

Til andelseierne i Lerdalstoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Lerdalstoppen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lerdalstoppen Borettslag
avholdes mandag 18. mai 2015 kl. 18.00 i Grendehuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Saker fra styret
 - I. Endring av vedtektene angående gjenvalg av styrets medlemmer.
 - II. Tiltak angående avfallshåndtering.
 - III. Alternativer for tilbygg/påbygg – oppgave fra generalforsamlingen 2014.
- B) Saker fra beboerne
 - I. Utvidelse av balkonger i Lerdalstoppen 60b – 75b.
 - II. Tilrettelegging for ladestasjon for el-bil i garasjehuset.
 - III. Rensing av ventilasjonsanleggene.
 - IV. Isolering mellom leilighetene.

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 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 13.04.2015

Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Einar Fiskvik /s/ Kurt Bastiansen /s/

Stefan Evjen /s/ Linn O Hansen /s/ Torill Older /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Fiskvik	Lerdalstoppen 57
Nestleder	Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Styremedlem	Torill Older	Lerdalstoppen 45
Styremedlem	Stefan T. Evjen	Lerdalstoppen 24
Styremedlem	Linn O. Hansen	Lerdalstoppen 67 A

Varamedlem	Anne Kristin Anmarkrud	Lerdalstoppen 60 A
Varamedlem	Gry Skillestad	Lerdalstoppen 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Einar Fiskvik		Lerdalstoppen 57

Varadelegert		
Torill Older		Lerdalstoppen 45

Valgkomiteen

Bjørn Brårmo	Lerdalstoppen 59
Marit Helene Dalbye	Lerdalstoppen 10
Anita Rynes	Lerdalstoppen 23
Helene Wilberg	Lerdalstoppen 62 A

Barne- og ungdomsutvalg

Cathrine Havåg	Lerdalstoppen 30
Stine Elde	Lerdalstoppen 57

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

Generelle opplysninger om Lerdalstoppen Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter.

Lerdalstoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948777339, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lerdalstoppen 1-75
Lerdalstoppen 2-74

Gårds- og bruksnummer :
189 313

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 22.800 m².

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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Lerdalstoppen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 4.190.172.

Dette er som budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra grendehus og leieinntekt for antenneplass fra Telenor.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 3.982.942.

Dette er ca kr 500.000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av avdekte vedlikeholdsbehov under malerunden.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 33.567 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

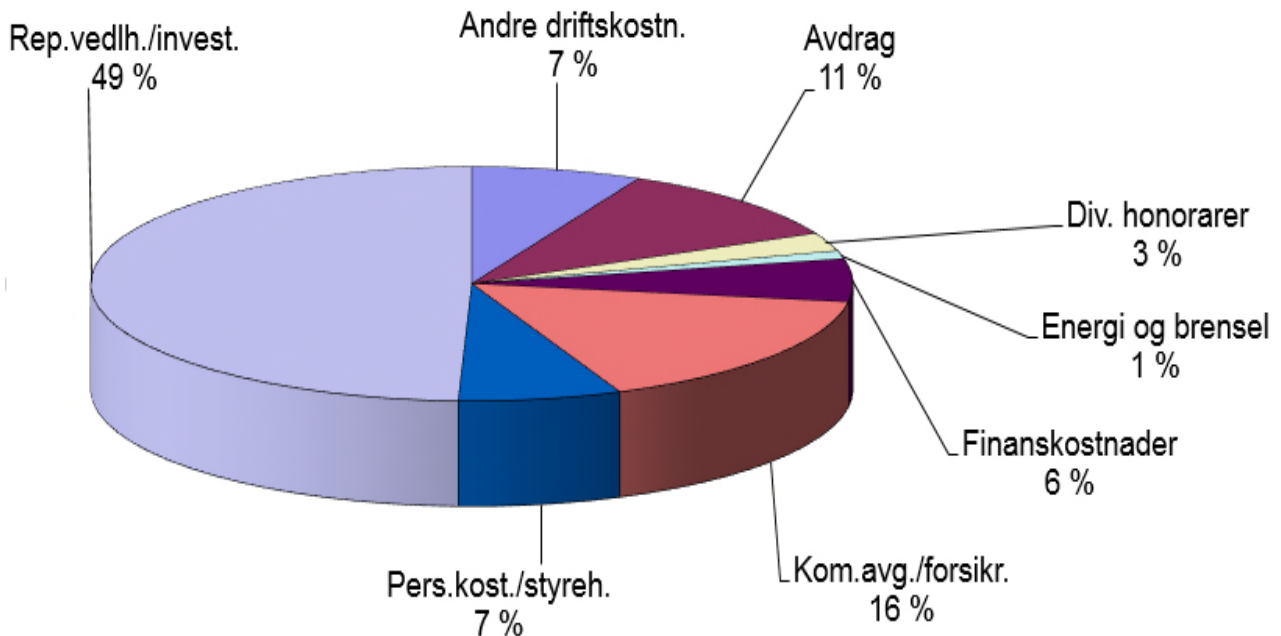
Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1.749.453.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet med større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

