



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 949 003 329
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LERDALSJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 055 913	2 109 122
Sum inntekter		2 055 913	2 109 122
Kostnader			
Lønnskostnad		186 363	114 100
Annen driftskostnad		7 392 553	1 814 957
Sum kostnader		7 578 916	1 929 057
Driftsresultat		-5 523 003	180 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 950	7 592
Sum finansinntekter		2 950	7 592
Annen finanskostnad		119 371	35 266
Sum finanskostnader		119 371	35 266
Netto finans		-116 421	-27 674
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 639 424	152 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 639 424	152 391
Årsresultat		-5 639 424	152 391
Totalresultat		-5 639 424	152 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 639 424	152 391
Sum overføringer og disponeringer		-5 639 424	152 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 800 000	17 800 000
Sum varige driftsmidler		17 800 000	17 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 800 000	17 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 374	105 331
Sum fordringer		44 374	105 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		788 772	709 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 772	709 923
Sum omløpsmidler		833 146	815 254
SUM EIENDELER		18 633 146	18 615 254

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 557 334	10 196 758
Sum opptjent egenkapital		4 557 334	10 196 758
Sum egenkapital		4 561 834	10 201 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 746 382	1 001 938
Øvrig langsiktig gjeld		7 295 500	7 287 500
Sum annen langsiktig gjeld		14 041 882	8 289 438
Sum langsiktig gjeld		14 041 882	8 289 438
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		730	
Leverandørgjeld		58 236	90 013
Annen kortsiktig gjeld		-29 537	34 545
Sum kortsiktig gjeld		29 429	124 558
Sum gjeld		14 071 311	8 413 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 633 146	18 615 254



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 726358

Enheten

Organisasjonsnummer: 949 003 329
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LERDALSJORDET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.09.2021



Organisasjonsnr: 949 003 329
LERDALSJORDET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 055 913	2 109 122
Sum inntekter		2 055 913	2 109 122
Kostnader			
Lønnskostnad		186 363	114 100
Annen driftskostnad		7 392 553	1 814 957
Sum kostnader		7 578 916	1 929 057
Driftsresultat		-5 523 003	180 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 950	7 592
Sum finansinntekter		2 950	7 592
Annen finanskostnad		119 371	35 266
Sum finanskostnader		119 371	35 266
Netto finans		-116 421	-27 674
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 639 424	152 391
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 639 424	152 391
Årsresultat		-5 639 424	152 391
Totalresultat		-5 639 424	152 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 639 424	152 391
Sum overføringer og disponeringer		-5 639 424	152 391



Organisasjonsnr: 949 003 329
LERDALSJORDET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		17 800 000	17 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 800 000	17 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 374	105 331
Sum fordringer		44 374	105 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 772	709 923
Sum omløpsmidler		833 146	815 254
SUM EIENDELER		18 633 146	18 615 254
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 557 334	10 196 758



Sum opptjent egenkapital	4 557 334	10 196 758
Sum egenkapital	4 561 834	10 201 258
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 746 382	1 001 938
Øvrig langsiktig gjeld	7 295 500	7 287 500
Sum annen langsiktig gjeld	14 041 882	8 289 438
Sum langsiktig gjeld	14 041 882	8 289 438
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	730	
Leverandørgjeld	58 236	90 013
Annen kortsiktig gjeld	-29 537	34 545
Sum kortsiktig gjeld	29 429	124 558
Sum gjeld	14 071 311	8 413 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 633 146	18 615 254



Organisasjonsnr: 949 003 329
LERDALSJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Lerdalsjordet Borettslag

VELKOMMEN TIL ÅRETS GENERALFORSAMLING

Når: Tirsdag 25.08.2021 klokka 18:00 – 20:00

Hvor: Prinsdal seniorsenter

Vi gleder oss til endelig å kunne ønske deg velkommen til årets generalforsamling.

