

## Til beboerne i Lerdalstoppen Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper 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

mandag 27. mai 2013 kl. 18:00 i 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 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektenes § 3-2(2)
  - B) Forslag om endring husordensreglene, pkt 3, 7 og 13, samt nytt pkt 8
  - C) Forslag om endring av vedtektene pkt 5-1
  - D) Forslag angående Holmlia Fjernvarmeprosjekt
  - E) Forslag om prinsipiell diskusjon om utvidelse av verandaer for 2-romsleiligheter LT60B-75B
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.04.2013

Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Marit Helene Dalbye /s/

Einar Fiskvik /s/

Kurt Bastiansen /s/

Torill Older /s/

Jarle Rolandsen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Marit Helene Dalbye	Lerdalstoppen 10
Nestleder	Einar Fiskvik	Lerdalstoppen 57
Styremedlem	Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Styremedlem	Torill Older	Lerdalstoppen 45
Styremedlem	Jarle Rolandsen	Lerdalstoppen 51 A
Varamedlem	Ida Frances Gowers Grimsrud	Lerdalstoppen 29
Varamedlem	Glenn Kirkemo	Lerdalstoppen 65 B
Varamedlem	Anita Rynes	Lerdalstoppen 23

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Marit Helene Dalbye Lerdalstoppen 10

##### Varadelegert

Einar Fiskvik Lerdalstoppen 57

##### 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

Cathrine Havåg	Lerdalstoppen 30
Stine Elde	Lerdalstoppen 57

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 ansettelse.

#### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948777339, 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 (borett) 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 miljø 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.

### **Orientering om borettslagets drift.**

#### **Styrets arbeid**

I styreperioden mai 2012 til mai 2013 har styret avholdt 12 møter. Styret har i tillegg hatt kontakt nesten daglig på e-post og telefon. Det har også vært en økning i henvendelser per e-post fra beboerne.

I perioden er det delt ut tre infoskriv fra styret til beboerne.

Representanter fra styret har også deltatt i møter med OBOS og hatt løpende kontakt på e-post og telefon med OBOS og borettslagets forretningsfører. I tillegg har styret hatt kontakt etter behov med OBOS forsikring og OBOS Prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på møter i Fjernvarmeprosjektet og Multinett.

Styreperioden har hatt fokus på primært tre områder;

- Vedlikehold og vedlikeholdsbehov
- Trafikksikkerhet
- Parkeringsforhold

Med utgangspunkt i vedtak fra generalforsamlingen 19.5.11 har styret vært i kontinuerlig og løpende kontakt med Multinett og Homebase 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 28.3.12 signerte en ny samarbeidsavtale. Lerdalstoppen borettslag signerte i april avtale med GET som vår nye leverandør av TV-signaler, og i juni 2012 ble borettslaget koblet opp mot GET. Dette har så langt vært en god løsning, da leveranse av TV-signaler fungerer og frustrasjon og misnøye er kraftig redusert.

I forhold til trafikksikkerhet er det besluttet utskifting av bommene til en løsning med selvlukkende bommer. Dette skyldes for svake bommer som tåler dårlig kulde og belastninger. Utprøvingen med flyttbare fartsdumper vil fortsette. Speil er montert ved øya utenfor Lerdalstoppen 2. Det er foretatt søylemerking i parkeringshuset, nedre og øvre plan for å bedre sikt og sikkerhet. Sykkelstativer er montert utenfor rekken Lerdalstoppen 60-75 for andelseiere som ikke har boder på bakkeplan.

Styret har drøftet og utarbeidet en oversikt over vedlikeholdsbehov ettersom bygningsmassen fra 1982-83 står foran behov for vedlikehold og utbedring av varierende grad. Det skal gjennomføres tilstandsvurdering i 2013 av tak, vinduer og ventilasjon.

Styret har gjennomgått husordensreglene for å rydde opp i formuleringer som er uklare. Forslag til endring av noen punkter i husordensreglene legges fram for generalforsamlingen.