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 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 34.763 (+ 9 %). Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerdalstoppen Borettslag.

Lån

Lerdalstoppen Borettslag har to lån, et i Eika og et i Husbanken.

I Eika er hovedstolen ca. 6 millioner og den flytende renten 3,35 %. Hovedstolen i

Husbanken er ca. 1,5 millioner, og den flytende renten 2,28 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2015 utgjør kr 110.805 eks mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Driften i 2015 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.

Oslo 13.04.2015
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Einar Fiskvik /s/ Kurt Bastiansen /s/

Stefan Evjen /s/ Linn O Hansen /s/ Torill Older /s/

Til generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lerdalstoppen Borettslag, som viser et underskudd på kr 33 567. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapsestimaterne 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. april 2015

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 301 066	1 349 386	2 301 066	1 749 453
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-33 567	1 612 582	507 000	1 327 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-511 097	-671 535	-511 000	-485 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 949	-7 318	0	0
Salg av aksjer/andeler		0	17 952	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-551 613	951 680	-4 000	842 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 749 453	2 301 066	2 297 066	2 591 453
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 947 940	2 433 559		
Kortsiktig gjeld		-198 487	-132 494		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 749 453	2 301 066		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 154 008	4 153 788	4 155 000	4 154 000
Andre inntekter	3	36 164	59 334	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 190 172	4 213 122	4 195 000	4 194 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-179 668	-78 922	-126 000	-111 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-5 081	-4 875	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-3 055	0	0
Forretningsførerhonorar		-107 576	-103 940	-109 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-9 268	-70 052	-60 000	-25 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 064 740	-436 756	-1 310 000	-365 000
Forsikringer		-214 850	-317 412	-333 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-556 993	-529 128	-557 000	-659 000
Energi/fyring		-53 772	-53 447	-60 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-296 172	-287 496	-303 000	-310 000
Andre driftskostnader	10	-325 021	-269 776	-370 000	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 982 942	-2 324 659	-3 403 000	-2 617 000
DRIFTSRESULTAT		207 230	1 888 463	792 000	1 577 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 080	41 954	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-281 877	-317 835	-295 000	-260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 797	-275 881	-285 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		-33 567	1 612 582	507 000	1 327 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			1 612 582		
Fra opptjent egenkapital		-33 567			

BALANSE			
	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Aksjer og andeler	14	9 698	9 698
Øremerkede bankinnskudd	21	234 463	227 514
SUM ANLEGGSMIDLER		41 526 592	41 519 643
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	319 394	117 923
Driftskonto i OBOS-banken		598 110	1 341 294
Sparekonto i OBOS-banken		1 030 437	974 343
SUM OMLØPSMIDLER		1 947 940	2 433 559
SUM EIENDELER		43 474 532	43 953 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 99		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		15 133 323	15 166 889
SUM EGENKAPITAL		15 143 223	15 176 789
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 512 719	8 023 816
Borettsinnskudd	17	20 620 103	20 620 103
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 132 822	28 643 919
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		142 732	95 989
Skyldig til offentlige myndigheter	18	14 552	2 418
Påløpte renter		2 815	3 273
Påløpte avdrag		23 992	27 552
Annen kortsiktig gjeld	19	14 396	3 261
SUM KORTSIKTIG GJELD		198 487	132 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 474 532	43 953 202

Pantstillelse	20	31 610 103	31 610 103
Garantiansvar		0	0

Oslo 13.04.2015
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Einar Fiskvik /s/

