Lerdalstoppen borettslag og forplikter meg til å overholde disse. Jeg forplikter meg også til å gi styret beskjed dersom dyret ikke lenger holder til i borettslaget, eller dersom dyret dør.

.....  
**Dyreeiers underskrift**

**dato**

## Lerdalstoppen borettslag

### REGLER FOR TILBYGG, PÅBYGG OG ANDRE ENDRINGER

#### 1. GENERELLE BESTEMMELSER

##### A. Status og virkeområde

Disse reglene inngår i Lerdalstoppen borettslags husordensregler som en fast del av leieavtalen mellom borettslaget og andelseierne.

Reglene gir borettslagets andelseiere adgang til å foreta tilbygg og andre endringer eller arbeid i tilknytning til de boligene og tomteområdene som de selv disponerer.

Alle arbeider og endringer av nevnte karakter skal fremmes og utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, husordensregler, avtaler og styrevedtak. Andre begrensninger er ikke vedtatt på dette området innen borettslaget.

##### B. Forvaltning av reglene

Borettslagets styre administrerer disse reglene på vegne av borettslagets generalforsamling. Dersom man mener at styret har fattet et feilaktig vedtak i forhold til gjeldende lovgivning eller disse reglene, så vedtaket hindrer eller fordyrer et byggeprosjekt eller andre tiltak, kan vedtaket ankes inn for borettslagets generalforsamling.

##### C. Generelle ansvarsforhold

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for alt arbeid og endringer som vedkommende foretar for egen del innenfor borettslaget. Dette gjelder selv om arbeidet ikke er søknadspliktig etter disse reglene eller andre bestemmelser og avtaleforhold.

Andelseier plikter straks å utbedre/bekoste enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av slikt arbeid eller endringer som nevnt over. Det samme gjelder også for skjulte/åpenbare feil, mangler og avvik fra det som er tillatt ifølge disse reglene og det som styret i borettslaget har vedtatt.

Ethvert krav som borettslaget måtte ha eller få ut fra det ovennevnte, skal betales så snart styret anmoder om det. Om beløpet ikke er dekket fullt ut innen en måned fra kravet blir reist, kan styret avregne gjenstående rest gjennom særskilte tillegg i den aktuelle andelseiers husleie. Morarenter vil i så fall bli tillagt beløpet.

##### D. Ansvar ved felles prosjekter

Flere andelseiere har anledning til å gå sammen om en felles utbygging eller endring i tilknytning til boligene eller tomtearealene som de disponerer. I alle slike tilfeller er samtlige aktuelle andelseiere solidarisk ansvarlige for det som utføres.

### E. Ansvar ved overdragelse

Ved overdragelse av bolig går ansvaret etter disse reglene og eventuelle erklæringer/ avtaler automatisk over på den som overtar boligen. I forbindelse med dette plikter andelseier å informere kjøper (kommende andelseier) om alle sider ved dette ansvarsforholdet. Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker, og frafaller krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

### F. Generelle hensyn i bygge- og anleggstiden

Alle bygge- og anleggsarbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på person eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdsel eller de som bor i nærheten. Borettslagets husordensregler gjelder også fullt ut overfor bygge- og anleggsarbeider, så bl.a. bestemmelsene om ro og orden må etterleves. Plassering av materialer og/eller utstyr på fellesområde/nabotomt skal avtales skriftlig med styret/nabo på forhånd.

### G. Brudd på reglene

Brudd på disse reglene, bestemmelser eller avtalepunkter som forutsettes fulgt etter dette regelverket, anses som brudd på borettslagets husordensregler og leiekontraktsvilkår. Slike brudd kan således få alvorlige konsekvenser for leieforholdet.

Arbeid som ikke har nødvendige godkjenninger, samt skader som følger av slikt arbeid, ligger uten unntak utenfor borettslagets vedlikeholds- og forsikringsansvar. I alle slike tilfeller avskjæres også mulighetene til å anke pålegg fra styret om å foreta endringer eller dekke gebyrer og andre beløp som avkreves i forbindelse med saken.

### H. Styrets rett til å gripe inn

Styret i borettslaget har full rett til å gripe inn i prosjekter som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene og myndighetenes bestemmelser. I alle slike tilfeller er det andelseier som bærer det økonomiske ansvaret. For øvrig kan styret også fjerne eller utbedre eventuelle forhold som ikke er i samsvar med disse og andre relevante bestemmelser på andelseiers regning.