I styreperioden er det vært dialoger med andelseiere i tvistesaker, og det er avviklet to dugnader, og i samarbeid med barneutvalget er det arrangert sommerfest og julegrantenning.

### **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 andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Vektertjeneste**

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har fullmakt til å inngå avtale på vegne av borettslaget om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22 61 35 25 / 99 40 21 04

### **Parkering**

Borettslaget har plasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### **Nøkler**

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

### **Forsikring**

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.

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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en 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 innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

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

### **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.

### **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/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). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **Telefoni / bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. 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).

### **Kabel-TV**

Multinett er borettslagenes eget selskap som fremforhandler gode avtaler for TV, Internett og telefoni på Holmlia og omegn. Multinett har avtale med tre ulike leverandører, GET, NextGenTel og Homepage. Førstnevnte er på ny den dominerende leverandøren til borettslagene.

De fleste borettslag har valgt en dekoder som har opptaksmuligheter (HDPVR), og enkelte har en annen versjon som ikke har opptak, men likevel viser TV-kanaler i HD-oppløsning og tilbyr filmleie.

TV tjenestene og bredbåndshastigheter er i kontinuerlig utvikling, og nye eller forbedrede tjenester lanseres hvert år. Multinett holder borettslagenes styrer oppdaterte om de endringer som finner sted, og nyheter kan også leses på [www.multinett.no](http://www.multinett.no). Mange har vurdert å bytte dagens nettverk med et nytt fiberoptisk nettverk inne i borettslaget. Transporten av signaler utenfor borettslaget går allerede i Multinetts fiberkabler. Multinett tilrettelegger for alle borettslag som ønsker fiberoptiske nettverk, men understreker også at det er viktig å ha et forhold til hvilke innholdstjenester man vil ha som ikke leveres i dag. TV-tilbudet i dag er stort, av høy kvalitet og prisgunstig, og det tilbys svært høye bredbåndshastigheter som også blir oppgraderte i tiden fremover.

Multinett leverer tjenestene over et nett med avansert teknologi, og hvor feil hos en abonnent kan påvirke andre. Det er derfor viktig å unngå selvforskyldte feil som kan oppstå ved at man kobler utstyr feil, kabler eller splitter signaler for flere uttak selv. Bruk av billige kabler fra enkelte kjedebutikker har også ofte dårlig kvalitet og forringer TV-signaler. Ta derfor alltid kontakt med autorisert installatør om man ønsker flere uttak i husstanden.

De fleste bruker GET som leverandør og kan ta kontakt med GET på telefon 02123 for bestillinger, spørsmål og feilmeldinger.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

### **Fjernvarme**

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2012 Utskiftning av gavlvegg LT 53 A og B.
- Utbedring av gulv i LT 65B og 71 B.
- Oppgradering av utebelysning ved grendehus og parkeringsområde.
- Overgang til GET.
- Utskiftning av 3 bommer med selvlukkende løsning.
- Reklamasjonsarbeider i garasjeanlegg med utbedringer.
- Søylemarkeringer i plan I og II i garasjen.
- Sykelstativ utenfor rekken LT 60 – 75.
- Utbedring av støttemur ved kum mellom LT 71A og 72A.
- Utskiftning av membran LT 62B, 63B, 70 og 71B ved inngangspartiet.
- 2011 Oppussing av grendehus.
- En ny bom og nye låser i bommene.
- Utskifting av resterende takrenner.
- Overgang til Homebase 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. Side 8 Lerdalstoppen Borettslag
- 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. Utskifting 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.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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 2012 var totalt kr 4.192.192.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra antenneanlegg og grendehus.

