

Til andelseierne i Lutvannkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Onsdag 17. juni, 18:00 på Radisson Blu Alna.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lutvannkollen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Protokollen fra generalforsamlingen deles ikke ut, men legges på borettslagets hjemmeside: www.lutvannkollen.no

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lutvankollen
avholdes onsdag 17. juni, 18:00 på Radisson Blu Alna.

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 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 350 000,-.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven
- B) Forslag fra styret: Overbygg av markterrasse (pergola)
- C) Forslag fra styret: TV-avtale
- D) Forslag fra styret: Endring av vedtekter
Nytt punkt i borettslagets vedtekter, 5-9 Ladestasjoner
- E) Forslag fra styret: Kameraovervåkning
- F) Forslag fra styret: Juridisk bistand for avklaring av eiendomsforhold av veiareal.
- G) Forslag fra Velferds- og miljøutvalget: Oppsetting av bom
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferds- og miljøutvalg for 1 år.

Oslo, 10.3.2020

Styret i Lutvankollen Borettslag

Fritz Arne Langhammer /s/ Mithad Hodzic /s/ Tone Lise Lønøy-Tjeransen /s/
Martin Holden Sagen /s/ Anne Lise Sundsbø /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fritz Arne Langhammer	Ole Reistads Vei 7
Nestleder	Mithad Hodzic	Ole Reistads Vei 29 C
Styremedlem	Tone Lise Lønøy-Tjeransen	Lindebergåsen 45
Styremedlem	Martin Holden Sagen	Ole Reistads Vei 5 B
Styremedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads Vei 25 C
Varamedlem	Fritz Albregtsen	Ole Reistads Vei 39 B
Varamedlem	Knut Erik Borgen	Ole Reistads Vei 25 B
Varamedlem	Signe Lisbeth Grythe	Ole Reistads Vei 45 H
Varamedlem	Marielle Sørhus	Ole Reistads Vei 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Fritz Albregtsen Ole Reistads Vei 39 B

Varadelegert

Gunnar Gussiås Ole Reistads Vei 9 B

Valgkomiteen

Tommy Hansen Ole Reistads Vei 3

Velferds- og miljøutvalg

Kjersti Gjerding	Ole Reistads vei 1 B
Karen Schøneman	Ole Reistads vei 33 E
Tove H. Udon	Ole Reistads vei 29 B
Knut Erik Borgen	Ole Reistads vei 25 B
Sverre Rognstad	Ole Reistads vei 9 B
Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B

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

Generelle opplysninger om Lutvankollen Borettslag

Borettslaget består av 236 andelsleiligheter.

Lutvankollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954388514, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Lindebergåsen 45-49
Ole Reistads Vei 1-45

Gårds- og bruksnummer:

115 71 85 90 97

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45 202 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lutvankollen Borettslag har en fast ansatt.
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2019.

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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 14 672 385. Dette er kr 909 385 høyere enn budsjettet. Andre inntekter består blant annet av salg Wille 455B på kr 600 000 og overført fra Tryg Garanti (S-bygg) på kr 510 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 9 266 640. Dette er kr 3 155 060 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rørrehabiliteringen ikke kom i gang så tidlig som ventet.

Resultat

Årets resultat på kr 5 090 632 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 8 833 057 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 000 til større vedlikehold som omfatter våtromsrehabiliteringen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 67 305. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lutvankollen Borettslag.

Lån

Lutvankollen Borettslag har lån i Handelsbanken. Opprinnelig 2013 kr 25 000 000. 2,55 % rente. Nedbetalingstid 21 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2020. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 1.1.2020. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lutvannkollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

LUTVANKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 748 423	4 339 900	6 748 423	8 833 058
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 090 632	4 495 119	1 016 300	-16 979 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	355 583	32 369	27 000	27 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	-1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-2 262 500	-25 054	0	0
Opptak lån		0	0	0	20 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 104 081	-2 093 911	-1 046 000	-1 107 000
Salg av aksjer/andeler		5 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 084 635	2 408 523	-2 700	1 940 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 833 057	6 748 423	6 745 723	10 773 858
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 116 672	8 558 735		
Kortsiktig gjeld		-1 283 615	-1 810 312		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 833 057	6 748 423		

LUTVANKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 504 750	12 721 520	12 785 000	14 076 000
Andre inntekter	3	1 167 635	245 580	978 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 672 385	12 967 100	13 763 000	14 106 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-775 086	-849 953	-1 032 000	-950 000
Styrehonorar	5	-350 000	-315 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-355 583	-32 369	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	6	-9 825	-8 875	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-215 805	-210 340	-216 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-152 910	-139 709	-300 000	-250 000
Kontingenter		-47 200	-47 200	-47 200	-47 200
Drift og vedlikehold	8	-1 600 320	-1 355 191	-3 000 000	-22 500 000
Forsikringer		-763 695	-671 209	-800 000	-831 000
Kommunale avgifter	9	-1 815 815	-1 655 098	-1 806 000	-1 946 000
Energi/fyring		-954 708	-1 070 125	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 547 826	-836 986	-1 248 000	-1 249 000
Andre driftskostnader	10	-677 866	-978 007	-2 484 500	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 266 640	-8 170 062	-12 421 700	-30 182 200
DRIFTSRESULTAT		5 405 745	4 797 038	1 341 300	-16 076 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	149 624	125 194	85 000	100 000
Finanskostnader	12	-464 737	-427 113	-410 000	-1 003 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-315 113	-301 919	-325 000	-903 000
ÅRSRESULTAT		5 090 632	4 495 119	1 016 300	-16 979 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 090 632	4 495 119		

LUTVANKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 388 514, KUNDENR. 449

