



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 777 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LERDALSTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 987 690	4 350 287
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 987 690</b>	<b>4 350 287</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		208 928	206 417
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 674	127 674
Annen driftskostnad		14 821 182	5 143 813
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 151 783</b>	<b>5 477 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 164 093</b>	<b>-1 127 617</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 228	58 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 228</b>	<b>58 363</b>
Annen finanskostnad		360 885	135 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>360 885</b>	<b>135 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 657</b>	<b>-77 135</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 457 750	-1 204 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 282 431	41 282 431
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 718	180 391
Sum varige driftsmidler		41 341 148	41 462 822
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 500	1 500
Andre fordringer		106 901	232
Sum finansielle anleggsmidler		108 401	1 732
Sum anleggsmidler		41 449 549	41 464 554
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 336 977	4 788 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 336 977	4 788 094
Sum omløpsmidler		2 336 977	4 788 094
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 786 526</b>	<b>46 252 648</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 900	9 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 900</b>	<b>9 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 693 045	16 150 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 693 045</b>	<b>16 150 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 702 945</b>	<b>16 160 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 070 724	9 357 214
Øvrig langsiktig gjeld		20 726 239	20 620 103
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 796 963</b>	<b>29 977 317</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 796 963</b>	<b>29 977 317</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 610	974
Leverandørgjeld		1 279 697	110 425
Skyldige offentlige avgifter		1 931	1 815
Annen kortsiktig gjeld		1 380	1 422
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 286 618</b>	<b>114 635</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 083 581</b>	<b>30 091 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 786 526</b>	<b>46 252 648</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414764

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 777 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LERDALSTOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 948 777 339  
LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 987 690	4 350 287
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 987 690</b>	<b>4 350 287</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		208 928	206 417
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 674	127 674
Annen driftskostnad		14 821 182	5 143 813
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 151 783</b>	<b>5 477 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 164 093</b>	<b>-1 127 617</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 228	58 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 228</b>	<b>58 363</b>
Annen finanskostnad		360 885	135 498
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>360 885</b>	<b>135 498</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 657</b>	<b>-77 135</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 457 750	-1 204 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>



Organisasjonsnr: 948 777 339  
LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 282 431	41 282 431
---	--	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 718	180 391
---	--	--------	---------

Sum varige driftsmidler		41 341 148	41 462 822
-------------------------	--	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		1 500	1 500
-----------------------------------	--	-------	-------

Andre fordringer		106 901	232
------------------	--	---------	-----

Sum finansielle anleggsmidler		108 401	1 732
-------------------------------	--	---------	-------

Sum anleggsmidler		41 449 549	41 464 554
-------------------	--	------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Sum fordringer		0	0
----------------	--	---	---

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 336 977	4 788 094
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 336 977	4 788 094
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		2 336 977	4 788 094
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		43 786 526	46 252 648
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	9 900	9 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 900</b>	<b>9 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 693 045	16 150 795
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 693 045</b>	<b>16 150 795</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 702 945</b>	<b>16 160 695</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 070 724	9 357 214
Øvrig langsiktig gjeld	20 726 239	20 620 103
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>36 796 963</b>	<b>29 977 317</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>36 796 963</b>	<b>29 977 317</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 610	974
Leverandørgjeld	1 279 697	110 425
Skyldige offentlige avgifter	1 931	1 815
Annen kortsiktig gjeld	1 380	1 422
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 286 618</b>	<b>114 635</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 083 581</b>	<b>30 091 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>43 786 526</b>	<b>46 252 648</b>



Organisasjonsnr: 948 777 339  
LERDALSTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Lerdalstoppen Borettslag

15. mai 2023

Selskapsnummer: 477





## Velkommen til årsmøte i Lerdalstoppen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 18:00, Grendehuset.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Forslag om at borettslaget vedtar at beboere kan bygge ut sine enheter
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ekstra prosjekt honorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite
9. Barneutvalg

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lerdalstoppen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 0477 Lerdalstoppen borettslag.pdf

Sak 3

## **Forslag om at borettslaget vedtar at beboere kan bygge ut sine enheter**

### **Forslag fremmet av:**

Bjørn Einar Hanstveit og Anne Kristin Anmarkrud

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Fra oss som er beboere i Lerdalstoppen 60 A er det ønskelig at borettslaget vårt åpner opp for at beboere kan bygge ut sine enheter.