Vi ber deg ta med årsmeldingen du fikk utlevert i mai måned. Fyll inn registreringsblanketten før du kommer.

Du kan også gi andre fullmakt på vegne av deg selv på samme registreringsblankett.

HUSK! Smittevern. Du må foreta håndvask og sprite hendene før du kommer inn i lokalet. Du blir tatt imot i resepsjonen og en i styret vil registrere deg med navn og telefonnummer, samt ta imot registreringsblanketten.

Det vil være god plass mellom stolene, slik at vi opprettholder kravene til smittevern.

Det vil bli servert pizza, vann, kaffe og te.

Med hilsen

Styret i Lerdalsjordet borettslag

13. august 2021



Lerdalsjordet Borettslag

KOMMENTAR TIL «STYRETS ÅRSMELDING 2020/2021»

Styrets årsmelding ble trykket før endringer i myndighetenes smitteverntiltak førte til en utsettelse av borettslagets generalforsamling også i år.

Pga dette må det gjøres følgende endringer i årsmeldingen:

- Generalforsamlingen ble utsatt fra mai til 25.08.2021.
- Den tidligere utsatte brannvernkontrollen kunne likevel gjennomføres, og dette ble gjort på en forsvarlig måte den siste uken i juni.
- I forbindelse med saken i Forlikrådet fikk vi avslag på vår søknad om forsikringsdekning hos Gjensidige Forsikring pga at Lerdalsjordet borettslag ikke var kunde der på tidspunktet for forliksklagen. Styret søkte derfor vårt tidligere selskap If om dekning, og If har bekreftet at våre kostnader til juridisk bistand totalt **kr. 34.500,-** dekkes av borettslagets rettshjelpsforsikring. Det vil bli trukket en egenandel på kr. 10.000,- fra dette beløpet.

Oslo, 12. august 2021

Styret i Lerdalsjordet borettslag



Til andelseierne i Lerdalsjordet B/L

Velkommen til generalforsamling.

Tid: _____

Sted: _____

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Valg av valgkomite
- B) Endring av Husordensreglene

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 valgkomité for 1 år

Oslo, 05.05.2021 (digital signering)
Styret i Lerdalsjordet B/L

Anne Eriksen Bryn /S/

Laila Bøe /S/

Annbjørn Haug /S/

Elisabeth Løkholm /S/

Sølvi Bente Tveit /S/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Eriksen Bryn	Nedre Prinsdals Vei 63 P
Styremedlem	Laila Bøe	Nedre Prinsdals Vei 61 N
Styremedlem	Annbjørn Haug	Nedre Prinsdals Vei 59 H
Styremedlem	Elisabeth Løkholm	Nedre Prinsdals Vei 61 M
Styremedlem	Sølvi Bente Tveit	Nedre Prinsdals Vei 59 B
Varamedlem	Tove Tobiassen	Nedre Prinsdals Vei 63 A

Valgkomiteen

Per-Normann Olsen	Nedre Prinsdals Vei 61 R
Inger-Lill Svendsen	Nedre Prinsdals Vei 61 L
Gunnar Aadde Brevik	Nedre Prinsdals Vei 61 C

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 5 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Lerdalsjordet B/L

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

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

Nedre Prinsdals Vei 59-63

Gårds- og bruksnummer :
189 375

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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.

Lerdalsjordet B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ÅRSMELDING 2020-2021

Denne styreperioden har vært preget av koronasituasjonen, og hensynet til smittevern har gjort at flere av våre faste arrangementer dessverre har måttet avlyses eller endres.

Det årlige beboermøtet og besøket fra Lambertseter ungdomskorps er utsatt på ubestemt tid.

Norsk Brannverns årlige kontroll har det heller ikke vært mulig å gjennomføre på en forsvarlig måte.