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	15	2 055 497	148 580
Aksjer og andeler		0	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		68 038 320	66 136 403
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 929	200
Kortsiktige fordringer	16	1 310 919	1 257 421
Driftskonto OBOS-banken		1 189 118	1 174 652
Driftskonto OBOS-banken II		0	33 762
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 264	39 211
Sparekonto OBOS-banken		7 553 596	6 037 623
Innestående i andre banker		16 846	15 866
SUM OMLØPSMIDLER		10 116 672	8 558 735
SUM EIENDELER		78 154 992	74 695 138
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 236 * 100		23 600	23 600
Opptjent egenkapital		38 739 198	33 648 566
SUM EGENKAPITAL		38 762 798	33 672 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 218 179	20 322 260
Borettsinnskudd	18	18 890 400	18 890 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 108 579	39 212 660
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		985 596	1 522 511
Skyldige offentlige avgifter	19	75 340	71 784
Påløpte renter		41 820	36 242
Påløpte avdrag		91 853	91 853
Annen kortsiktig gjeld	20	89 006	87 922
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 283 615	1 810 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 154 992	74 695 138

Pantstillelse	21	48 827 500	48 827 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.3.2020

Styret i Lutvannkollen Borettslag

Fritz Arne Langhammer /s/

Tone Lise Lønøy-Tjeransen /s/

Martin Holden Sagen /s/

Anne Lise Sundsbø /s/

Mithad Hodzic /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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	12 657 924
Internett	330 400
Trappevask	243 000
Garasjeleie	240 500
Parkeringsleie	55 400
Ei-bil	52 700
Eiendomsskatt	976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 580 900

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-350
Garasjeleie	-75 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 504 750

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler, skilt	11 547
Salg Wille 455B	600 000
Tilbakebetalt egenandel skade 2018	10 000
Tryg Garanti	510 000
Utbetaling skader Gjensidige 2018	16 580
Ladekort	1 200
Nettinnbetalinger	1 420
Diverse viderefakturerte utgifter	16 888
SUM ANDRE INNTEKTER	1 167 635

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-591 783
Overtid	-149 932
Påløpte feriepenger	-89 006
Fri bil, tlf etc.	-4 906
Naturalytelser speilkonto	4 906
Arbeidsgiveravgift	-135 761
Pensjonskostnader	-13 188
AFP-pensjon	-14 693
Yrkesskadeforsikring	-2 333
Refusjon sykepenger	246 251
Kantinekostnader	-5 973
Arbeidsklær	-18 669
SUM PERSONALKOSTNADER	-775 086

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og aktiviteter for kr 6 170, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 825.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 406
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-19 553
Norconsult	-64 451
AZ arkitekter	-25 000
Takstmann	-24 500
SUM KONSULENTHONORAR	-152 910

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring i prosjektet, se note 14	-130 216
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-130 216
Drift/vedlikehold bygninger	-215 462
Drift/vedlikehold VVS	-114 191
Drift/vedlikehold elektro	-18 708
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-431 208
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 311
Drift/vedlikehold vaskemaskin	-8 689
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 914
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 106
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-292 555
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-71 675
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-129 286
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 600 320

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-984
Vann- og avløpsavgift	-1 094 266
Feieavgift	-15 996
Renovasjonsavgift	-704 568
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 815 815

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 033
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 282
Diverse leiekostnader/leasing	-650
Verktøy og redskaper	-34 629
Telefon-/kontormaskiner	-3 272
Driftsmateriell	-50 143
Diverse utstyr	-4 344
Vaktmestertjenester	-42 540
Vakthold	-8 925
Renhold ved firmaer	-284 738
Snørydding	-9 141
Andre fremmede tjenester	-7 761
Kontor- og datarekvisita	-8 765
Trykksaker	-4 177
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-818
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 090
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 170
Andre kontorkostnader	-6 773
Telefon/bredbånd	-8 683
Telefon, annet	-5 162
Porto	-4 209
Drivstoff biler, maskiner osv.	-19 359
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-59 657
Bilgodtgjørelse	-157
Reisekostnader	-134
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 044
Velferdskostnader	-29 713
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-677 866

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 866
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 936
Kundeutbytte fra Gjensidige	94 822
SUM FINANSINNEKTER	149 624

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-464 677
Renter på leverandørgjeld	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-464 737

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	64 550 000
-----------------------------	------------

SUM BYGNINGER	64 550 000
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.115/bnr.71/85/90/97

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Norconsult AS	124 500
---------------	---------

Låssenteret AS	3 982
----------------	-------

Brødrene Dahl AS	561
------------------	-----

Div andre arbeider	4 543
--------------------	-------

Jernia Detalj AS	1 173
------------------	-------

SUM REHABILITERINGSKOSTNADER	-130 216
-------------------------------------	-----------------

Kostnadsføring prosjektet 2019	-130 216
--------------------------------	----------

SUM REHABILITERING	0
---------------------------	----------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Verktøyvogn

Tilgang 2018	25 054	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-5 011	
---------------------	--------	--

Avskrevet i år	-5 011	
----------------	--------	--

15 032

Hilti kombihammer

Tilgang 2016	17 979	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-10 788	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-3 595	
----------------	--------	--

3 596

Kompressor

Tilgang 2017	21 069	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-8 426	
---------------------	--------	--

Avskrevet i år	-4 214	
----------------	--------	--

8 429

Kopimaskin

Tilgang 2016	31 250	
--------------	--------	--

Avskrevet tidligere	-13 642	
---------------------	---------	--

Avskrevet i år	-6 250	
----------------	--------	--

11 358

Sandstrøer			
Kostpris	56 125		
Avskrevet tidligere	-56 124		1
Traktor m/utstyr	1 487 419		
Avgang 2019	-1		
Avskrevet tidligere	-1 487 418		0
Wille 665			
Tilgang 2019	2 262 500		
Avskrevet i år	-323 214		
			1 939 286
Avfallsanlegg			
Kostpris	1 662 264		
Avskrevet tidligere	-1 662 263		1
Sandsilo			
Tilgang 2013	60 000		
Avskrevet tidligere	-49 284		
Avskrevet i år	-8 571		
			2 145
Traktorgarasje			
Kostpris	236 400		
Avskrevet tidligere	-156 024		
Avskrevet i år	-4 728		
			75 648
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 055 497
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-355 583

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 781
Andre fordringer	38 214
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	1 270 924
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 310 919

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,55 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2013	-9 009 560	
Utbetalt 2014	-15 990 440	
Nedbetalt tidligere	4 677 740	
Nedbetalt i år	1 104 081	
		-19 218 179
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 218 179

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981		-18 821 500
Innskudd 2016		-68 900
SUM BORETTSINNSKUDD		-18 890 400

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-42 264
Skyldig arbeidsgiveravgift		-33 076
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-75 340

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-89 006
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-89 006

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		18 890 400
Pantelån		19 218 179
Påløpte avdrag		91 853
TOTALT		38 200 432

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger		64 550 000
Tomt		1 432 823
TOTALT		65 982 823

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer regulerer korttidsutleie.