### I. Endringer av regelverket

Forslag til endringer i bestemmelsene fremmes via styret overfor generalforsamlingen til avgjørelse.

## **2. SØKNADSPLIKT, MELDEPLIKT, NABOVARSEL, LEIEJUSTERINGER**

### A. Intern søknadsplikt

Det må alltid innhentes skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget før det igangsettes prosjekter, arbeid eller tiltak som:

- 1) berører borettslagets vedlikeholdsansvar eller forsikringsbehov,
- 2) medfører krav om varsling av naboer og gjenboere slik det fremgår av disse reglene,

- 3) vedrører fjernvarmeanlegget eller annen felles eiendom,
- 4) er meldepliktig til offentlige myndigheter eller andre instanser i medhold av gjeldende lover, forskrifter eller avtaler som borettslaget har inngått.

Styrets skriftlige tillatelse er eneste gyldige grunnlag for at borettslaget samtykker i saker av nevnte karakter. Det anses som et alvorlig brudd på disse reglene å sette i gang med søknadspliktige arbeider før slik tillatelse er mottatt (ref pkt. 1 G).

#### B. Øvrig søknadsplikt

Før noe arbeid påbegynnes må andelseier alltid sørge for å innhente nødvendige tillatelser fra plan- og bygningsetaten og andre instanser som prosjektet måtte være pålagt i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter og enhver avtale borettslaget måtte ha inngått.

#### C. Form og innhold på søknader

Alle søknader til borettslagets styre etter disse reglene skal være skriftlige. Alt etter sakens karakter skal søknaden til styret også vedlegges:

- Situasjonsskart i skala 1/500 eller 1/100 samt tegninger (planer, fasader og snitt) i skala 1/100 med angivelse av kvm/mål på gammel/ny bebyggelse og eventuelt nytt og tidligere terreng.
- Kortfattet byggebeskrivelse med angivelse av type og farge på takdekking, utvendig kledning, vinduer, ytterdører og annet utvendig tilbehør samt eventuelle endringer av drenerør og kabler i grunnen eller andre vesentlige installasjoner som kabel-tv o.l.
- Alle påkrevde søknader/meldinger skal være komplette med tegninger, avfallsplaner, situasjonsskart o.l. som de involverte myndigheter måtte kreve til enhver tid.
- Detaljtegninger og beskrivelse av endringer på fjernvarmenettet, inklusive fullstendig materialbeskrivelse og angivelse av ansvarlig rørlegger for arbeidene.
- Nødvendige papirer som dokumenterer at alle naboer og gjenboere i borettslaget er varslet slik disse reglene til enhver tid presiserer.
- Ferdig undertegnet egenerklæring på formular som er godkjent av borettslagets generalforsamling.
- Original kvittering som dokumenterer at fastsatt behandlingsgebyr er innbetalt til dekning av borettslagets antatte utlegg i saken.
- Før nødvendige dokumenter er innlevert har ikke styret anledning til å ferdigbehandle noen søknad etter disse reglene.

#### D. Faglig kontroll og gebyrer

Borettslagets styre har rett til å søke fagbistand og føre kontroll med alle søknadspliktige saker som hører inn under disse reglene.

Spesielt skal alt arbeid som berører fjernvarmeanlegget alltid kontrolleres og godkjennes av fagkyndig personell før de støpes/bygges inn i konstruksjonen.

Denne kontrollen og godkjennelsen omfatter også materialvalg og utførende rørlegger. Andelseier har ubetinget plikt til å gi styret beskjed med en gang slikt arbeid har kommet så langt at det kan kontrolleres. Feil/mangler påpekt av kontrollisten skal uten opphold utbedres og bekostes av byggherre.

For å dekke borettslagets antatte utlegg til fagbistand og kontroll, må andelseier innbetale et kontrollgebyr så snart søknaden er behandlet og godkjent av styret og senest 14 dager etter at melding er mottatt. For alle saker som er meldepliktige til plan- og bygningsetaten og/eller berører fjernvarmeanlegget er gebyret på minimum kr. 1.000,-.

For øvrig vedtar styret det konkrete beløpet i hvert enkelt tilfelle ut fra antatt budsjett for prosjektet.