Styret har gjennomført 10 styremøter i arbeidsperioden og hatt 2 arbeidsmøter med OBOS om budsjett, regnskap og Generalforsamling, totalt 12 møter i tillegg til Generalforsamlingen. Flere av møtene har vært gjennomført digitalt på Zoom og Teams pga situasjonen vi er i.

- Arbeidet med utskifting av alle vinduer og verandadører ble fullført i september av Palmgren AS
- Høsten 2020 ble de fleste av borettslagets busker og trær frisert. Dette ble gjort for å gi et mer ryddig inntrykk av vårt uteområde.
- Ny driftsavtale med Alt-mann AS er godkjent for perioden 01.01. – 31.12.2021.
- Avtalen med Steinar Gjersrud & Co AS om snøbrøyting på hovedveien i borettslaget samt sandstrøing ble fornyet for perioden vinteren 2020/2021.
- På grunn av bedre vilkår bl.a. utbetaling av utbytte, ble det besluttet å bytte forsikringsselskap fra If til Gjensidige i september 2020.
- Det ble leid inn en komprimatorbil tidlig i september, slik at den utsatte «vår-ryddingen» kunne gjennomføres.
- Styret har kjøpt en mobiltelefon som skal benyttes ved ønske om å komme i kontakt med styret. Denne blir besvart til fastsatte tider på hverdager. Nærmere informasjon om dette er levert til alle beboere.
- Siden Seniorsenteret ikke lenger er tilgjengelig for å kunne avholde våre styremøter er det gjort avtale med Hauketo Prinsdal Kvinne & Familielag om leie av lokaler i barnehagen på Lerdal Gård til dette formål.
- I mai 2020 mottok styret i Lerdalsjordet borettslag et brev fra Forliksrådet vedrørende en forliksklage fra en av våre beboere. Klagen gikk i hovedsak ut på feil og mangler ved leiligheten bl.a. skjevhet i gulv. Klageren krevde at borettslaget skal ta ansvar for mulige feil ved byggeprosessen i 1986 og dekke alle kostnader ved en eventuell utbedring av disse. En representant fra styret og en advokat hos OBOS møtte klageren i Forliksrådet i Oslo 22.10.20. Borettslaget vant saken, som nå er avsluttet. Styret søkte juridisk hjelp for å være sikret en riktig saksbehandling. De totale kostnader i forbindelse med denne saken er **kr 32.375,-**. Styret har søkt Gjensidige Forsikring (via OBOS Forsikring) om dekning av påløpte kostnader fra borettslagets rettshjelpsforsikring. **Saken er ikke ferdig behandlet, så det er uvisst hva resultatet blir.**



- I tillegg kommer utlegg til dekning av tapt lønn for vår representant med kr 1.841, -.
- Styret har forlenget avtalen med Sikkerhetsgruppen AS om å gå streivvakt på området på kveld/natt.
- På regnskapsmøtet hos OBOS 04.11.20 ble det besluttet å fjerne depositum på leie av garasjer og carporter. Tidligere innbetalt depositum kr 4.000, - pr plass, totalt kr 72.000, - ble tilbakebetalt beboerne i mars 2021. Depositumene har stått på en egen balansekonto og har ingen påvirkning på det øvrige regnskapet.
- Stiftelsen Prinsdalstunet har solgt bygningen i Nedre Prinsdals vei 59 A og tilhørende uteområder (blant annet gjesteparkeringsplasser mot NP vei) til Oslo kommune v/Omsorgsbygg. Festeavgiften vår vil bli redusert tilsvarende den andel vi tidligere har avregnet stiftelsen Prinsdalstunet. **Da overtakelsen skjer formelt i disse dager, vet vi ikke sikkert hva vår festeavgift framover vil bli.**
- Juletreet ble også denne vinteren satt opp og tent 1. søndag i advent, 29.november. Av hensyn til smittevern kunne det denne gangen dessverre ikke serveres gløgg og pepperkaker.
- Som en oppmuntring i en tung og vanskelig tid fikk alle beboerne som var hjemme ved utdelingen en blomst og en julehilsen fra styret.
- Det er gjort avtale med Nordic Security om service på dørlåsene september 2021.
- Alle brannslanger i de leilighetene som hadde dette i kjøkkenbenken ble fjernet av vaktmester sent på høsten.
- Det er ryddet i fellesboden. Alle sykler og ved som blir oppbevart der er nå merket med eierens navn.
- Det er nylig inngått serviceavtale med Portpartner AS for årlig service og vedlikehold av våre garasjeporter.
- Beholdere fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune, REN ble satt ut i uke 15/2021 slik at beboere kunne kaste småelektrisk avfall og farlig avfall.
- Det er bestilt feiing av de 12 piper som er i bruk hos Feiervesenet i Oslo kommune.
- Det ble gjennomført et digitalt regnskapsmøte med OBOS på Teams 28.04.21 som forberedelse til generalforsamlingen.
- Generalforsamlingen ble gjennomført 26.05.2021. Møtet ble også i år holdt på AVA restaurant med en enkel servering.