### Kostnader

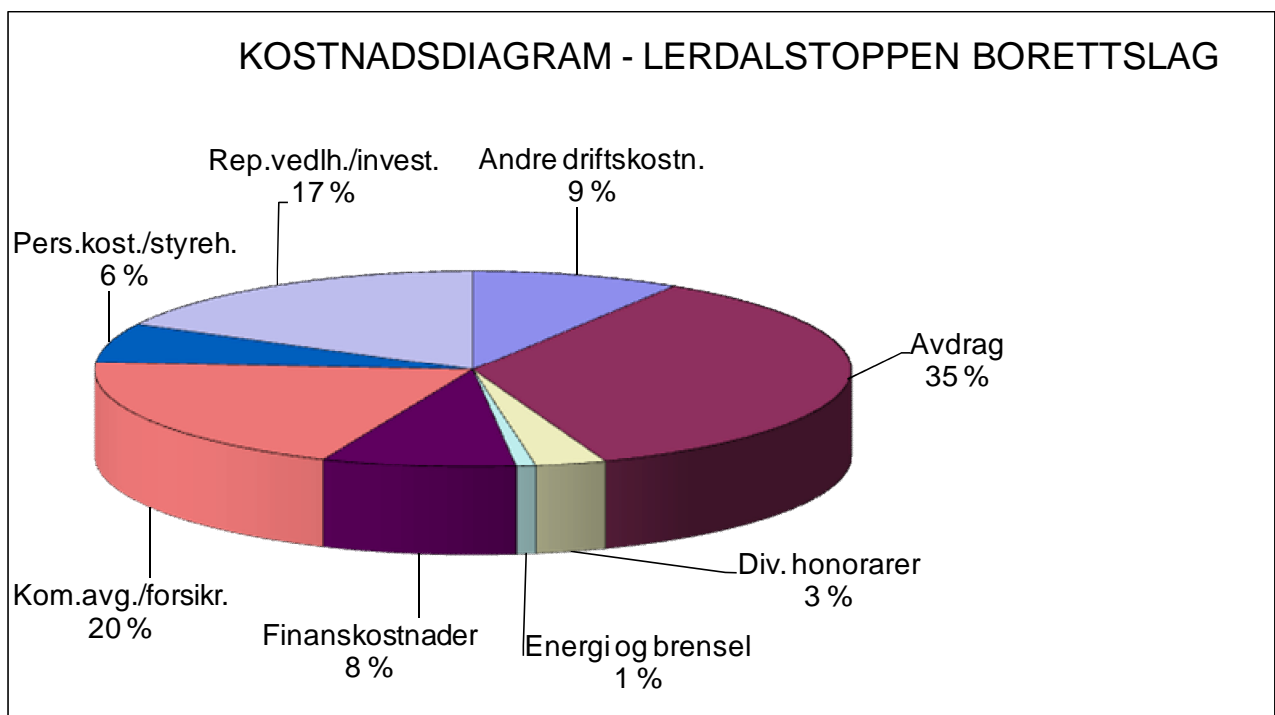
Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 2.254.538.

### Resultat

Årets resultat på kr 1.646.245 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 1.349.386.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **BUDSJETT FOR 2013**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det ikke tatt høyde for til større vedlikehold i inneværende år.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2013 har økt med 10 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### **Lån**

Borettslaget har 4 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2,2 % og 1 lån i Terra med flytende rentesats 3,95 % pr 28.02.13.

To av lånene i Husbanken vil bli nedbetalt ved forfall 01.06.13, og samlet terminbeløp for disse vil utgjøre kr 365.000.

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

### **Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)**

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

### **Forretningsførerhonoraret**

Foretningsførerhonoraret er for 2013 er identisk som for 2012.

### **Medlemskontingenten**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

### **Felleskostnader**

Driften i 2013 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **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, 11.04.2013  
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Marit Helene Dalbye /s/

Einar Fiskvik /s/

Kurt Bastiansen /s/

Torill Older /s/

Jarle Rolandsen /s/

Til generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Lerdalstoppen Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 646 245. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 2012, 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 og årsberetningen 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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, 19. april 2013