Blir borettslagets utlegg til fagbistand og kontroll høyere enn opprinnelig antatt, kan styret kreve innbetaling av eksakt beløp etter fremlagte bilag. Styret plikter å informere andelseier om slike utgifter uten opphold, og det skal avtales et nytt beløp for inndekking av kontrollkostnadene.

#### E. Påtegning av egenerklæring

Andelseier og andelseiers eventuelle ektefelle/samboer må påtegne en særskilt egenerklæring som er vedtatt av generalforsamlingen før styret kan avgjøre samtykke til et prosjekt som er meldepliktig til myndighetene, berører borettslagets fjernvarmeanlegg eller generelle vedlikeholds- og forsikringsansvar.

Når den nevnte egenerklæringen er underskrevet blir den automatisk en del av den leiekontrakten som gjelder for den aktuelle andel i laget. Selges andelen, følger erklæringen salget og overføres til den/de nye eieren/eierne.

#### F. Varsling av naboer og gjenboere i borettslaget

Alle andelseiere som kan bli berørt av et prosjekt som hører innunder disse reglene skal varsles om prosjektet på forhånd. Varslingsplikten gjelder overfor alle som har bolig rett ved siden av den bolig eller tomt det gjelder samt alle som får endret adkomst, utsyn, lys eller bruksverdi av egen bolig eller tomt pga. prosjektet.

Varsling skal foregå på en slik måte at de som varsles kan sette seg skikkelig inn i saken. Som et minimum bør det fremlegges de samme opplysningene og dokumentene som disse reglene forutsetter at styret i borettslaget skal ha i forbindelse med behandlingen av saken.

Som hovedregel skal den nevnte varslingen dokumenteres ved hjelp av de ovennevnte andelseieres daterte underskrifter på interne nabovarslings skjemaer, som er godkjent av borettslagets generalforsamling. Dersom dette ikke kan gjennomføres fullt ut, kan påtegningen av nabovarsel erstattes med kvittering for at varsel med all nødvendig dokumentasjon er sendt med rekommandert post til den eller de det gjelder.

Overdras en andel slik at den nye andelseieren ikke blir varslet på behørig måte, plikter den opprinnelige andelseier å informere ny andelseier om saken. Dersom nabovarsel er postlagt eller påtegnet av opprinnelig andelseier som forutsatt, har borettslaget eller byggherre ingen ytterligere opplysningsplikt.

#### G. Intern innsigelsesfrist og behandlingsprosedyrer

Innsigelser til arbeid eller endringer som hører inn under disse reglene må fremmes skriftlig av andelseierne overfor borettslagets styre innen 21 dager etter dato for signert påtegnelse av nabovarslet eller avsendt kvittering fra Posten.

Berørte andelseiere som av en eller annen grunn ikke har mottatt nabovarsel, må fremme skriftlig protest overfor styret så snart man er klar over at dette skulle ha skjedd.

Alle innsigelser av nevnte karakter skal tas opp til behandling i styret i borettslaget. I de sakene hvor det er klare brudd på gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontraktsforhold, husordensregler, avtaler med borettslaget eller vilkår i disse reglene, skal styret pålegge det aktuelle prosjektet ved andelseier å bringe forholdet i orden. Skulle det være graverende brudd på ovennevnte kan og skal styret stoppe prosjektet inntil forholdet er rettet/utbedret.

Styret har ingen plikt til å ta hensyn til klager som fremkommer etter fristene angitt ovenfor, eller som er gitt muntlig.

#### H. Andelseiers ansvar for øvrige nabovarsler

Andelseier plikter selv å varsle eventuelle naboer og gjenboere utenfor borettslagets eiendom slik byggeforskriftene fastsetter. Påtegnet offentlig standard skjema eller annen form for godkjent varsel legges ved søknaden til plan- og bygningsetaten, etter at styret har godkjent saken og underskrevet søknadspapirene som skal sendes dit.

#### I. Styrets søknadsbehandling

Styret i borettslaget har ikke adgang til å ferdigbehandle søknader som er varslingspliktige innen borettslaget etter disse reglene, før denne varslingen er dokumentert og den angitte klagefristen på 21 dager er passert.