Oslo, mai 2021

Styret i Lerdalsjordet borettslag



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 055 913.

Av dette er andre inntekter kr 13 837 andre inntekter som står omtalt i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 578 916.

Det er brukt kr 5 853 316 på større bygningsmessige vedlikehold.

Utført av Oslo Byggentreprenør AS: Alle gavlvegger er isolert og har ny panel og nye vinduer. Trappene er byttet fra tretrapper til metall, og det er laget to nye rømningsveier. Nye vindskier. I tillegg er det laget nye skillevegger mellom leilighetene på bakkeplan og det er skiftet/ byttet glass og trevirke der det var behov i andre etasje.

Utført av Palmgren AS: Alle vinduer og verandadører er skiftet.

Utført av Malermester Klemet Karlsen: Ytterdører er pusset og malt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 5 639 424 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 803 717 og viser borettslagets likviditet (arbeidskapital). De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 183 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I 2020 har disse vært lavere enn et normalår, ca. kr 35 000. Så vi har budsjettert med kr 50 000 i 2021.

Lån

Lerdalsjordet B/L har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lerdalsjordet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lerdalsjordet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		690 696	936 939	690 696	803 716
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 639 424	152 391	493 430	585 382
Tillegg for nye langsiktige lån	14	7 500 000	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	16	8 000	-4 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 755 556	-394 634	-406 000	-236 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		113 020	-246 243	87 430	349 382
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		803 717	690 696	778 126	1 153 098
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		833 146	815 254		
Kortsiktig gjeld		-29 429	-124 558		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		803 717	690 696		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 042 076	2 039 581	2 049 000	2 054 000
Andre inntekter	3	13 837	69 541	0	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 055 913	2 109 122	2 049 000	2 069 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 030	-14 100	-14 100	-13 818
Styrehonorar	5	-163 333	-100 000	-100 000	-98 000
Revisjonshonorar	6	-8 531	-8 398	-9 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-100 593	-97 758	-101 600	-105 000
Konsulenthonorar	7	-40 889	-29 074	-55 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-6 270 596	-783 584	-318 000	-183 000
Forsikringer		-109 736	-102 923	-106 500	-106 500
Festeavgift		-89 770	-89 770	-89 770	-79 000
Kommunale avgifter	9	-180 215	-162 703	-178 700	-170 900
Energi/fyring		-34 753	-56 281	-55 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 259	-145 258	-150 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-403 211	-339 209	-363 400	-358 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 578 916	-1 929 057	-1 541 570	-1 351 618
DRIFTSRESULTAT		-5 523 003	180 065	507 430	717 382
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 950	7 592	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-119 371	-35 266	-24 000	-142 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 421	-27 674	-14 000	-132 000
ÅRSRESULTAT		-5 639 424	152 391	493 430	585 382
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 639 424	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 800 000	17 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		17 800 000	17 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 009	130
Forskuddsbetalte kostnader		85 250	81 199
Andre kortsiktige fordringer		0	24 002
Driftskonto OBOS-banken		287 345	48 442
Sparekonto OBOS-banken		501 427	661 481
SUM OMLØPSMIDLER		878 031	815 254
SUM EIENDELER		18 678 031	18 615 254
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Opp tjent egenkapital		4 557 334	10 196 758
SUM EGENKAPITAL		4 561 834	10 201 258
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 746 382	1 001 938
Borettsinnskudd	15	7 195 500	7 195 500
Annen langsiktig gjeld	16	100 000	92 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 041 882	8 289 438
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 348	34 545
Leverandørgjeld		58 236	90 013
Påløpte renter		730	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 314	124 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 678 031	18 615 254
Pantstillelse	17	15 695 500	17 695 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2021 (digital signering)
Styret i Lerdalsjordet Borettslag