Kurt Bastiansen /s/

Stefan Evjen /s/

Linn O Hansen /s/

Torill Older /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 154 008

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leieinntekt grendehus	9 850
Salg av nøkler	1 500
Salg av portåpnere	4 818
Telenor, leie antenneplass	19 996
SUM ANDRE INNTEKTER	36 164

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-117 380
Påløpte feriepenge	-14 396
Arbeidsgiveravgift	-39 726
Yrkesskadeforsikring	-969
Kantinekostnader	-7 198
SUM PERSONALKOSTNADER	-179 668

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret, valgkomite og barne- og ungdomsutvalget fått dekket styre- og utvalgsmiddag for kr 8 953, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 081.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-9 268
SUM KONSULENTHONORAR	-9 268

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS	-37 500
Tradisjonelt Bygg Håndverk AS	-1 068 126
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 105 626
Drift/vedlikehold bygninger	-603 990
Drift/vedlikehold VVS	-82 862
Drift/vedlikehold elektro	-63 866
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 984
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-66 493
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 043
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 849
Kostnader leiligheter, lokaler	-597
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-4 431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 064 740

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-326 931
Feieavgift	-2 951
Renovasjonsavgift	-227 111
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-556 993

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-58 737
Telefon-/kontormaskiner	-6 123
Vaktmestertjenester	-141 896
Snørydding/gressklipping	-8 750
Andre fremmede tjenester	-82 308
Kontor- og datarekvisita	-230
Trykksaker	-1 127
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 953
Telefon/bredbånd	-2 616
Telefon, annet	495
Porto	-6 079
Bank- og kortgebyr	-908
Velferdskostnader	-5 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-325 021

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 694
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 386
SUM FINANSINNTEKTER	41 080

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika lån - renter	-240 341
Husbankenlån 1 - renter	-735
Husbankenlån 2 - renter	-39 575
Eika lån - termingebyr	-600
Husbankenlån 1 - termingebyr	-60
Husbankenlån 2 - termingebyr	-60
Andre rentekostnader	-506
SUM FINANSKOSTNADER	-281 877

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	40 230 000
SUM BYGNINGER	40 230 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.189/bnr.313

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

NOTE: 14**AKSJER**

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

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi	
Multinett AS	10	150		1 500
Holmlia Vaktmesterservice AS	523	100	52 300	
Holmlia Vaktmesterservice AS, nedskrevet 2009			-26 150	
Holmlia Vaktmesterservice AS, nedskrevet 2013			-17 952	8 198
SUM AKSJER				9 698

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

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	8 693
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	310 701
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	319 394

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.14: 3,65%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2010	-6 250 000	
Nedbetalt tidligere	44 006	
Nedbetalt i år	184 678	
		-6 021 349

Husbanken lån 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.14: 2,188%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1984	-790 000	
Nedbetalt tidligere	746 574	
Nedbetalt i år	43 426	
		0

Husbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.14: 2,188%, løpetid 20 år

Opprinnelig 1999	-4 740 000	
Nedbetalt tidligere	2 965 604	
Nedbetalt i år	282 960	
		-1 491 436

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 512 719
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-20 620 103
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-20 620 103
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-8 693
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 859

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-14 552
---	----------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 396
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 396
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 620 103
Pantelån	7 512 719
Påløpte avdrag	23 992
TOTALT	28 156 814

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 230 000
Tomt	1 052 431
TOTALT	41 282 431

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Sak 4 – A - Saker fra styret til generalforsamlingen.

Sak 4 – A – I. Endring / presisering av vedtektenes punkt 8-1.

Bakgrunn:

I forbindelse med valgkomiteens arbeid dukket det opp et tolkningsspørsmål i vedtektene. Spørsmålet dreide seg om styreleder kunne gjenvelges, eller om det bare gjaldt resten av styret. Praksis i borettslaget har vært at alle, inkludert styreleder kan gjenvelges. Det hersker ingen uenighet rundt forståelsen av vedtektene, men styret ønsker å gjøre vedtekten så tydelig som mulig.

Gjeldende tekst:

«(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

Forslag til ny tekst:

«(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.»

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til forslaget.

Sak 4 – A – II. Avfallshåndtering

Bakgrunn:

Styret har innhentet tilbud på ny organisering av avfallshåndtering i borettslaget. De forskjellige tilbudene presenteres for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gå videre og slutføre prosjektet. Styret får fullmakt til å bruke inntil 450.000,- eks. mva. til dette formålet.