I hovedtrekk skal styrets behandling av søknader etter disse reglene gå ut på å påse at det omsøkte prosjektet er i samsvar med alle de bestemmelser og vilkår som er nevnt. Alle klare brudd skal medføre avslag på søknaden. Oppstår det tvil eller tvistespørsmål, skal søknaden med all nødvendig dokumentasjon oversendes plan- og bygningsetaten for endelig avgjørelse. I alle slike tilfeller skal styret også vedlegge en egen redegjørelse som påpeker og klarlegger aktuelle forhold.

Avslag på søknader skal alltid begrunnes. Foruten å vise til det aktuelle forholdet som har ført til avslaget, skal begrunnelsen også henvise til de konkrete punktene i gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, avtaler og/eller vilkår i dette regelverket som styret i borettslaget bygger sin avgjørelse på.

#### J. Meldeplikt om igangsetting av arbeider

Før godkjent arbeid som er søknadspliktig til offentlige myndigheter påbegynnes, plikter andelseier å sende skriftlig melding til borettslagets styre om at alle påkrevde tillatelser er innhentet og at arbeidet vil bli påbegynt fra en angitt dato. Det skal også vedlegges fremdriftsplan og antatt ferdigdato.

### K. Husleiejustering

Påbyggingsavgiften skal dekke de faktiske merkostnadene på beboernes tilbygg, og fordeles på de andelseierne som har gjennomført påbygginger. Hvis det ikke er særskilte forhold som tilsier noe annet, skal husleiejusteringen senest gjelde f.o.m. annet halvår etter at styret har avgitt sitt samtykke til gjennomføringen av de aktuelle arbeidene.

### L. Forsikringsdekning og ferdigmelding

Påbygg, tilbygg og andre endringer og arbeid dekkes aldri av borettslagets forsikringer og vedlikeholdsansvar før styret i borettslaget har fått skriftlig ferdigmelding på prosjektet, og sendt andelseier skriftlig bekreftelse på at de nevnte arbeidene anses som ferdige og godkjente.

Dersom styret krever det, plikter andelseier å holde de nevnte arbeidene forsikret for egen regning inntil borettslaget eventuelt overtar ansvaret. På krav fra styret plikter andelseier også å tegne særskilt forsikring til dekning av mulige skader på 3. person og annenmanns eiendom, inntil den omtalte ferdigbekreftelsen er mottatt fra borettslagets styre.

## **3. PROSJEKTMESSIGE RAMMEVILKÅR**

### A. Krav til materialer og utførelse av arbeidet

Alt bygge- og anleggsmessig arbeid skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, samt innenfor de tillatelser og tidsfrister som myndighetene og borettslagets styre har gitt.

Alt materiell, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstillende alle aktuelle krav og spesifikasjoner i gjeldende byggeforskrifter og enhver gjeldende standard på aktuelle områder.

Endringer vedrørende eksisterende fjernvarmesystem krever alltid særskilt forhåndstillatelse fra borettslagets styre mht. materialvalg og tekniske løsninger, før arbeidene på noen måte kan påbegynnes.

### B. Generelle tidsrammer for bygge- og anleggsarbeider

Dersom ikke noe annet er fastsatt skal byggestart finne sted senest ett år etter at styret har gitt sin tillatelse. Utvendig byggearbeid skal være ferdig innen ett år etter byggestart. Ferdigattest skal oversendes styret innen to år etter byggestart.

### C. Fagansvar, autorisasjon i bygge- og anleggstiden

Det faglige ansvaret for alt bygge- og anleggsarbeid må være dekket opp på forskriftsmessig måte. Videre skal arbeid som krever autorisasjon bare utføres av personell som er autoriserte til å stå for dette innen Oslo kommune.

Arbeid som berører fjernvarmeanlegget eller andre fellesanlegg i borettslaget skal bare utføres av personell eller firmaer som er forhåndsgodkjent av borettslagets styre og som for øvrig er bemyndiget til å utføre slikt arbeid.



#### D. Den enkeltes ansvar for fjernvarmeanlegget

Av hensyn til andre beboere og gjeldende avtaler og bestemmelser må det ikke foretas endringer på fjernvarmenettet som kan innvirke på oppvarmingen eller tilførselen av varmtvann til noen av borettslagets boliger og felleslokaler.