Anne Eriksen Bryn /S/

Laila Bøe /S/

Annbjørg Haug /S/

Elisabeth Løkholm /S/

Sølvi Bente Tveit /S/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (kr 3.700 pr. mnd. pr. andel)	1 998 000
Garasje (kr 150 eller kr 200 pr. plass)	56 400
Eiendomsskatt (leilighet 4)	276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 054 676

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 042 076

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading ELBIL	902
Viderefakturert festeavgift	11 560
Viderefakturert beboer	1 375
SUM ANDRE INNTEKTER	13 837

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 030
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 030

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 163 333.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 2 204, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 531.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 670
SUM KONSULENTHONORAR	-40 889

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-331 875
Palmgren AS	-1 931 611
Oslo Byggetreprener AS	-3 589 830
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 853 316
Drift/vedlikehold bygninger	-337 873
Drift/vedlikehold elektro	-6 286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 789
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 443
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 415
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 474
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 270 596

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-278
Vann- og avløpsavgift	-107 595
Feieavgift	-2 434
Renovasjonsavgift	-69 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-180 215

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 690
Container	-6 092
Driftsmateriell	-4 987
Vaktmestertjenester	-232 558
Vakthold	-66 602
Snørydding	-24 825
Andre fremmede tjenester	-23 718
Trykksaker	-1 097
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-915
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 204
Andre kontorkostnader	-13 374
Telefon, annet	-7 517
Porto	-624
Kontingenter	-6 200
Gaver	-2 366
Bank- og kortgebyr	-3 173
Velferdskostnader	-5 269
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-403 211

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 426
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	337
SUM FINANSINNTEKTER	2 950

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-4 358
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-44 387
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 626
SUM FINANSKOSTNADER	-119 371

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Gnr.189/bnr.375

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2012	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	998 062
Nedbetalt i år	1 001 938

0

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000
Nedbetalt tidligere	
Nedbetalt i år	753 618

-6 746 382

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 746 382****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987 -7 195 500

SUM BORETTSINNSKUDD **-7 195 500****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasje -100 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-100 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 195 500
Pantelån	6 746 382
TOTALT	13 941 882

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 800 000
TOTALT	17 800 000



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Valg av valgkomite

Fra Per-Normann Olsen

Sak som ønskes behandlet på generalforsamlingen 26.05.2021.

Vedr.: Valg av valgkomité.

Foreslår at denne ordningen endres slik at det for ettertiden blir styrets oppgave å fremlegge skriftlig forslag til kandidater til valg av styreleder, styre og varamedlemmer til fremtidige generalforsamlinger.

Begrunnelsen for dette forslaget er følgende:

Det er ikke hjemlet i borettslagets vedtekter at det skal velges en valgkomité som skal fremlegge forslag til kandidater til tillitsvalgte.