Sak 4 – A – III. Alternativer for tilbygg/påbygg – oppgave fra generalforsamlingen 2014.

Bakgrunn:

Etter at flere innkomne forslag til de siste generalforsamlingene angående tilbygg/påbygg har blitt avvist, ba generalforsamlingen 2014 styret om å utarbeide standardiserte utvidelses alternativer basert på gamle tegninger borettslaget har fått laget.

Ansvarlig for bygg og vedlikehold har fått i oppgave å følge opp denne saken.

Tegningene er fra 1990 og ikke alltid like enkle å tyde. Styret er delt i sitt syn på om det skal åpnes for standardiserte utvidelsesalternativer for noen eller alle hustyper. Det er også uenighet om hvilke typer tilbygg/påbygg man eventuelt skal tillate.

Styret ber generalforsamlingen om å avgjøre om det nye styret skal fortsette dette arbeidet.

Forslag til vedtak:

Enten: A: Generalforsamlingen ber det nye styret om å fortsette arbeidet om å utarbeide forslag til standardiserte utvidelsesalternativer. Styret får fullmakt til å engasjere profesjonell hjelp til å utvikle slike forslag.

Eller: B. Generalforsamlingen ber det nye styret om å innstille videre arbeid angående utvidelser inntil videre.

Sak 4 – B - Saker fra beboerne til generalforsamlingen.

Sak 4 – B – I. Utvidelse av balkonger i Lerdalstoppen 60b-75b.

Forslag sendt inn av:

Anita Evjen, Lerdalstoppen 65b.

Bakgrunn:

B-leilighetene i Lerdalstoppen 60 – 75 har liten uteplass. Jeg ønsker at borettslaget utarbeider standardiserte planer / tegninger for utvidelse av balkongene på fremsiden for b-leilighetene i Lerdalstoppen 60 til 75. Borettslaget bør få en rammetillatelse for utvidelsene.

Forslag til vedtak:

Det nye styret skal utarbeider standardiserte planer / tegninger for utvidelse av balkongene på fremsiden for b-leilighetene i Lerdalstoppen 60 til 75. Borettslaget bør få en rammetillatelse for utvidelsene.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget da det vil ha negativ innvirkning på lysforholdet i leiligheten under, samt at verdien av a-leiligheten kan forringes.

Sak 4 – B – II. Tilrettelegging for ladestasjoner for el-bil i garasjehuset.

Forslag sendt inn av:
Sølvi Halvorsen, Lerdalstoppen 26.

Bakgrunn:
Ladestasjoner for el-bil bør bli en naturlig del av tilbudet til beboerne i borettslaget. Det er ennå mulig å søke om kommunale midler til å dekke deler av utgiftene til slike formål.

Forslag til vedtak:
Styret skal innen generalforsamlingen 2016 utarbeide et forslag om etablering av ladestasjoner for el-bil i garasjelegget. Forslaget må også inneholde et utkast til retningslinjer for bruk og av plassene og fordeling av kostnadene til installasjon og bruk.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.

Sak 4 – B – III. Rensing av ventilasjonsanleggene.

Forslag sendt inn av:
Hilde Saraksen, Lerdalstoppen 68a.

Bakgrunn:
Jeg kan ikke huske at det har vært gjennomført rensing av ventilasjonsanlegget. Dette bør gjennomføres av brannsikringsmessige årsaker. Jeg mener dette er foreslått tidligere, uten at det er gjennomført.

Forslag til vedtak:
Det nye styret sørger for at det blir gjennomført rensing av ventilasjonsanleggene.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.

Sak 4 – B – IV. Isolering mellom leilighetene.

Forslag sendt inn av:
Hilde Saraksen, Lerdalstoppen 68a.

Bakgrunn:
Det er konstatert at det er lite eller ingen isolering mellom leilighetene. Dette gjelder både oppover (der det er to leiligheter i høyden) og sideveis. Da Leiligheten over meg pusset opp badet, fant de ikke noe annet enn luft mellom leilighetene. Mangelen på isolasjon gjelder både lydisolering og brannisolering. Dette kan ha store konsekvenser dersom det oppstår en brann. Dersom man blir holdt våken av at naboen snorker, tyder det på at lydisoleringen er svært dårlig. Manglende lydisolering fører også til at skritt i leiligheten over, høres ut som tramping, selv om det ikke er det. Dette har tidligere ført til nabokrangler, og unødvendige uenigheter.