Det er ikke tillatt å endre innreguleringen og opplegget for fjernvarmesystemet uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre. Innreguleringen av vanngjennomstrømning, vannmengde, temperaturforhold og rørsløyfer skal til enhver tid samsvare med fastsatt innreguleringsprotokoll. Likeledes skal alle varmtvanns- og oppvarmingsrør med kummer, kraner og ventiler mv. til enhver tid følge fastsatte planer og tegninger.

Det maksimale behovet for fjernvarme må ikke økes uten at dette er klarert med produktleverandøren. Man skal også alltid ta behørig hensyn til vannmengde, vanngjennomstrømning og motstand i røropplegget og øvrige installasjoner ved omlegging av rør, flytting av radiatorer og eventuell overgang til gulvvarme eller andre oppvarmingsmetoder.

#### E. Størrelse av påbygg mv.

Som hovedregel tillates påbygg/tilbygg på inntil 30 m<sup>2</sup> i bruksareal. Styret i borettslaget kan også samtykke i større utbygginger, så lenge dette er prosjekter som er godkjent av generalforsamlingen og plankontoret i kommunen.

#### F. Krav til byggestil mv.

Det skal legges størst mulig vekt på å utforme påbygg, tilbygg og andre endringer slik at de ser ut som en naturlig og avstemt del av bebyggelsen. Ved alle utvendige bygningsarbeider skal det som hovedregel benyttes samme byggestil, materialvalg, takvinkler, fargesetting og utstyrsdetaljer som på eksisterende bebyggelse. Avvik fra denne hovedregelen må i tilfelle godkjennes av generalforsamlingen og plankontoret i kommunen.

#### G. Bebyggelsens høyde over terreng

Bebyggelsens totalhøyde over terreng kan ikke økes over det opprinnelige nivå. Dette gjelder uansett formen for påbygg/tilbygg eller andre bygningsmessige arbeider som ønskes utført.

#### H. Generelle hensyn overfor naboer og gjenboere

Andelseier plikter å ta behørig hensyn til naboer og gjenboere i forbindelse med et hvert søknadspliktig prosjekt eller tiltak etter disse reglene. Prosjektet må ikke føre til særlig redusert utsikt, merkbart svekket tilgang til sol eller adkomstmuligheter. Nevneverdig forringelse av bruksverdien til utomhusarealet eller andre uheldige forhold må ikke forekomme. Ny bebyggelse må ikke skape problemer for ferdsel, snøbrøyting eller oversikt på gangveiene.

### I. Byggetekniske hensyn overfor naboer og gjenboere

Påbygg, tilbygg og eventuelle andre endringer skal utføres slik at de ikke legger noen økonomiske eller praktiske hindringer i veien for naboer eller gjenboere dersom de skulle ønske å gjennomføre egne byggeprosjekter på et senere tidspunkt.

### J. Kostnadsdeling ved byggearbeider mot nabo

Deling av kostnader vedrørende oppføring av grunnmur, vegg, takkonstruksjon eller annet byggverk mot nableilighet eller nabotomt må avtales på forhånd. Ferdig oppført er dette å betrakte som borettslagets eiendom som alle berørte parter kan bygge videre på innenfor sine egne grenser, på samme måte som man kan utnytte den opprinnelige bebyggelsen.

### K. Spesielt vedrørende fellesarealer

Fellesarealer kan ikke disponeres til påbygg/tilbygg eller andre byggeprosjekter.

**EGENERKLÆRING**

På bakgrunn av undertegnedes søknad om å foreta følgende arbeider:

---

---

I tilknytning til leil. nr. \_\_\_\_\_, adresse \_\_\_\_\_  
erklærer undertegnede følgende:

1. Å gjennomføre arbeidene i samsvar med gjeldene lover, forskrifter, vedtekter, leiekontraktsvilkår, husordensregler, styrevedtak, avtaler som undertegnede eller borettslaget har inngått og vilkår som er satt i borettslagets regler på det aktuelle området.
2. Å betale fastsatt behandlingsgebyr og følge de påbud og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fagkonsulenter kommer med i forbindelse med saken.
3. Å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte ha eller få som følge av saken. Foruten å gjelde for skader, forskutteringer og tap, gjelder dette også for skulte/åpenbare feil, mangler og avvik fra det som er tillatt ifølge pkt.1 og 2 over.
4. Å betale ethvert krav som borettslaget måtte ha eller få ut fra pkt. 3 så snart borettslagets styre anmoder om dette. Om beløpet ikke er dekket innen en måned fra kravet blir reist, kan styret avregne det utestående med morarenter gjennom et ekstraordinært tillegg i husleien.
5. Å samtykke i at husleien for leiligheten gjøres til gjenstand for særskilt justering etter borettslagets regler på området, slik at brutto husleie blir i samsvar med de kostnadene som borettslaget vil få i tilknytning til boligen etter at arbeidene er avsluttet.
6. Å informere eventuelle nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre aktuelle ansvarsforhold som gjelder hvis boligen overdras en gang i fremtiden.
7. Undertegnede er for øvrig inneforstått med at brudd på det som står i denne erklæringen, eller bestemmelser/vilkår som kreves fulgt ifølge denne erklæringen, vil bli ansett som brudd på borettslagets husordensregler og den leiekontrakt som gjelder for undertegnedes leilighet. Et skjult brudd vil således kunne få alvorlige konsekvenser for leieforholdet dersom saken ikke løses i henhold til styrets vedtak.

Oslo, \_\_\_\_\_  
Andelseiers underskrift

Jeg er inneforstått med ovenstående erklæring.

Oslo, \_\_\_\_\_  
Medeiers underskrift

## NABOVARSEL

(Varsel skal gis til alle andelseiere som kan bli berørt av det saken gjelder.)

**SAKEN GJELDER SØKNAD OM:**


---



---



---



---

\*\*\*\*\*

Søkers navn: \_\_\_\_\_

Søkers adr. \_\_\_\_\_

Leil. nr.: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**Undertegnede er blitt orientert om ovennevnte og forevist søknad til borettslagets styre, samt nødvendige tegninger og planer over prosjektet:**

_____	_____
navn	adresse
_____	_____
navn	adresse
_____	_____
navn	adresse
_____	_____
navn	adresse
_____	_____
navn	adresse

**Eventuelle protester vedr. prosjektet må leveres skriftlig til borettslagets styre innen 2 - to - uker etter at dette nabovarselet er påtegnet.**

Bruk om nødvendig flere skjemaer dersom mange skal varsles.  
Etter ferdig påtegnning sendes skjemaet sammen med søknaden til borettslagets styre.

## Vedlegg 3

**Lerdalstoppen borettslag****RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV UTVENDIG UTSTYR**

***Utvendige utstyr (som f.eks. parabolantenner, tv-antenner, varmepumpe eller ventilasjon) kan ikke settes opp uten styrets skriftlige godkjenning.***

Skriftlig tillatelse fra styret skal være mottatt før arbeidene igangsettes.

**Nabovarsel**

Nabovarsel skal leveres sammen med søknaden. Du finner nabovarselskjema på [www.lerdalstoppen.no](http://www.lerdalstoppen.no)

**Montering / Innfesting**

Utstyret skal festes slik at det ikke på noen måte er til forulemping av underlaget. Med dette er å forstå vannskade, brekkasje, punktering og lignende. Kabelføringer skal monteres fagmessig og eventuelt i eget rør hvis hensiktsmessig. Det skal så langt det lar seg gjøre føres kabel innomhus. Gjennomføringer i yttervegg skal gjøres fuktsikkert og ved spesielle tilfelle kan styret kreve at dette gjøres av fagfolk på søkers regning.

**Antall**

Det er kun tillatt med en utvendig installasjon pr. andel.

**Dimensjoner / Farger**

Utstyret skal ha samme farge som underlaget den festes på eller boligmassen den tilstøter. Utstyret skal ha minste dimensjon som er teknisk mulig på søknadstidspunktet. Parabolantenner skal maksimalt være 60 cm i diameter.

**Søknad (innhold)**

Søknad skal inneholde: Personalialia, teknisk info på utstyret, monteringsanvisning, kabelføring, fasadetegning med forslag til montert utstyr, utførende part, signert nabovarselliste.

**Plassering**

Utstyret skal plasseres slik at det ikke er til noen form for ulempe mot omgivelsene. Det skal ikke på noen måte forurense fasaden, og alltid monteres innenfor søkende andels areal hvis styret ikke gir dispensasjon til noe annet. Utstyr skal monteres så lite synlig som mulig selv om dette innebærer ulemper for søker. Gavlvegger skal ikke benyttes til montering av denne type installasjoner.