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini

*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.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 126 901</b>	<b>1 247 500</b>	<b>1 126 901</b>	<b>1 349 386</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 646 245	1 517 087	1 565 000	1 390 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 416 595	-1 436 011	-1 442 000	-735 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 165	-201 676	-200 000	-7 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>222 485</b>	<b>-120 599</b>	<b>-77 000</b>	<b>648 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 349 386</b>	<b>1 126 901</b>	<b>1 049 901</b>	<b>1 997 386</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 574 510	1 329 317		
Kortsiktig gjeld		-225 125	-202 416		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 349 386</b>	<b>1 126 901</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 153 513	3 989 383	4 153 000	4 150 000
Andre inntekter	3	38 679	33 115	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 192 192</b>	<b>4 022 498</b>	<b>4 183 000</b>	<b>4 180 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-109 857	-52 499	-75 000	-150 000
Styrehonorar	5	-150 000	-140 000	-140 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-4 000	-4 000	-4 000	-5 000
Andre honorarer		0	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-103 940	-100 912	-103 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-12 910	-9 275	-12 000	-12 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-427 390	-474 475	-500 000	-500 000
Forsikringer		-289 339	-263 545	-290 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-500 138	-471 954	-491 000	-521 000
Energi/fyring		-33 664	-93 310	-60 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-266 621	-230 385	-242 000	-306 000
Andre driftskostnader	10	-336 879	-295 975	-340 000	-340 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 254 538</b>	<b>-2 156 129</b>	<b>-2 282 000</b>	<b>-2 493 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 937 654</b>	<b>1 866 369</b>	<b>1 901 000</b>	<b>1 687 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 260	25 645	10 000	40 000
Finanskostnader	12	-331 669	-374 927	-346 000	-297 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-291 409</b>	<b>-349 282</b>	<b>-336 000</b>	<b>-257 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 646 245</b>	<b>1 517 087</b>	<b>1 565 000</b>	<b>1 430 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 646 245	1 517 087		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Aksjer	14	27 650	27 650
Øremerkede midler	15	220 195	213 030
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>41 530 276</b>	<b>41 523 111</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	140 633	122 221
Driftskonto i OBOS		491 339	295 668
Sparekonto i OBOS		942 538	911 428
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 574 510</b>	<b>1 329 317</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 104 787</b>	<b>42 852 428</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 99		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		13 554 308	11 908 063
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 564 208</b>	<b>11 917 963</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 695 351	10 111 946
Borettsinnskudd	18	20 620 103	20 620 103
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 315 454</b>	<b>30 732 049</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		121 463	69 450
Skyldig offentlige myndigheter	19	3 671	432
Påløpne renter		4 266	9 402
Påløpne avdrag		87 449	120 069
Annen kortsiktig gjeld	20	8 276	3 063
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>225 125</b>	<b>202 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 104 787</b>	<b>42 852 428</b>



Pantstillelse	21	31 610 103	51 210 103
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2013,  
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Marit Helene Dalbye /s/

Einar Fiskvik /s/

Kurt Bastiansen /s/

Torill Older /s/

Jarle Rolandsen /s/

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

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

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

Felleskostnader	4 106 364
Parkeringsleie	44 880
Leietillegg for påbygg	3 204
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 154 448</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-935
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 153 513</b>

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

Leieinntekt grendehus	9 299
Salg av nøkler og portåpnere	6 420
Leieinntekt parkeringsplass 15.11.2011-29.02.2012	385
Telenor, leie antenneplass	19 375
Viderefakturert kostnad	3 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 679</b>

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

Annen lønn	-67 890
Påløpne feriepenger	-8 276
Arbeidsgiveravgift	-31 889
Yrkesskadeforsikring	-900
Andre personalkostnader	-903
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-109 857</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 2011/2012, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket årsfest (for styret , valgkomite og barneutvalg) og gaver for kr 10.556, jfr note 10.