Forslag til vedtak:
Det nye styret skal lage en plan for isolering mellom leilighetene, både med tanke på lydisolering og brannhemmende isolering. Planen skal inneholde både en tidsplan og plan for fordeling av kostnader.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

I styreperioden mai 2014 til mai 2015 har styret avholdt 12 ordinære styremøter. I tillegg har styret hatt kontakt per e-post eller telefon.

I perioden er det delt ut fire infoskriv fra styret til beboerne. Representanter fra styret har deltatt i møter med OBOS og hatt løpende kontakt per e-post eller telefon med OBOS og borettslagets forvaltningskonsulent.

Det største prosjektet i styreperioden var beising av borettslaget. Beboerne vasket og beiset hver sin andel, og en ekstern maler vasket og beiset alle gavler over tak, grendehuset og redskapsbua. All ny panel ble også beiset av maleren. I forbindelse med beisedugnaden var det engasjert et snekkerfirma for å utføre større vedlikeholdsarbeid.

Det har vært en økning i antall skader på rør og ventilasjonsanlegg. Skadene er utbedret fortløpende.

Videre har styret arbeidet med vedlikeholdsbehov, trafikkikkerhet, parkeringsforhold og søppelhåndtering.

Det er installert brann- og innbruddsalarm i grendehuset. Det er også etablert kameraovervåking av alle plan i garasjehuset, øvre og nedre gjesteparkering og uteområdet ved grendehuset.

Det er gjennomført to dugnader i perioden, en i september og en i april.

I samarbeid med barneutvalget er det arrangert sommerfest og adventssøndag med kafébar, bruktbuikk og julegrantenning. Overskuddet fra adventssøndagen gikk til Stiftelsen Sykehusbarn.

Styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt om en "Vedlikeholdsnøkkel", og befaring er gjennomført. Det vil bli utarbeidet årlige vedlikeholdsplaner med investeringsbehov.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Lerdalstoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med HVS AS som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier 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 25/994 02 104

Parkering

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

Nøkler og portåpner

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

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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 forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av 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 Factoring AS 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 godkjenning av leietaker. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Lerdalstoppen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Lerdalstoppen Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Varme AS.

Energimerking

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

Telefoni og 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|--|
| 2014 | <ul style="list-style-type: none"> ny panel bakside LT 46 A/B - 53 A/B, fra markise i underetasje og opp til tak ny panel underetasje LT 48 A og 49 A ny panel gavl LT 3, 9, 46, 49, 63 og 71 ny panel nederste del gavl LT 28 ny panel liten gavl bakside LT 48 B og 74 A/B ny panel og hjørnekaske trappeside LT 50, 51 og 52 ny panel bodvegg trappehus LT 61, 63 og 75 nytt rekkverk veranda LT 63 B ny panel og dør bodvegg LT 3, 26, 28, 45 (dører bekostet av beboerne) oppretting og avstiving bod LT 28 nye verandaer LT 46 B - 53 B nye takrenner og nedløp bakside LT 46 - 49 nye vindskier og toppbord på diverse hus, boder og trappehus nye dør- og vinduslister der det er byttet panel |
| 2013 | <ul style="list-style-type: none"> Montert akustikkplater i begge etasjer i grendehuset Skiftet panel på bodvegg LT 27 Skiftet panel på bodvegg og gavlvegg LT 53 Skiftet panel nedre halvdel gavlvegg LT 72 |
| 2012 | <ul style="list-style-type: none"> 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. Sykkelstativ 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> Full rehabilitering av garasjehus. Takrenner LT 1-20. Gavlvegger LT 2-4-12-20 + grendehus. |

- Maling og ferdigstillelse 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.
- 2008 Kledning skiftet på 4 gavlvegger, nr. 8, 16, 59 og 33.
Ny lekeplass, nye garasjeporter, kantstein, nye takrenner, to gavlvegger LT 39 og 45, flere vinduer, innmat i 33 sikringssskap 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 Utskiftning av samtlige reduksjonsventiler pga dårlig vanntilførsel. Maling.
- 1998 Utbedring av multimurer. Omlegging av taknedløp. Utskiftning av defekte stoppekraner. Innkjøp av tre bommer.
- 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.