Det er kunn få borettslag igjen i bydelen som ikke har åpnet opp for dette. Vi har søkt etter andre borettslags retningslinjer og snakket med bygg og plan hvordan dette kan gjøres. Ulike borettslag har ulike måter å gjøre dette på. Noen borettslag har standardiserte tillatelser til utbygging tilgjengelig der utnyttingsgraden for tomten er likt fordelt for de som øker andelen med grunnflate utbygging. Andre har noen standard utbyggingsmuligheter men man står fortsatt fritt til å komme med egne ønsker og muligheter for sin andel. Noen har et generelt utbyggings vedtak som sier at man kan bygge ut sin enhet ved å først søke styret med tegninger før man søker bygg og plan der man også er ansvarlig for å søke nødvendige tillatelser og dispensasjoner dersom man går ut over utnyttingsgrad og byggegrense for tomten. Blant annet har noen regler om at den første som bygger ut på sin rekke vil være definerende for utforming av utbyggingen for de andre på samme rekke der man streber etter at løsningene skal være mest mulig lik for bygningsmassen. Her vil det være naturlig at styret legger føringer for dette, dette kommer om under.

I følge Bygg og plan i Oslo kommune er tomten vår på Lerdalstoppen mulig å bygge ut inn til 40% uten å søke eventuelle dispensasjoner. Dette er etter hva vi har forstått gjeldende avtrykk i landskap, altså grunnflate som tidligere nevnt. Det vil si at de av dere som bor i rekkehus med eksisterende 2 etasjer ved en heving til tre/delvis tre etasjer ikke gjør et større avtrykk på grunnflaten. Det er ikke alle i borettslaget som vil ha like stor nytte av å bygge ut (man kan få ekstra kjellerstue for de det gjelder) sine enheter. For oss gjelder dette 4 roms med 2 roms over som bor i midten av rekkene. Utbygging bakover mot skogen vil være mulig men ikke skape flere soverom på den måten, men man kan få større areal til å legge ekstra soverom med kjeller vindu som er godt allerede noen steder. Denne eventuelle problemstillingen med at alle ikke alltid har samme mulighet er etter vårt syn slik det noen ganger vil være. Bor man i bygård der loftet er lov til å bygge ut, eller kjeller, vil de enhetene som er tilknyttet ha denne muligheten. I vårt borettslag vil denne fordelingen gjelde kunn ett fåtall som ikke vil kunne få flere rom ved en utbygging. I følge bygg og plan er tomten vår regulert for inn til 3 etasjers rekkehus. Vil man gå over det må det søkes dispensasjon. Det vil si at dere som bor i eksisterende 2 etasjer vil kunne søke om heving av tak/deler av loftsetasjen uten å søke dispensasjon.



Bygg og plan kunne informere om at et tilbygg på inn til 50 kvadrat meter kan søkes på selv uten ansvarlig søker, noe som gjør at kostnaden ikke blir like stor i og med at man kan tegne dette selv til søknad. Dette betyr at man kan tegne, søke (også eventuelle dispensasjoner) selv. Dette med bruk av dispensasjonssøknader for avvik fra utnyttelsesgrad på tomt og eventuelt om man går litt over byggegrense for tomten er ikke uvanlig i slike saker i følge etaten selv. Etter dagens utnyttelses grad vil de fleste påbygg som setter avtrykk i landskapet på Lerdalstoppen kunne gjøres uten dispensasjon.

De fleste borettslag som har åpnet opp for utbygging har definert at det bør brukes profesjonelle håndverkere i denne typen saker. Fra før er dette definert i våre regler angående fjernvarme, vann og elektrisitet som også vil gjelde en utbygging. Allikevel vil man kunne gjøre mye selv for å få ned kostnadene om ønskelig. Man må uansett fra borettslagets side presisere at alle gjeldende forskrifter og regler skal følges.

En utbygging kan og vil sannsynligvis føre til økt husleie. Dette kommer an på hvordan borettslaget definerer eierskapet til utbyggingen. Det er ulike praksiser her. Noen får en husleieøkning som er definert av kvadratmeter (som er et regnestykke Obos har kontroll på). Noen krever at man selv er fullt ansvarlig for utbyggingen og må tegne egen tilleggsforsikring for dette. Borettslaget kan også selv definere hva en utbygging vil kunne medføre av økt husleie som skal speile vedlikeholdskostnader (f.eks maling, vinduer og fjernvarme) og forsikring for økt kvadratmeter. For lignende utbygginger har husleieøkningen estimert ligget på ca 17-20 kr per kvadratmeter.

Dersom forslaget blir vedtatt bes generalforsamlingen om å fatte vedtak om følgende:

- A) Den første på sin rekke til å bygge ut definerer utbygging for sin rekke.
- B) Den første med en hustype til å bygge ut definerer fremtidige utbygging for lik hustype for hele borettslaget.
- C) Husleieøkning skal følge norm (dagens utregningsmodell) og borettslaget overtar vedlikeholdsplikten og forsikringen for utbyggingen
- D) Andelseier og fremtidige andelseiere for utbygd enhet har helt og holdent ansvar for utbyggingen selv, med forsikringer og vedlikehold, med egen pliktig tilleggsforsikring og medfører ingen husleieøkning.

### **Styrets innstilling**

Det må foreligge felles tegninger på all bygningsmasse. Styret forutsetter at det utarbeides arkitekttegning på bygnings massene og det forutsettes at styret får godkjenning av generalforsamlingen for å innhente tilbud på arkitekttegninger. Det må



foreligge konkret svar fra plan og bygg hvor mange kvadratmeter det skal være lov å bygge ut. Av tidligere erfaringer kan dette medføre store kostnader for borettslaget.

## **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir tillatelse til at andelseiere i Lerdalstoppen Borettslag kan søke utbygging til styret av sine andeler etter at styret har definert regler for dette.

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

Sak 5

## **Ekstra prosjekt honorar**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I forbindelse med oppgradering og bytte av fjernvarmeanlegg i Lerdalstoppen Borettslag ser styret at Leder og nestleder i styret har brukt betydelig med tid og ressurser utover ordinært styrearbeid i dette prosjektet. Brorparten av møtene har måttet gjennomføres i ordinær arbeidstid der de to har måttet ta fri fra ordinær jobb for å følge opp prosjektet.

De to styrerepresentantene har blant annet deltatt på;

10 ordinære byggemøter med Obos prosjekt og Vvs gruppen med en varighet på 3-8 timer per møte, tilsammen har de brukt 37 timer på byggemøter.

De har i tillegg deltatt på tilbudsinhenting, oppklarende møter, kontraktsmøte, ekstra styremøter, ekstramøte med Obos Prosjekt, ekstra generalforsamling, omprosjekteringsmøter og avklaringer etter vedtak om innkassing i tillegg til mange telefoner, mailer og beboerhenvendelser. På dette arbeidet har det gått minimum 38 timer. Dette er et forsiktig anslag, hvor 33 av timene er de møter, utenom byggemøter, de har deltatt på.



Styret foreslår å kompensere Leder og nestleder for dette merarbeidet som tilsammen utgjør 150 timer med kr 200,- per time. Til sammen blir dette kr 30 000,- fordelt på de to styrerepresentantene.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår å kompensere Leder og nestleder for dette merarbeidet som tilsammen utgjør 150 timer med kr 200,- per time. Til sammen blir dette kr 30 000,- fordelt på de to styrerepresentantene.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling om kompensasjon for Leder og nestleder for medgått tid på 150 timer med timesats på kr 200,- tilsammen kr 30 000,- fordelt på de to.

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Erik Kleven  
Valgkomiteens innstilling.

#### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linn O. Hansen  
Valgkomiteen innstilling

#### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Wik  
Valgkomiteens innstilling
- Kurt Bastiansen  
Valgkomiteens innstilling



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Erik Kleven  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Einar Hanstveit  
Valgkomiteens innstilling

Sak 8

## Valgkomite

Det skal velges valgkomite for et år

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Haakon Olav Jørgensen

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Bjarne Ødegaard
- Bjørn Nordvang



Sak 9

## Barneutvalg

Det skal velges Barneutvalg for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Camilla Wik  
Valgkomiteens innstilling
- Linn O. Hansen  
Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kurt Bastiansen	Lerdalstoppen 3
Nestleder	Bjørn Einar Hanstveit	Lerdalstoppen 60 A
Styremedlem	Trude Høklingen	Lerdalstoppen 9
Styremedlem	Linn O Hansen	Lerdalstoppen 67 A
Styremedlem	Fredrik Anders Witberg	Lerdalstoppen 11
Varamedlem	Camilla Wik	Lerdalstoppen 55

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Kurt Bastiansen Lerdalstoppen 3

#### Varadelegert

Bjørn Einar Hanstveit Lerdalstoppen 60 A

### Valgkomiteen

Haakon Olav Jørgensen Lerdalstoppen 31  
Jan Erik Kleven Lerdalstoppen 13  
Bjørn Nordvang Lerdalstoppen 5

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [styret@lerdalstoppen.no](mailto:styret@lerdalstoppen.no) eller tlf: 95 22 27 70 og på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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 Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

189 313

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.



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.

Lerdalstoppen Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Styrets arbeid i Styreperioden mai 2022 til mai 2023 er det avholdt 11 Ordinære styremøter.

Styrets medlemmer har deltatt på ulike befaringer med forskjellige leverandører. Det er delt ut flere info skriv fra styret til beboere. Styret har hatt tett dialog per e-post til beboere. Borettslagets nettsider Vibbo er oppdatert med relevant informasjon til beboere.

Representanter fra Styret har deltatt på møter med Obos. Vi har hatt løpende kontakt med Obos og Borettslagets forvaltningskonsulent per e-post og telefon.

De største prosjekter i Styreperioden har vært: Styret har deltatt på en rekke møter i forhold til fjernvarme prosjektet.

Gjennomført HMS-Verne runde i Borettslaget og oppdatert nett hånd boken. Gjennomført 2 stk dugnader.

Oppfølging av Forsikringssaker.

Videre har styret arbeidet med el-bil ladning, vedlikeholdsbehov, trafiksikkerhet, parkeringsforhold og søppelhåndtering. I samarbeid med barne-utvalget er det arrangert pepperkakebaking og julegrantenning.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringen av rør.

Finanskostnader er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er tatt ut mindre enn budsjettet av lånerammen som er innvilget.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets disponible midler pr. 31.12.23 var kr 1 050 359.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 665 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerdalstoppen Borettslag.

### Lån

Lerdalstoppen Borettslag har lån i OBOS Banken. Gjenstående hovedstol er på ca 16 millioner med rentesats på 4,35 %. Gjenstående løpetid er ca 28 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 174 404. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lerdalstoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerdalstoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
14 av 28 0277 Lerdalstoppen borettslag.pdf



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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## LERDALSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 673 458</b>	<b>1 003 387</b>	<b>4 673 458</b>	<b>1 050 359</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-10 457 750	-1 204 752	-8 846 000	226 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 121 674	127 674	115 000	115 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16 7 000 000	9 478 124	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -286 490	-4 730 974	-587 000	-316 000
Innsk. øremerk. bankkto	-531	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-3 623 097</b>	<b>3 670 072</b>	<b>-9 318 000</b>	<b>25 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 050 359</b>	<b>4 673 459</b>	<b>-4 644 542</b>	<b>1 075 359</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 336 977	4 788 094		
Kortsiktig gjeld	-1 286 618	-114 635		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 050 359</b>	<b>4 673 459</b>		



## LERDALSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 925 757	4 287 666	4 892 000	5 230 000
Innbetalinger		0	10 000	0	0
Antenneanlegg		45 241	0	38 000	45 000
Andre inntekter	3	16 692	52 621	20 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 987 690</b>	<b>4 350 287</b>	<b>4 950 000</b>	<b>5 285 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 928	-32 917	-55 000	-55 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	14	-121 674	-127 674	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-7 295	-7 000	-8 000
Andre honorarer		0	-3 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-167 375	-163 295	-167 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-148 749	-30 093	-40 000	-40 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-12 026 794	-2 770 257	-10 560 000	-665 000
Forsikringer		-610 269	-531 458	-552 000	-674 000
Kommunale avgifter	9	-837 874	-804 348	-823 000	-1 001 000
Energi/fyring		-248 479	-181 410	-120 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 511	-421 738	-428 000	-530 000
Andre driftskostnader	10	-281 956	-214 118	-266 000	-284 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 151 783</b>	<b>-5 477 904</b>	<b>-13 323 000</b>	<b>-3 988 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-10 164 093</b>	<b>-1 127 617</b>	<b>-8 373 000</b>	<b>1 297 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	67 228	58 363	0	0
Finanskostnader	12	-360 885	-135 498	-473 000	-1 071 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-293 657</b>	<b>-77 135</b>	<b>-473 000</b>	<b>-1 071 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-10 457 750</b>	<b>-1 204 752</b>	<b>-8 846 000</b>	<b>226 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-10 457 750	-1 204 752		



### LERDALSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 777 339, KUNDENR. 477

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 230 000	40 230 000
Tomt		1 052 431	1 052 431
Andre varige driftsmidler	14	58 718	180 391
Aksjer og andeler	15	1 500	1 500
Øremerkede bankinnskudd	22	234	232
Miljøbankkonto, øremerket		106 667	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>41 449 549</b>	<b>41 464 554</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		2 092 236	4 545 358
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 172	1 190
Sparekonto OBOS-banken		243 569	241 546
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 336 977</b>	<b>4 788 094</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 786 526</b>	<b>46 252 648</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 99 * 100		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		5 693 045	16 150 795
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 702 945</b>	<b>16 160 695</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 070 724	9 357 214
Borettsinnskudd	17	20 620 103	20 620 103
Avsetning bomiljøtiltak	18	106 136	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 796 963</b>	<b>29 977 317</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 279 697	110 425
Skyldige offentlige avgifter	19	1 931	1 815
Påløpte renter		3 610	974
Annen kortsiktig gjeld	20	1 380	1 422
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 286 618</b>	<b>114 635</b>



10

Lerdalstoppen Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 786 526</b>	<b>46 252 648</b>
Pantstillelse	21	45 620 103	45 620 103
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2023  
Styret i Lerdalstoppen Borettslag

Kurt Bastiansen /s/ Trude Høklingen /s/ Linn O Hansen /s/

Fredrik Anders Witberg /s/ Bjørn Einar Hanstveit /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	4 722 228
Strøm elbil	127 050
Parkering	65 280
Nedbet. av boddører	7 380
Kabel-tv	4 950
Leietillegg påbygg	3 204
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 930 092</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 360
Strøm elbil	-975
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 925 757</b>

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

Balanseskorrigerings	492
Nøkler	1 700
Portåpner	3 750
Utleie	10 750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>16 692</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 500
Påløpte feriepenger	-1 380
Arbeidsgiveravgift	-25 787
Yrkesskadeforsikring	-261
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 928</b>

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 2021/2022, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 789, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

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

OBOS Prosjekt AS	-136 830
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 919
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-148 749</b>

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

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-1 083 205
Hovedentreprenør I, VVS Gruppen AS	-10 526 542
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 609 747</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-101 653
Drift/vedlikehold VVS	-93 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 032
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 869
Egenandel forsikring	-25 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 026 794</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-536 724
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-298 584
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-837 874</b>

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

Driftsmateriell	-2 246
Vaktmestertjenester	-177 075
Andre fremmede tjenester	-40 022
Trykksaker	-5 364
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 789
Andre kontorkostnader	-30 880
Telefon, annet	-3 510
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-17 593
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-281 956</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 556
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 552
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>67 228</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-314 004
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 881
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-360 885</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført 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, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	436 788	
Tilgang 2016	200 125	
Avskrevet tidligere	-522 099	
Avskrevet i år	-90 988	23 826
Grill		
Tilgang 2020	63 436	
Avskrevet tidligere	-15 859	
Avskrevet i år	-12 687	34 890
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	120 000	
Avskrevet tidligere	-102 000	
Avskrevet i år	-17 999	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>58 718</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-121 674</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS.

Investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	10	150	1 500
<b>SUM AKSJER</b>			<b>1 500</b>

Aksjene i Multinett AS ble oppskrevet :

11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.

11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (OBOS-Banken er flyttet over til OBOS Boligkreditt)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-9 478 124	
Økning i år	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	120 910	
Nedbetalt i år	286 490	
Nedbetalt/innfridd i år		-16 070 724
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-16 070 724</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-106 136
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-106 136</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 172
Skyldig arbeidsgiveravgift	-759
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 931</b>

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

Feriepenger	-1 380
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 380</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 620 103
Pantelån	16 070 724
<b>TOTALT</b>	<b>36 690 827</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 230 000
Tomt	1 052 431
<b>TOTALT</b>	<b>41 282 431</b>

**NOTE: 22****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88411315. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### 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 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Rørprosjekt avsluttet
- 2021 Oppstart bytte radiatorrør
- 2020 Alle hus er malt. I tillegg er det utført betydelige fasadeutbedringer.
- 2019 Sikring av fjell i utenfor plan 2 ved garasjen.
- 2018 Tilrettelagt for el-bil lading i garasjen. Oppgradert lekeplass.
- 2017 Skiftet til LED-armatur på lyktestolpene. Oppgradering av lekeplass
- 2016 Inspeksjon av kaldloft - Kjøkkenhetter/Ventilasjonsanlegg. Armatur i garasjeanlegget plan 2.
- 2015 Installasjon av nye avfallsbrønner. Inspeksjon av det elektriske i garasjeanlegg. Lagt til rette for midlertidig lading av el-bi
- 2013 Mont. akustikkplater i grendehuset, m.m  
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 Utskift. av gavlvegg LT 53 A og B, m.m  
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 bomber 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 Oppussing av grendehus, m.m.  
Oppussing av grendehus. En ny bom og nye låser i bommene. Utskifting av resterende takrenner. Overgang til Homepage som ny TV-leverandør fra 22.02.2011
- 2010 Full rehabilitering av garasjehus. Takrenner LT 1-20. Gavlvegger LT 2-4-12-20 + grendehus. Maling og ferdigstillelse av trapp. Alle brannslukkingsapparater er skiftet.
- 2009 Alle boliger er beiset på dugnad, m.m.  
Alle boliger er beiset på dugnad. En del vinduer, takrenner og bodvegger er skiftet. Det er gitt tilbud til andelseieren om å skifte balkongdører og entredører for egen kostnad. Kledning skiftet på 4 gavlvegger, nr. 8, 16, 59 og 33.
- 2008 Ny lekeplass, nye garasjeporter, m.m.  
Ny lekeplass, nye garasjeporter, kantstein, nye takrenner, to gavlvegger, flere vinduer, innmat i 33 sikringsskap og ny trapp.
- 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

**Selskapsnummer:** 477 **Selskapsnavn:** Lerdalstoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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