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

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

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

OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-5 435
OBOS Prosjekt AS	-7 475
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 910</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-253 085
Drift/vedlikehold VVS	-38 125
Drift/vedlikehold elektro	-180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 783
Drift/vedlikehold parker.anl.	-1 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 655
Kostnader leiligheter, lokaler	-890
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 172
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-427 390</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-297 965
Feieavgift	-1 520
Renovasjonsavgift	-200 653
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-500 138</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-58 361
Diverse leiekostnader/leasing	-8 125
Verktøy og redskaper	-10 742
Telefon-/kontormaskiner	-5 091
Driftsmateriell	-2 453
Lyspærer og sikringer	-2 738
Vaktmestertjenester	-140 180
Snørydding/gressklipping	-6 751
Andre fremmede tjenester	-73 137
Kontor- og datarekvisita	-3 980
Kopieringsmaterieill	-813
Trykksaker	-1 791
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 313
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 556
Porto	-6 472
Drivstoff biler, maskiner osv	-174
Gaver	-508
Bank- og kortgebyr	-1 209
Velferdskostnader	-2 485
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-336 879</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	7 165
Renter av driftskonto i OBOS	1 985
Renter av sparekonto i OBOS	31 110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 260</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Husbank grunnlån 1	-3 679
Husbank grunnlån 2	-2 538
Husbank grunnlån 3	-8 006
Husbank grunnlån 4	-11 098
Husbank grunnlån 5	-2 830
Husbank utbedringslån	-50 286
Terra-lån 1	-250 868
Termingebyr husbakkån	-360
Termingebyr Terra-lån	-600
Renter leverandørgjeld	-1 263
Renter driftskonto i OBOS	-141
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-331 669</b>

**NOTE: 13****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: 14****AKSJER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, dvs 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: 15****ØREMERKEDE MIDLER**

Saldo 1.1.	213 030
Renter i år	7 165
<b>SUM ØREMERKEDE MIDLER</b>	<b>220 195</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lerdalsgrenda Borettslag, feilført faktura, tilbakeført pr 1.1.2013	1 778
Andre forskuddsbet.kostn,vaktmester 1.kvartal 2013 (vil bli kostnadsført i 2013)	35 054
Andre forskuddsbet.kostn, SHN, 1.kvartal 2013 (vil bli kostnadsført i 2013)	10 976
Andre forskuddsbet.kostn, forsikring 1.1.-25.4.2013 (vil bli kostnadsført i 2013)	92 825
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>140 633</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt til 2013.

Renter 31.12.12: 3,95%, 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 31.12.12: 2,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1982	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 780 004	
Nedbetalt i år	219 996	
		0

Husbanken grunnlån 2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1982	-2 760 000	
Nedbetalt tidligere	2 608 200	
Nedbetalt i år	151 800	
		0

Husbanken grunnlån 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1983	-5 050 000	
Nedbetalt tidligere	4 620 750	
Nedbetalt i år	303 019	
		-126 231

Husbanken grunnlån 4

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1983	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 405 006	
Nedbetalt i år	420 015	
		-174 979

Husbanken grunnlån 5

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1984	-790 000	
Nedbetalt tidligere	651 780	
Nedbetalt i år	47 398	
		-90 822

Husbanken utbedringslån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,00%, løpetid 20 år

Opprinnelig 1999 -4 740 000

Nedbetalt tidligere 2 412 314

Nedbetalt i år 274 367

-2 053 319

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-8 695 351**

### 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 å 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 økonomisk planlegging eller investeringer.

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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Lån TERRA1	Første avdrag 30/10-2013
		Endring i felleskostnader fra 01/10-2013
2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051		100
2052, 2053, 2060, 2061, 2062, 2063		100
2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069		100
2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075		100
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006		200
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012		200
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018		200
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024		200
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030		200
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036		200
1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042		200
1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048		200
1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054		200
1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060		200
1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066		200
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072		200
1073, 1074, 1075		200

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 737
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 934
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-3 671</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 276
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 276</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 29 402 903 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012  
en bokført verdi på kr 41 282 431.



## A) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Lerdalstoppen Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

### Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

*Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 28.05.2013.

## **B) Endringer i husordensregler**

### **3. FORANDRINGER/VEDLIKEHOLD**

- A. Bygningsmessige forandringer av leiligheten, som for eksempel flytting/riving av vegger og forandringer på røropplegg og ventilasjon, kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning.

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

### **7. VENTILASJON**

Alle leiligheter har sentralavtrekk med en avtrekksvifte (motor) plassert på loftet. Denne styrer all ventilasjon i leiligheten med avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og vaskerom. Styringen av avtrekksviften går via kjøkkenheten over komfyren.