Bakgrunn:

Fra 01.01.2020 trådte det i kraft en ny bestemmelse i borettslagsloven som regulerer korttidsutleie. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at vedtektenes punkt 4-2 (3) oppdateres for å reflektere endringen i borettslagsloven.

Dagens vedtekter punkt 4-2 (3):

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Styrets forslag til vedtak

Borettslagets vedtekter punkt 4-2 (3) oppdateres til å lyde:

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i maksimalt 30 døgn i løpet av ett kalenderår. Hvis bruken av hele boligen overlates til andre, skal styret underrettes i hvert tilfelle dette gjøres.»

B) Forslag fra styret: Overbygg av markterrasse (pergola)

Bakgrunn:

Denne saken har vært oppe på generalforsamlinger tidligere (se tidligere innkallinger og protokoller tilgjengelig på våre hjemmesider, eller kontakt styret for en papirutgave). Etter informasjonsmøte høsten 2019, hvor rekkehusbeboere og blokkbeboere hadde hvert sitt møte, fikk styret innspill fra store deler av forsamlingen at dette var et tiltak de fleste ikke ønsket. På bakgrunn av dette stiller styret et forslag til vedtak.

Styrets forslag til vedtak

Opprinnelig forslag forkastes, og arbeidet med dette avsluttes.

C) Forslag fra styret: TV-avtale

Bakgrunn

Denne saken har vært oppe på generalforsamlinger tidligere (se tidligere innkallinger og protokoller tilgjengelig på våre hjemmesider, eller kontakt styret for en papirutgave). Styret gikk ut med en spørreundersøkelse i februar 2020 angående dette, hvor andelseiere ble bedt om å velge ett av tre alternativer.

Alternativer

1. Inngå en ny felles avtale for levering av TV-tjenester for hele borettslaget
2. Styret inngår, på vegne av de andelseiere som ønsker det, en felles avtale kun for disse andelene og kostnaden for avtalen deles på disse.
3. Hver enkelt kan finne sin egen tilbyder, avhengig av om man vil ha TV eller ikke.

I tillegg ba vi om en tilbakemelding om hva styret skulle gjøre hvis alternativ 2 ikke lot seg gjennomføre. Valgene var å gå for alternativ 1 eller 3.

Styret mottok 75 svar på spørreundersøkelsen.

- 44 stykker (58,66%) har svart alternativ 1
- 19 stykker (25,33%) har svart alternativ 2
- 12 stykker (16,01%) har svart alternativ 3

Alternativ 2 & 3 kan etter styrets skjønn ses på som relativt like, i og med at alternativ 2 ikke vil bety noe fra eller til for de som har svart alternativ 3. Oppsummert står man da igjen med 58,66% som vil ha en felles avtale og 41,34% som ikke vil ha en felles avtale.

Basert på ovennevnte har styret laget forslag til vedtak og sin innstilling.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en ny felles TV-avtale for borettslaget. Styret skal veie kvaliteten (oppetidsgaranti) av leveransen, mulighetene på utstyret (eksempelvis opptaksfunksjon) / leveransen (tjenester som eksempel T-We) som leveres og innholdet i grunnpakken mot avtalens pris. Kvalitet (oppetid), muligheter og innhold vektlegges 60% og pris vektlegges 40% i anbudsrunderen.

D) Forslag fra styret: Endring av vedtekter Nytt punkt i borettslagets vedtekter, 5-9 Ladestasjoner

Bakgrunn:

Grunnet opprettelse av infrastruktur for lading av el-bil, og dertil hørende montering av ladebokser mener styret at det er behov for å ta inn et punkt om dette i borettslagets vedtekter.

Styret fremmer derfor et forslag om nytt punkt i borettslagets vedtekter.

Styrets forslag til vedtak for nytt punkt i borettslagets vedtekter

Nytt punkt i borettslagets vedtekter, 5-9, opprettes og lyder som følger:

5-9 Ladestasjoner

- (1) Det er kun ladebokser / ladestasjoner bestilt av borettslagets til enhver tid samarbeidspartner på dette som tillates montert. Borettslagets vedtekter 5-4 (1) gjelder ikke for oppsetting av ladeboks / ladestasjon.
- (2) Det tillates kun 1 ladeboks / ladestasjon per parkeringsplass.
- (3) Ladebokser / ladestasjoner tilhører parkeringsplassen, og skal dermed følge andelen ved salg.
- (4) Ansvar for vedlikehold av ladebokser / ladestasjoner er andelseiers.

E) Forslag fra styret: Kameraovervåkning

Bakgrunn:

Styret har til tider observert uønskede elementer og hendelser i garasjeanleggene og på gjesteparkeringene. Det relaterer seg til tilfeller hvor det har vært opphold av biler og mennesker som ikke har tilhørighet i borettslaget. Styret synes dette kan være en uheldig utvikling, og ønsker å undersøke mulighetene for kameraovervåkning, samt prøve dette på noen punkter/steder.

Av områder styret ser som interesse til å begynne med, er den store gjesteparkeringen, foran borettslagets maskingarasje, gjesteparkeringen ved Lindebergåsen 47/49, utleiegarasjen og området ved gangbroen ved Ole Reistads vei 5 / 7 / 9.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å undersøke kameraovervåkning, samt prøve ut kameraovervåkning på plassene nevnt i bakgrunnen for saken.

F) Forslag fra styret: Juridisk bistand for avklaring av eiendomsforhold av veiareal.

Bakgrunn:

Borettslaget har i mange år driftet og ivaretatt områder med vei, gangveier og sykkelstier som er Oslo kommunes eiendom, og dermed også ansvar. Dette gjelder gangvei fra Skjønhaug skole og opp gjennom borettslaget, samt veien fra Lindebergåsen og til snuplass ved gjesteparkeringen.