En valgt valgkomité har i mange tilfeller en vanskelig jobb med å fremskaffe interesserte som er villige til å påta seg verv. I mange tilfeller skyldes dette at man ikke er så godt kjent med borettslagets øvrige beboere. Sittende styret er ofte i kontakt med samtlige beboerne, og kan ut i fra det «plukke» ut personer som viser interesse for driften av borettslaget.

Det kan opplyses at i vårt nabo borettslag, Lerdalsgrenda, er denne ordningen innført og virker bra.

Med vennlig hilsen

Per-Normann Olsen
61 R

Styrets innstilling: Styret sin innstilling er å ikke anbefale den foreslått endring i valgordningen. Dersom det sittende styret ved nyvalg selv skal velge kandidater til nytt styre kan man bli vurdert som inhabile med hensyn til å kunne favorisere egne representanter fremfor øvrige beboere.



B) Endring av Husordensreglene Fra styret

Styret i Lerdalsjordet borettslag foreslår herved følgende tillegg i Husordensreglene vedrørende mating av fugler på borettslagets uteområde:

«Det er ikke tillatt å legge ut mat til småfuglene på borettslagets uteområde eller på leilighetenes egen uteplass. Fuglemat som faller på bakken tiltrekker seg rotter og mus som kan gjøre stor skade. Fugleinfluensa kan også bli et problem»

Det har vært observert rotter i borettslaget ved flere anledninger. Uttalelser fra fagfolk på området bl.a. ved Universitetet i Oslo og skadedyrselskapet Anticimex bekrefter at det er stor risiko for å få skadedyr inn i huset i forbindelse med fuglemat på bakken. Rottebestanden i Oslo er økende, og pga nedstengingen i Oslo Sentrum, som gir mindre søppel der, trekker de ut mot boligområdene.

I tillegg til faren for skadedyr er det denne våren utbredt spredning av fugleinfluensa i landet.

Når fuglene mates vil flere av dem samles og spre smitte som fører til sykdom og død. Det har kommet henstilling fra bl.a. Bymiljøetaten og Mattilsynet om ikke å mate fuglene, og det er oppslag om dette flere steder bl.a. ved Østensjøvannet.



Til generalforsamlingen i Lerdalsjordet borettslag, 26. 05. 2021.

Valgkomiteens forslag av kandidater til valg av: Styreleder, styre og varamedlemmer.

På årets generalforsamling skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:

Som styreleder : Sølvi Bente Tveit.

Som styremedlemmer : Elisabeth Løkholm (gjenvalg) og Svein Myhre.

Som varamedlemmer : Fred Alvad og Elin Fossum.

Samtlige er forespurt og har sagt seg villige til å påta seg tillitsverv.

Dersom de ovennevnte blir valgt vil styret neste periode få følgende sammensetning:

Styreleder: Sølvi Bente Tveit.

Styremedlemmer: Elisabeth Løkholm, Annbjørg Haug, Laila Bøe, Svein Myhre.

Varamedlemmer : Fred Alvad, Elin Fossum.

Valgkomiteen i Lerdalsjordet borettslag

Per- Normann Olsen

Inger- Lill Svendsen

Gunnar Aadde Brevik

Lerdalsjordet 12. 03. 2021



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Beboere kan bruke styremailen: lerdalsjordet@styrommet.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen AS om vakthold.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut.

Ledige garasjer og car-porter utlyses ved rundskriv og tildeles den med lengst botid.

Nøkler/skilt

Skilt til postkassene bestilles av styret.

Forsikring

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

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

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

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. 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.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

TV/ bredbånd

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Alle gavlvegger er isolert og ny panel	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Byttet fra tretrapper til metall	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Laget to nye rømningsveier	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Nye vindskier	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Nye skillevegger mellom leilighetene	Utført av Oslo Byggentreprenør AS
2020 - 2020	Alle vinduer og verandadører er skiftet	Utført av Palmgren AS
2020 - 2020	Ytterdører er pusset og malt	Utført av Malermester Klemet Karlsen



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