**Denne må aldri kobles fra da det kan oppstå kondens, og senere sopp og råte i leiligheten!**

Ved utskifting av kjøkkenhette må man sikre seg at den nye hetten har en styringsenhet som fungerer sammen med avtrekksviften på loftet.

Elektriske tilkoblinger av faste installasjoner skal alltid utføres av elektriker.

**(nytt punkt)**

### **8. FJERNVARME**

Borettslaget benytter fjernvarme til oppvarming av boligene og til varmt tappevann.

Det må ikke foretas endringer på radiatorer og røropplegg som kan innvirke på oppvarmingen eller tilførselen av varmtvann til noen av borettslagets boliger og felleslokaler, se vedlegg 2.

Endringer/fjerning av rør eller ventiler til radiatorer må ikke gjøres uten godkjenning fra styret, og ikke uten at autorisert rørlegger benyttes. Montering/demontering av radiatorer må alltid utføres av rørlegger. Det er meget viktig at sirkulasjonen av varmtvann opprettholdes.

### **13. OVERLATING AV BRUK**

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, se vedtektene.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseier har bodd i leiligheten minst ett av de to siste åra.

Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget blir påført ved overlating av bruk.

Egen garasje plass kan bare overlates til en beboer i Lerdalstoppen borettslag. Overlating av parkeringsplass leid av borettslaget tillates ikke.

### **C) Endringer i vedtekter**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, blandebatterier og vasker, utekran, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, blandebatterier og vasker, utekran, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og dører (også inngangs- og balkongdører) med karmen.

**D) Styret legger fram informasjon og vedtakssak ang Holmlia Fjernvarmeprosjekt-** der det skal tas stilling til om borettslaget er interessert i en endring av Holmlia Fjernvarme som prosjekt omdannet til interesseorganisasjon med kostnad pr kr 350.- pr boenhet ut 2013 og kr 700.- pr boenhet fra året etter. Det skal voteres over følgende tre alternativer

- a) Lerdalstoppen brl ønsker å være med videre i overgang fra prosjekt til ny interesseorganisasjon.
- b) Lerdalstoppen brl ønsker å delta i fortsatt prosjektorganisering slik som det er pt.
- c) Lerdalstoppen brl trekker seg ut av videre deltakelse i Holmlia Fjernvarmeprosjekt

**E) Innkommet forslag fra LT 73B om en prinsipiell diskusjon om utvidelse av verandaer for 2- romsleiligheter LT 60B – 75B.**

Det er muligens utarbeidet skisser for utvidelser av nevnte verandaer. Dersom et slikt prosjekt skal realiseres, kan disse planene være et godt utgangspunkt. Det er flere ulike forhold som må avklares som bl.a. plantegninger, rammegodkjennelser av Oslo kommune, tillatelser fra berørte parter og konkrete tegningsforslag som må vedtas på GF.

GF må ta stilling til om styret skal bruke ressurser på denne saken i kommende arbeidsperiode.

Forslag til vedtak som skal voteres over

- a) GF ber styret prioritere denne saken i kommende arbeidsperiode
- b) GF ønsker ikke at dette skal være en prioritert oppgave i kommende arbeidsperiode

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Einar Fiskvik Lerdalstoppen 57

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

Glenn Kirkemo Lerdalstoppen 65 B

Torill Older Lerdalstoppen 45

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kurt Bastiansen Lerdalstoppen 3

Jarle Rolandsen Lerdalstoppen 51 A

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

1. Stefan T. Evjen Lerdalstoppen 24

2. Linn Olsrud Hansen Lerdalstoppen 67 A

3. Helene Wilberg Lerdalstoppen 62 A

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

Vi har ikke forslag til kandidater til valgkomiteen.

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:****Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:****F. Som barne- og ungdomsutvalg foreslås:**

Cathrine Havåg Lerdalstoppen 30

Kathrine Klinkenberg Lerdalstoppen 51 A

Eilen Pedersen Lerdalstoppen 68 B

Oslo, 19.03.2013

For valgkomiteen i Lerdalstoppen Borettslag

Gerd Irene Hals /s/