Styret ønsker å avklare ansvarsforholdet for disse veiene til fordel for borettslaget.

Styret ser for seg at det må benyttes noen kroner til juridisk bistand for å utrede dette, samt muligens også å fremme et krav ovenfor Oslo kommune. Styret fremmer derfor et forslag for generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede saken og avslutte den.

G) Forslag fra Velferds- og miljøutvalget: Oppsetting av bom

Bakgrunn:

VMU opplever og får tilbakemeldinger om at internveiene i borettslaget i stor grad brukes på en måte som ikke er ihht. husordensreglene. Dette medfører vesentlig mer trafikk enn nødvendig, og sett ift. det som er planlagt for boligområdet. Dette går igjen utover barnas sikkerhet når de er ute og leker eller ferdes til og fra hjemmet.

Trafikkmengden vil oppleves svært ulikt ut ifra ulike boligens interne beliggenhet, og hvor mye ulike beboere ferdes og oppholder seg på internveier og fellesarealer. Noen boliger har beliggenhet slik til at de ikke har noen utearealer som er skjermet fra internveiene, og trafikk kan derfor oppleves plagsomt når man f.eks. nyter utelivet sommerstid.

Etter borettslagets husordensregler skal kjøring på internveiene kun skje når det er høyst nødvendig. I praksis ser man bilkjøring til døra av en rekke grunner som ikke er nødvendig. Det er viktig å huske på at det allerede er mulighet for å få dispensasjon av helsemessige årsaker, for det fåtallet som har spesielle behov.

I tillegg til bilkjøring blant beboere, er det mye bilkjøring av gjester, taxier, ulike vareleveranser, salg, bilister som kjører feil etc.

VMU mener at disse forholdene i høyeste grad berører miljøet i borettslaget, og legger grunnlag for andre tiltak som gjelder uteplasser, sosialt miljø mm. Vi anser derfor dette å være en sak som er svært relevant for utvalget.

Det er spesielt rekkehusområdet Ole Reistads vei 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og tunet mellom Ole Reistads vei 1 og 5 (m.fl.) som utpeker seg som problemområder mtp. trafikk, og som vi vil fokusere på i denne omgang.

VMU antar at de eneboligene som vil komme innenfor bommen ikke kan motsette seg dette da borettslaget eier veien.

Barnehagen ønsker også å slippe parkering foran porten.

VMU har fremmet forslag til vedtak.

Forslag til vedtak (fra VMU)

- Bom der det opprinnelig har vært en bom, ved Ole Reistads vei 1.
- Bommen bør være av solid utførelse
- Man må gå ut av bilen for å åpne bommen
- Det bør være nøkkel/app-ordning, slik at beboere må slippe inn f.eks. håndverkere eller tung varelevering.
- Vurdere ytterligere tiltak dersom de første tiltakene ikke har effekt. Blant annet ha flere bomber, og å ha bom med betaling per sms / beboerkort.

Notat fra styret

Veien forbi Ole Reistads vei 1 er borettslagets eiendom. Veien som passerer eneboligene og barnehagen er kommunal. Den aldri overdratt fra kommunen til borettslaget når borettslaget ble opprettet. Hvorvidt disse eventuelt kan motsette seg en avsperring vites ikke.

Kjøring til og fra barnehagen er etter styrets mening noe som barnehagen er ansvarlig for å ta med de som har barn i barnehagen, og er ikke en av borettslagets oppgaver å løse.

Hvis man har en "app" som gjør at bommen kan åpnes mener styret at bommen ikke har en effekt, da kan man slippe inn folk ved at det ringes når man står ved bommen, og man kan enkelt åpne den når man kommer selv.

En slik bom må ha en effekt at det er "jobb" å åpne den, for seg selv eller å slippe inn andre. Hvis forslaget vedtas, mener styret at andre løsninger kan vurderes for de som fremlegger en grunn / dokumentasjon til styret for og trenger dette.

Styret mener at en bom har liten effekt for å redusere kjøringen til de som bor i borettslaget. Erfaringer fra tidligere med en slik bom er at de som ønsker å kjøre vil fortsette med det, bom eller ei, og effekten av tiltaket er dermed minimalt. Bommen har også en historie med å bli nedkjørt, holdt åpen slik at elektronikk/motor blir ødelagt eller på annet vis (ved uhell eller med vilje) ødelagt, hvilket fører med seg ekstra arbeid og unødvendige kostnader. Dette er grunnlaget for styrets innstilling.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget bør forkastes.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

449 Lutvankollen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Fritz Langhammer

Adresse: ORV 7
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tone Lise Lanøy-Tjeransen
Navn: Anne Lise Sundsbø

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Mithad Hodzic

Adresse: ORV 29C
E-postadresse:

Navn: Martin Sagen

Adresse: ORV 5B
E-postadresse:

Marielle Sorhaas

ORV 1A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Fritz Albrechtsen

Adresse: ORV 39A
E-postadresse:

2. Navn: Signe Lisbeth Grythe

Adresse: ORV 45 H
E-postadresse:

3. Navn:

Adresse:
E-postadresse:

4. Navn:

Adresse:
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Fritz Albrechtsen

Adresse: ORV 39A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gunnar Gussias

Adresse: ORV 9B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:

Adresse:
E-postadresse:

Navn:

Adresse:
E-postadresse:

Navn:

Adresse:
E-postadresse:

F. Velferds- og miljøutvalg foreslås:

Navn: Kjersti Gerding	Adresse: ORV 1B
Navn: Karen Schøneman	Adresse: ORV 33E
Navn: Tore + Udon	Adresse: ORV 29B
Navn: Sverre Rognstad	Adresse: ORV 9B
Navn: Fritz Albrechtsen	Adresse: ORV 39B
Navn:	Adresse:

Dato: 8/3-20

I valgkomiteen for Lutvankollen Borettslag

Tommy Hansen



Annen informasjon om borettslaget

STYRET OG BORETTSLAGETS ARBEID I STYREÅRET 2019/2020

ANSETTELSER & ANSATTE

I mars 2019 ansatte borettslaget en person som tilkallingsvikar for å ta forefallende arbeid og de toppene som kommer i arbeidsmengde relatert til sesong. Vi ønsket å prøve dette for å evaluere et grunnlag for utvidelse av ansatte, og vi har fått et godt grunnlag til å jobbe videre på.

Borettslaget har en heltidsansatt vaktmester.

Oppgavene til vaktmester er mange og varierende, og ingen arbeidsdager er like. En typisk arbeidsdag består i alt fra søppelplukking, gressklipping og snømåking til vedlikehold, nødreparasjoner, vannlekkasjer, tette avløp, befarings på vegne av borettslaget og mindre uforutsette hendelser (knekt nøkkel i lås, røykvarsler som slår ut i leilighet hvor ingen er hjemme, branntilløp).

Styret har løpende kommunikasjon med vaktmester, og i 95% av tilfellene kan situasjonen løses over telefon, og dagen fortsette som normalt. I de resterende tilfellene krever det større involvering fra styrets side, og muligens annet kompetent personell, for å håndtere situasjonen.

TRAFIKKFORHOLD & PARKERING

Styret får, med ujevne mellomrom, henvendelser om feilparkeringer, hastighet innad i borettslaget mm. Disse håndteres fortløpende, og så godt som mulig. Det ble i 2019 installert fartsdempende tiltak på utvalgte områder av borettslaget, og noen steder ble det også bli satt opp sperringer for å hindre ferdsel av kjøretøy.

P-Service etterser etterlevelse av borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser.

Det jobbes med å få en mer lettvinnt løsning for parkering for de gjester som benytter kjøretøy (eksempelvis firmabil) som ikke er tillatt på gjesteparkering når de skal besøke beboere i borettslaget.

DUGNADER & VELFERDSTILTAK

Dugnaden i 2019 hadde veldig godt oppmøte, og det var spesielt hyggelig å se mye involvering fra våre minste beboere. Det ble gjennomført masse godt arbeid på dugnaden.

I 2019 gjentok engasjerte foreldre sommerfest for barna i borettslaget. Det var godt oppmøte og de fleste, om ikke alle, var storforneuede. En stor takk og "kudos" til de som arrangerte dette. Styret støtter gjerne dette tiltaket i 2020!

INFORMASJONS- OG BEBOERMØTER

I forbindelse med rehabilitering av avløpsrør har det blitt gjennomført flere beboer- og informasjonsmøter. Vi gjennomførte også et informasjonsmøte for alle (delt opp i to sesjoner, blokker og rekkehus da sakslisten var forskjellig) høsten 2019. På dette fikk styret mange gode innspill og tanker som vi har tatt med oss videre.

Styret har som mål, hvis behov, å gjennomføre 2 informasjonsmøter per år. Ett på våren før generalforsamlingen, og ett på høsten før vinteren. På disse møtene vil vi også tilstrebe at vaktmester er tilstede, slik at eventuelle spørsmål om drift og annet kan rettes direkte til han, og besvares direkte.

Det er viktig at så mange som mulig stiller på disse møtene, ikke bare for å motta informasjon, men slik at styret kan motta forslag og innspill.

Det minnes om viktigheten av at alle berørte parter stiller på informasjonsmøter i forbindelse med rørrehabiliteringsprosjektet. Dette er spesielt viktig med tanke på å kunne stille spørsmål og få svar. I rehabiliteringsperioden vil det være stor aktivitet i borettslaget og for styret, og å besvare spørsmål o.l. om prosjektet via epost eller telefon i denne perioden utenom informasjonsmøter vil være tilnærmet umulig.

AVTALER/KONTRAKTER

Borettslaget har en kontrakt med Lynet Internett om leveranse av internett via fiber. Denne avtalen håndteres sentralt av borettslaget, men feil og lignende må den enkelte selv melde til Lynet.

Det har blitt inngått en samarbeidsavtale med Anticimex AS for kontroll av brannvernutstyr i borettslaget. Her hadde vi noen oppstartsproblemer, men vi regner med og håper at det kontrollen i 2020 gjennomføres mer smertefritt.

Vi ser også for oss å kunne opprette samarbeidsavtaler med utvalgte firmaer innen VVS, elektro, maling og bygg og håndverk som også skal komme beboere til gode.

Det er inngått kontrakt med Sans Bygg AS for rørrehabilitering i blokkene.

I januar 2020 innstilte borettslaget Circle K som tilbyder for infrastruktur til lading av el-biler.

KURS O.L

I regi av OBOS sendes det ut informasjon om kurs som er til nytte for styremedlemmer. I 2019/2020 har flere personer i styret vært på kurs i regi av OBOS. Dette har gått på vedlikehold, vedtekter, lovverk mm.

PLANER

Når infrastrukturen for lading av el-biler er på plass ser styret for seg å jobbe med problematikken med vann fra balkonger i blokkene, rehabilitering av rekkehusgarasjer og Velferds- og miljøutvalgets innstilling på uteområdene.

Vi har ikke fått påbegynt en beboermappe, men har isteden valgt å fullføre vår nye hjemmeside og tar sikte på fylle denne med masse god informasjon, for nye så vel som allerede etablerte beboere i borettslaget.

REHABILITERING/VEDLIKEHOLD

Det har i styreåret 2019/2020 vært mindre behov for vedlikehold, da mange av de større vedlikeholdsoppgavene er gjennomført i foregående år.

STØRRE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER

Foruten det som nevnt tidligere i denne beretningen har borettslaget i neste styreår ingen større vedlikeholdsoppgaver planlagt.

TILSTANDSVURDERINGER

Det er gjennomført tilstandsvurdering av rekkehusgarasjene, og styret jobber videre med denne.

ANNET VEDLIKEHOLD

Som tidligere år, har det også i år vært en del lekkasjer og vannskader fra installasjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt. Disse er utbedret så raskt som mulig. Det har også vært en liten økning av vanninntrenging gjennom tak og ned til kjøkken/stue i 2-roms leilighetene.

SAMARBEID

Styret har hatt et veldig godt samarbeid med Norconsult AS og Sans Bygg AS i forbindelse med rørrehabiliteringsprosjektet.

Borettslaget har også hatt et godt samarbeid med Tore Orvei AS (rørlegger), Rørlegger-Sentralen AS (rørlegger), Elektro Fagmannen AS (elektriker), Vassnes Graving AS (postkasseskilt) og P-Service AS (parkeringssekskap) gjennom det siste styreåret.

SERVICEAVTALER

Borettslaget har en serviceavtale med Rentokil for bekjemping av skadedyr og gnagere, en serviceavtale med Crawford/Assa Abloy om ettersyn og vedlikehold av garasjeporter i felles garasjeanlegg og en serviceavtale med GK Ventilasjon AS på ventilasjonsanlegg i garasjeanleggene.

FORSIKRINGSSELSKAP

Borettslagets forsikringsselskap er for tiden Gjensidige Forsikring. Etter økningen på 17% i januar 2019 hentet styret inn tilbud på forsikringer. Gjensidige trakk det lengste strået og tilbød oss en ny og forbedret avtale, rent økonomisk.

STYREMØTER & KOSTNADER FOR STYRET

Det er styremøte en gang i måneden (den andre tirsdagen i hver måned), med unntak av i juli. I tillegg har styret møter når et spesielt behov melder seg, samt at vi har dager/kvelder hvor større planlegging og drøfting som ikke passer inn under styremøtene blir gjennomgått.

ØKONOMIHÅNDTERING

Økonomihåndtering i borettslaget kan kalles periodebasert. Det er perioder i løpet av året som innebærer større utbetalinger enn andre. Disse faller som regel i januar, april, juli og oktober. Primært er dette betaling av faste løpende avtaler slik som TV, forsikringspremie, samt kommunale avgifter.

Utbetaling av penger må alltid godkjennes av 2 styremedlemmer, og normalt sett er det styreleder og nestleder som håndterer dette.

Styret har også gjort en ekstraordinær nedbetaling på det lånet vi har, med 1 MNOK. Dette er midler avsatt til generelt vedlikehold, som ikke har blitt benyttet.

Styret, og spesielt styreleder, vil rette en særdeles stor takk til Fritz Albregtsen for nøye og god oppfølging av borettslagets økonomiske situasjon.

ANNET

Borettslaget har, som informert om på forrige generalforsamling, gått til innkjøp av ny multimaskin (traktor), med noe nytt utstyr. Grunnet en forsinkelse fra fabrikk ble ikke denne fakturert og betalt i regnskapsåret 2018, som forventet. Dermed har borettslaget høyere egenkapital enn budsjettet inn i 2019.

Styret har bestilt og fått levert etterlyste arkitekttegninger for utbygging av rekkehus, samt tegninger av pergola for å danne grunnlaget for egen sak ang. oppføring av dette. Det jobbes med å tilgjengeliggjøre disse på våre hjemmesider

Den gamle multimaskinen er solgt, og borettslaget fikk kr 600 000 for denne. Godt vedlikehold og god ivaretagelse av denne maskinen har gjort at vi kunne kreve, og få, mer for denne enn tilsvarende maskin av samme alder.

GENERELT OM BORETTSLAGET, DRIFT, STYRET M.M

Vi er en bedrift med årlig omsetning på ca. 13 millioner kroner, og vi har én fast medarbeider. Borettslaget skal være en solid og god arbeidsgiver, med god oppfølging i det daglige. I tillegg må innleide håndverkere/fagfolk instrueres og følges opp på en profesjonell måte.

Borettslaget har et stort geografisk område å ta hånd om og det er et variert sett med oppgaver som må utføres i takt med årstidene.

Styret og vaktmester har ansvaret for store bygningsmessige verdier i form av blokker, rekkehus, rekkehusgarasjer, redskapsgarasje, maskiner (traktor, gressklipper o.a utstyr), samt vår store tomt.

Styrets viktigste oppgave er å forvalte borettslagets verdier på en riktig måte, samt å forvalte fellesutgiftene i forhold til pågående og kommende nødvendige vedlikeholdsoppgaver og investeringer.

Et styre har behov for kompetanse på områder som økonomi, personalpolitikk, sosial kompetanse i forhold til klager på eller uenighet mellom beboere, juridiske forhold, fagområder som våtrom, elektrisitet, inneklime, IT, innkjøpsforhandlinger, snekker- og blikkenslagerarbeid, for å nevne noen.

Styret består av vanlige beboere, valgt av og på generalforsamlingen. Styremedlemmer er over gjennomsnittet opptatt av å ta vare på vårt nærmiljø, men det er umulig å dekke alle oppgaver uten ekstern hjelp. Til tider må det derfor tider benyttes ekstern kompetanse. Styret benytter ekstern kompetanse bevisst og kostnadseffektivt, og følger tett opp arbeid og resultat.

VAKTMESTER

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet etter stillingsinstruks. Vaktmesterkontoret har adresse Lindebergåsen 45. Vaktmester kan kontaktes på telefon 22 30 29 04 i tidsrommet 07-15 på hverdager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Det forekommer at beboere presser seg gjennom på telefonen til vaktmester ved å trykke seg via vannlekkasje / kritisk henvendelse. Dette er misbruk, og det vurderes om dette alternativet skal videreføres.

STYRET

Styret kontaktes ved å legge skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Ole Reistads vei 7, ved å sende en epost til lutvankollenstyre@gmail.com eller å ta kontakt per telefon i styrets telefontid (se hjemmeside). Styrearbeid gjøres i styremedlemmenes fritid, derfor kan man ikke forvente å få umiddelbart svar på en henvendelse. Styret prioriterer hva som skal besvares, og vil håndtere kritiske henvendelser først. De fleste henvendelser besvares i løpet av 3-5 dager.

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.

VELFERDS- OG MILJØUTVALGET

Velferds- og miljøutvalgets oppgave er å foreslå tiltak for å forbedre uteområdene våre og organisere arrangementer for beboerne.

Den årlige julegrantening med musikk fra vårt lokale korps, samt hest og kjerre, er en hyggelig tradisjon som vi setter stor pris på.

Utleie av fellesrommet i borettslaget (mellom Ole Reistads vei 1A og 1B) håndteres av Velferds- og miljøutvalget. Hvis det er ønskelig å leie fellesrommet, se dør til fellesområdet for kontaktinformasjon

VÅTROM

Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig, og vi henviser forøvrig til våre vedtekter og husordensreglement.

DIVERSE VEDLIKEHOLD

Andelseier er ansvarlig for å holde vedlike vinduer innvendig, dører, **alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringsskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler**, inventar, **sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker**, apparater og innvendige flater.

Tekst markert i **fet skrift** er vedlikehold som **må og skal** utføres av godkjent fagpersonell.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer, eiendeler og ansatte er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Styret registrerer dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep foran vinteren som vil være medvirkende til å hindre skade. Eksempler på dette er manglende tømning/stopping av utekran, ikke sette på varmekabler til vannrør, har ikke tilstrekkelig varme i rom med rørføringer m.m. Spesielt på kjøkken i 2-roms leilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggene her kan fryse.

Det forekommer også vannskader som følge av brudd på rør i nyere våtrom. Oppstår det skade i våtrom hvor arbeidet ikke er godkjent av styret/eventuelt myndigheter kan andelseier bli sittende med hele regningen selv. Dette vil også gjelde for følgeskader.

Egenandelen på forsikringskader for tiden er kr. 10000,- Denne justeres med ujevne mellomrom av forsikringsselskapet. I forsikringsaker som ikke kommer av forhold som borettslaget kan regulere, eller går på borettslagets vedlikeholdsplikt, (branntilløp, vannlekkasje, tett av avløp m.m), vil andelseier bli belastet for egenandel.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget på best mulig vis, og prøve å finne årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no og andelseiers forsikringsselskap for innboforsikring. **Skaden skal uten opphold også meldes til styret og vaktmester.** Forsikringsavdelingen i OBOS melder skaden til forsikringsselskapet, som så bestiller takstmann som utreder skaden, et kostnadsoverslag og en beskrivelse av nødvendig utbedring. Hvis skaden dekkes av forsikringen vil takstmann besørge håndverker for utbedring av skadene, samt rapportere til styret hva som dekkes av forsikringen.

UTBYGGING/PÅBYGG REKKEHUS

Hvert år kommer det inn søknader om ombygging/påbygging av rekkehus. Denne typen arbeider skal godkjennes av styret, og det er lagt klare føringer for hvilke arbeider og utførelser som kan godkjennes. Andelseier må selv sørge for å søke Plan- og bygningsetaten i de tilfeller dette er påkrevd. Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

VARMEPUMPER

Hvis det ønskes installert varmepumpe må det på forhånd søkes til styret, og styret vil fatte vedtak i hvert enkelt tilfelle.

BOMILJØ

Styret får tidvis inn klager rundt bråk i leilighetene. Vi minner spesielt om husordensreglene, se www.lutvannkollen.no som setter klare begrensninger på spilling av musikk og bråk tilknyttet oppussing.

Et godt bomiljø avhenger av at alle viser respekt og omtanke for hverandre, og de nærmeste omgivelser.

ØKONOMISK STYRING

Borettslagets økonomi skal være sunn og borettslaget skal ha økonomi til å møte de rehabiliteringsoppgaver som må gjennomføres. Styret legger til grunn at det til enhver tid skal være et tilstrekkelig driftsbudsjett for å forvalte borettslagets eiendom og eiendeler. Dette også i perioder når det skal utføres større vedlikehold.

SKADEDYR OG INSEKTER

Borettslaget har i flere år hatt profesjonelle til å ta seg av problemer med gnagere og andre skadedyr. Rotter og mus er derfor ikke noe stort problem for oss.

Foruten noen få forekomster av mus og rotter, har vi mottatt meldinger om det som mulig kan ha vært kakerlakker, samt skjeggkre eller sølvkre. Dette har blitt håndtert av Rentokil raskt, og problemet har ikke fått utvikle seg.

Alle beboere må være oppmerksom på dette. I den grad det er mulig må beboere ta ansvaret for at slike elementer ikke dras inn i andelene. Skulle det skje er det viktig at styret/vaktmester varsles omgående slik at riktige tiltak kan settes inn for å forhindre spredning.

AVFALLSHÅNDTERING

Returmottak for miljøavfall finnes på Circle K ved McDonalds, samt at Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien er en kort kjøretur unna. Det gjør at alle enkelt kan kvitte seg med alle typer spesialavfall. Elektrisk avfall kan leveres der slikt selges.

På høsten 2018 var det et prøveprosjekt med levering av hageavfall, og dette ble videreført i 2019. I 2020 skal vi ha det samme tilbudet. I forbindelse med dugnad / rusken på våren, kan hageavfall kastes i containerne som settes ut.

Det minnes om at avfall/emballasje **skal** sorteres i riktige fraksjoner, og kastes i dertil egnet beholder!

Mange har heller ikke respekt for borettslagets husordensreglement når det kommer til punkt om sortering og håndtering av søppel! Dette kan til sist medføre økt renovasjonsgebyr fra Oslo kommune, noe ingen er tjent med.

FORSØPLING / HENSETTELSE AV TING

Det hensettes i perioder mye fellesområdene i blokkene, i felles garasjeanlegg samt rundt søppelbrønnene og i/ved søppelskur for rekkehusene. Dette er et problem for borettslaget, og til sjenanse for alle. Hensettelse av søppel på steder det ikke hører hjemme blir slått ned på.

BRANNSIKKERHET

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

Rømningsveier skal under ingen omstendighet blokkeres.

MEKANISK LUFTING I BLOKKENE

For å opprettholde et godt inn klima er det viktig at luftespalter over vinduer står åpne, og at det finnes en varmekilde under hvert vindu.

Det er ikke er tillatt å koble kjøkkenventilator på luftekanalene. Det er heller ikke anledning til å stenge for eller bygge inn ventiler uten at det sørges for at lufttilstrømningen i boligen ellers kommer til.

OPPGANGER

Det er ikke anledning for barn å leke i oppgangene. Sko og andre gjenstander skal ikke oppbevares i mellomgang, og søppel skal ikke henstilles i fellesområder, kjeller, garasjelegg, mellomgang og oppganger forøvrig.

Barnevogner og andre artikler skal ikke stå i oppgangene grunnet hensyn til brannsikkerhet og eventuell rømning.

SØPPELROM OMGJORT TIL SPORTSBODER

De gamle søppelrommene er avlastningsrom til sportsboder. Følgende kan oppbevares her; barnevogner og sykler. Barnevogner har prioritet.

TRAPPEVASK

Trappevask utføres av Odin Renhold. Dette er en selvfinansiert ordning for blokkene.

RINGEKLOKKESILT, POSTKASSESKILT, EKSTRA NØKLER

Er ditt navn på ringeklokken feil kan nytt ringeklokkeskilt bestilles fra våre hjemmesider, eller ved å sende en e-post til vaktmester.

Alle postkasser skal ha skilt med navn og leilighetsnummer (sistnevnte gjelder kun for blokkene). Styret bestiller postkasseskilt til nyinnflyttede. Skjer det endringer etter dette bestiller styret nytt postkasseskilt, men andelseier blir da belastet for dette. Postkasseskilt kan også bestilles gjennom våre hjemmesider.

Trenger du ekstra nøkkel til oppgang, felles garasje e.l, bestiller også styret dette. Vår hjemmeside kan også benyttes til dette.

Merk: Det er ikke tillatt å skrive eller feste andre merker på postkassen enn "Nei takk til reklame" merker.

EL-BIL

Borettslaget har 5 ladestasjoner av type 2 for el-bil. Det er 4 ladestasjoner på endeveggen (ved innkjøring til garasje) av Ole Reistads vei 5 og 1 ladestasjon på endeveggen (ved innkjøring til garasje, øvre plan) av Lindebergåsen 47.

Borettslaget har for tiden 25 avtaler om lading, med de utfordringer det fører med seg. Ved tegning av avtale står beboer fritt til å lade på de ovennevnte ladestasjoner, med de vilkår som følger avtalen. Vi gjentar viktigheten av at alle følger det regelverk og tider som er satt i avtalen. Mislighold av avtalen kan og vil resultere i sanksjoner.

Prosjektet med opprettelse av infrastruktur for lading av el-bil på egen parkeringsplass forventes å være fullt ut ferdigstilt i løpet av juni 2020.

PARKERINGSPLASSER OG GJESTEPARKERING

Borettslaget har utleie av parkeringsplasser, inne og ute. Er du interessert i å leie en parkeringsplass, ta kontakt med styret.

Etter oppdatering av parkeringsreglementet på generalforsamlingen i 2018 har det blitt en bedring i tilgjengeligheten av parkeringsplasser for gjester. Gjester må lese skilt på gjesteparkeringen, samt at andelseiere/beboere må oppdatere seg på dette reglementet.

Styret har anledning for å gi dispensasjon fra parkeringsreglementet for korte perioder.

Ved særskilt behov (jul, nyttår, påske) vil det som oftest åpnes for utvidede parkeringsmuligheter på ballbane, gresset bak Ole Reistads vei 5 og snuplass foran Lindebergåsen 47B. Dette varsles spesielt, og gjelder kun i varslet tidsrom.

P-Service AS etterser etterlevelse av borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser.

HJEMMESIDE

Borettslagets hjemmeside er tilgjengelig på www.lutvankollen.no. Ny hjemmeside er lansert, og vi håper den er bedre og mer oversiktlig for alle. Vi registrerer at flere allerede har brukt kontaktskjemaene våre, og det synes vi er fint da det gjør det lettere både for beboere og styret.

FACEBOOK

Borettslaget har Facebook-side på www.facebook.com/lutvankollen. Der legges det ut informasjon fortløpende om smått og stort og alle er velkomne til å bidra. Vi har mange henvendelser, og å holde styr på henvendelser via Facebook, samt epost og per telefon er til tider utfordrende. Henvendelser til styret via Facebook (inklusive direktemeldinger) blir ikke besvart.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Våtromsrehabilitering	Oppstart	
2018		Ingen større prosjekter /installasjon gjennomført	
2017	Nye lekeplasser Vifteanlegg garasjer	Nye lekeplasser Vifteanlegg garasjer	735 000,00 1 132 000,00
2016	Fasade og garasje Rehabilitering Port traktor garasje	Fasade og garasje rehabilitering Port traktor garasje	7 683 832,00 45 550,00
2014/15	Vindusprosjekt og bytte av dragere mm	S-bygg vindusprosjekt Bytte av dragere Lys blokker og garasjer Maling VVS Garasjeporter Brannslukningsapparater og brannvern Konsulenttjenester tilknyttet betong Trefelling	16 800 000,00 1 800 000,00 526 000,00 247 000,00 233 000,00 184 000,00 138 000,00 73 000,00 69 000,00
2013	Vindusprosjekt, bytte av panel mm	S-bygg, vindusprosjekt Bytte av panel i rekkehusene Bytte av varmtvannstanker i blokkene Maling av rekkehusene Prosjektledelse Boro-Prosjekt Betonganalyse av Ødegård og Lund	3 700 000,00 2 500 000,00 909 000,00 440 000,00 216 000,00 84 000,00

2012	Paneling av rekkehus mm	Ny gruscontainer	50 000,00
		Ventilasjonsrens i blokkene	140 000,00
		Nye brannslukkere etc	75 000,00
		Paneling av rekkehusene	528 000,00
		Maling av oppgangene i blokkene	300 000,00
		Nye branndører i garasjer	35 000,00
2011	Nytt avfallsanlegg	Nytt avfallsanlegg	1 662 264,00
2010	Utskifting av kledning og rep lekkasje	Rep av lekkasjer i Orv 5, 9 og 11	186 000,00
		Utskifting av kledning på rekkehus og utskifting av vinduer og dører i blokker	332 000,00
2009	Multimaskin m.m	Anskaffelse av multimaskin	1 172 000,00
		Løpende utskifting dører og vinduer	500 000,00
		Oppgradering av lekeplasser og gjesteparkeringsplasser (kr 280.000 er dekket av Groruddalsmidler)	650.000,00
2008	Oppgradert kabel-TV anlegget		

REGISTRERINGSBLANKETT
Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag
17. juni 2020

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan stille ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Boligselskapets navn:

Andelseierens underskrift

dato: