

# Til andelseierne i Lutvannkollen Borettslag

## Velkommen til generalforsamling

**Tirsdag 15. juni 2021 kl. 18:00 på Radisson Blu Alna.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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](http://www.lutvannkollen.no)**

# Innkalling til ordinær generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag**  
**Avholdes tirsdag, 15. juni 2021 kl. 18:00 på Radisson Blu Alna**

---

**Til behandling foreligger:**

## **KONSTITUERING**

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

## **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

- 5) Årsrapport og regnskap for 2020
- 6) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

## **GODTGJØRELSER**

- 7) Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21 foreslås satt til kr 365 000,-.

## **INNKOMNE FORSLAG**

- 8) Forslag fra styret om å endre felles ladestasjoner.
- 9) Forslag fra styret om endring av husordensreglene punkt 6 EI-bil
- 10) Forslag fra styret angående opprettelse av sykkelparkering og redskapsboder

Forslagene er tatt inn som egne vedlegg bak regnskap.

## **VALG AV TILLITSVALGTE**

- 11) Valg av styreleder for 1 år
- 12) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 13) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 14) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 15) Valg av valgkomité for 1 år
- 16) Valg av velferds- og miljøutvalg for 1 år.

Oslo, 11. mars 2021  
Styret i Lutvannkollen Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Fritz Arne Langhammer	Ole Reistads Vei 7
Nestleder	Mithad Hodzic	Johan Castbergs Vei 45 B
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	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 (oppnevnt av styret etter vedtak fra fjorårets generalforsamling)

Knut Erik Borgen Ole Reistads vei 25 B

Fritz Albregtsen Ole Reistads vei 39 B

### 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

Sverre Rognstad Ole Reistads vei 9 B

Fritz Albregtsen Ole Reistads vei 39 B

Knut Erik Borgen Ole Reistads vei 25 B

Styrets faste 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.

Lutvannkollen Borettslag har en fast ansatt.  
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

### **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 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 13 941 859.  
Andre inntekter på kr 15 547 er spesifisert i note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 50 066 382.  
Dette er kr 19 884 182 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at en større del av rør-rehabiliteringen enn budsjettet ble utført i regnskapsåret 2020

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 36 586 398 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

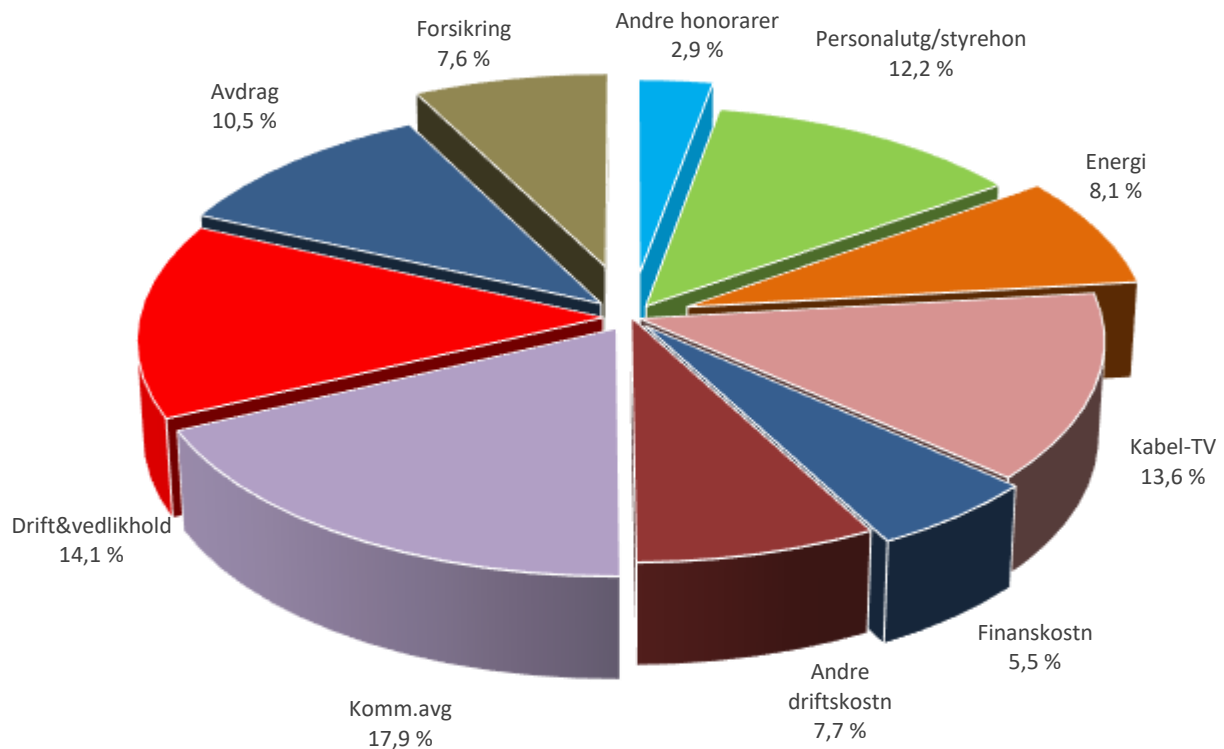
### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2020 kr 5 616 841 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

**Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.**

Kostnad rørrehabilitering på kr 40 430 770 i 2020 er ikke tatt med i diagrammet, kun ordinært vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 15 120 000, hvorav kr 12 500 000 til større vedlikehold som omfatter siste del av rørrehabiliteringen, nytt fellesrom og tre nye leiligheter.

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

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader noe lavere enn budsjett 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 145 132. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lutvankollen Borettslag.

### **Lån**

Lutvankollen Borettslag har 3 lån i Handelsbanken.

Lån 1) Opprinnelig 2013 kr 25 000 000. 1,60 % rente. Nedbetalingstid 21 år.

Lån 2) Opprinnelig 2020 kr 17 250 000. 1,60 % rente. Nedbetalingstid 25 år.  
Avdragsfrihet frem til 30.3.2021

Lån 3) Opprinnelig 2020 kr 17 250 000 1,60 % rente. Nedbetalingstid 25 år.  
Avdragsfrihet frem til 30.3.2021

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021, og for medeiere kommer denne på faktura for felleskostnadene i mars.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,2 % fra 1.1.2021.

I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta ut siste del av låneopptaket til rørrehabiliteringen for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Forøvrig 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 2020, 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske 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, 16. mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
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 god informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>8 833 058</b>	<b>6 748 423</b>	<b>8 833 058</b>	<b>5 616 786</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-36 586 398	5 090 632	-16 979 200	-3 762 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	425 304	355 583	27 000	345 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	-1	-1	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-401 539	-2 262 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	34 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 153 584	-1 104 081	-1 107 000	-4 660 000
Salg av aksjer/andeler		0	5 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 216 217</b>	<b>2 084 635</b>	<b>-18 059 200</b>	<b>-8 077 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 616 841</b>	<b>8 833 057</b>	<b>-9 226 142</b>	<b>-2 460 414</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		10 506 725	10 116 672		
Kortsiktig gjeld		-4 889 884	-1 283 615		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 616 841</b>	<b>8 833 057</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 925 912	13 504 750	14 076 000	14 328 000
Ladepunkt		400	0	0	0
Andre inntekter	3	15 547	1 167 635	30 000	6 075 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>13 941 859</b>	<b>14 672 385</b>	<b>14 106 000</b>	<b>20 403 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-938 131	-775 086	-950 000	-990 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-350 000	-365 000
Avskrivninger	15	-425 304	-355 583	-27 000	-345 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 825	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-221 420	-215 805	-221 000	-227 000
Konsulenthonorar	7	-36 090	-152 910	-250 000	-40 000
Kontingenter		-47 200	-47 200	-47 200	-47 200
Drift og vedlikehold	8,14	-41 980 452	-1 600 320	-22 500 000	-15 120 000
Forsikringer		-828 868	-763 695	-831 000	-974 000
Kommunale avgifter	9	-1 967 371	-1 815 815	-1 946 000	-1 985 000
Energi/fyring		-886 867	-954 708	-1 100 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 485 735	-1 547 826	-1 249 000	-1 550 000
Andre driftskostnader	10	-839 694	-677 866	-700 000	-746 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-50 066 382</b>	<b>-9 266 640</b>	<b>-30 182 200</b>	<b>-23 400 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-36 124 523</b>	<b>5 405 745</b>	<b>-16 076 200</b>	<b>-2 997 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	137 548	149 624	100 000	50 000
Finanskostnader	12	-599 423	-464 737	-1 003 000	-815 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-461 875</b>	<b>-315 113</b>	<b>-903 000</b>	<b>-765 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-36 586 398</b>	<b>5 090 632</b>	<b>-16 979 200</b>	<b>-3 762 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	5 090 632		
Fra opptjent egenkapital		-36 586 398	0		

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	15	2 031 731	2 055 497
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>68 014 554</b>	<b>68 038 320</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	16	0	3 929
Forskuddsbetalte kostnader		255 300	1 270 924
Andre kortsiktige fordringer	17	17 181	39 995
Driftskonto OBOS-banken		2 386 214	1 189 118
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 927	42 264
Sparekonto OBOS-banken		7 786 709	7 553 596
Innestående i andre banker		18 393	16 846
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 506 725</b>	<b>10 116 672</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 521 278</b>	<b>78 154 992</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 236 * 100		23 600	23 600
Opptjent egenkapital		2 152 800	38 739 198
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 176 400</b>	<b>38 762 798</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 564 595	19 218 179
Borettsinnskudd	19	18 890 400	18 890 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 454 995</b>	<b>38 108 579</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 605 232	985 596
Skyldige offentlige avgifter	20	76 166	75 340
Påløpte renter		27 632	41 820
Påløpte avdrag		99 443	91 853
Annen kortsiktig gjeld	21	81 410	89 006
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 889 884</b>	<b>1 283 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 521 278</b>	<b>78 154 992</b>
Pantstillelse	22	89 827 500	48 827 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11. mars 2021  
Styret i Lutvankollen 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 regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

##### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	12 911 184
Internett	566 400
Trappevask	243 000
Garasje	223 500
Parkering	56 400
Ei-bil	50 400
Eiendomsskatt	1 628
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 052 512</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-16 000
Garasje	-110 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 925 912</b>

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

Dobl. bet. faktura fra tidligere år	1 185
Løvsamler	1 300
Innbetalt Gjensidige	2 664
Nettinnbetalinger	200
Nøkler	10 000
Skilt	198
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 547</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-514 921
Overtid	-111 127
Påløpte feriepenge	-75 126
Fri bil, tlf etc.	-4 501
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-159 179
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 558
Pensjonskostnader innskudd	-14 922
AFP-pensjon	-14 132
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-843
Yrkesskadeforsikring	-2 342
Refusjon sykepenge	-27 267
Kantinekostnader	-5 654
Bedriftshelsetjeneste	-795
Arbeidsklær	-16 356
Andre personalkostnader	-1 916
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-938 131</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 400 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

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

Juridisk bistand	-20 813
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-15 278
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 090</b>

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

Kostnadsføring i prosjektet, se note 14	-40 430 770
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-40 430 770</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-414 182
Drift/vedlikehold VVS	-147 703
Drift/vedlikehold elektro	-185 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 837
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 047
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-152 682
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-72 388
Kostnader leiligheter, lokaler	-74 291
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-166 998
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-41 980 452</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 636
Vann- og avløpsavgift	-1 211 394
Feieavgift	-14 824
Renovasjonsavgift	-739 517
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 967 371</b>

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

Container	-23 365
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 065
Diverse leiekostnader/leasing	-250
Verktøy og redskaper	-41 344
Driftsmateriell	-50 747
Lyspærer og sikringer	-14 944
Vaktmestertjenester	-193 922
Vakthold	-11 105
Renhold ved firmaer	-271 700
Andre fremmede tjenester	-2 520
Kontor- og datarekvisita	-12 286
Trykksaker	-3 834
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 000
Andre kontorkostnader	-23 757
Telefon/bredbånd	-7 801
Telefon, annet	-16 172
Porto	-3 637
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 394
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-46 916
Bilgodtgjørelse	-1 030
Reisekostnader	-690
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 036
Velferdskostnader	-32 750
Avsetning tap på fordringer	-3 929
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-839 694</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	604
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 691
Kundeutbytte fra Gjensidige	104 253
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>137 548</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-364 203
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-117 478
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-117 478
Renter på leverandørgjeld	-264
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-599 423</b>



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

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

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>64 550 000</b>
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.115/bnr.71 M. flere

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Sans Bygg AS	37 636 421
--------------	------------

Norconsult AS	1 197 264
---------------	-----------

Altiplan AS	183 350
-------------	---------

Ms Follo Bygg AS	26 250
------------------	--------

Anleggsgartnermester Arild Garseg AS	82 594
--------------------------------------	--------

Tradisjonelt Bygg Håndverk AS	106 500
-------------------------------	---------

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten	166 580
---------------------------------------	---------

Andre kostnader	10 387
-----------------	--------

Oslo Kommune, tilskudd infrastruktur elbil anlegg	-286 348
---------------------------------------------------	----------

Circle K Norge AS	1 431 738
-------------------	-----------

Elektro-Fagmannen AS	6 250
----------------------	-------

<b>SUM REHABILITERINGSKOSTNADER</b>	<b>40 560 986</b>
-------------------------------------	-------------------

Kostnadsføring prosjekt 2019	-130 216
------------------------------	----------

Kostnadsføring prosjekt 2020	-40 430 770
------------------------------	-------------

<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>
---------------------------	----------

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Verktøyvogn

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

Avskrevet tidligere	-10 022
---------------------	---------

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

	10 021
--	--------

Henger

Tilgang 2020	35 000
--------------	--------

Avskrevet i år	-7 000
----------------	--------

	28 000
--	--------

Hilti kombihammer

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

Avskrevet tidligere	-14 383
---------------------	---------

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

Kompressor			
Tilgang 2017	21 069		
Avskrevet tidligere	-12 640		
Avskrevet i år	-4 214		4 215
Kopimaskin			
Tilgang 2016	31 250		
Avskrevet tidligere	-19 892		
Avskrevet i år	-6 250		5 108
Sandstrøer			
Kostpris	56 125		
Avskrevet tidligere	-56 124		
Avgang 2020	-1		0
Snøfreser			
Tilgang 2020	343 849		
Avskrevet i år	-68 770		275 079
Wille 665			
Tilgang 2019	2 262 500		
Avskrevet tidligere	-323 214		
Avskrevet i år	-323 214		1 616 072
Avfallsanlegg			
Kostpris	1 662 264		
Avskrevet tidligere	-1 662 263		1
Kontorinnredning			
Tilgang 2020	22 690		
Avskrevet i år	-378		22 312
Sandsilo			
Tilgang 2013	60 000		
Avskrevet tidligere	-57 855		
Avskrevet i år	-2 144		1
Traktorgarasje			
Kostpris	236 400		
Avskrevet tidligere	-160 752		
Avskrevet i år	-4 728		70 920
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2 031 731</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-425 304</b>

**NOTE: 16****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	3 929
Tap på krav	-3 929
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 254
Refundert egenandel forsikring, sak i 2020	10 000
Yrkesskadeforsikring 2021	2 927
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 181</b>

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-17 250 000	
Nedbetalt i år	55	
		-17 249 945

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-17 250 000	
Nedbetalt i år	55	
		-17 249 945

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2013	-9 009 560	
Utbetalt 2014	-15 990 440	
Nedbetalt tidligere	5 781 821	
Nedbetalt i år	1 153 474	
		-18 064 705

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-52 564 595**

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**(Styret ønsker å påpeke at tabellen under er beregnet ut fra en nedbetalingstid på 6 år, og justeringer på bakgrunn av kostnadsfordeling ikke er foretatt. Tabellen gir derfor ikke et riktig bilde.)**

**Nedbetalingstid på dette lånet skal være 25 år.**

**Nye nedbetalingsplaner fra Handelsbanken vil foreligge april 2021.**

Leilighetsnr	Handelsbanken Handelsbanken	
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2021 Første avdrag er 30/04-2021	
1014, 1041	600	600
115, 2044	800	800
1002, 1011, 2002, 2005, 2008, 2011	850	850
2014, 2017, 2020, 2023, 2026, 2029	850	850
2032, 2035, 2038, 2041, 3002, 3005	850	850
3008, 3011, 3014, 3017, 3020, 3023	850	850
3026, 3029, 3032, 3035, 3038, 3041	850	850
3044, 4005, 4008, 4014, 4017, 4020	850	850
4023, 4026, 4029, 4032, 4035, 4038	850	850
4041, 4044	850	850
103, 1003, 1004, 1007, 1010, 1013	1200	1 200
1015, 1016, 1019, 1022, 1027, 1028	1200	1 200
1031, 1034, 1037, 1042, 2003, 2004	1200	1 200
2007, 2010, 2015, 2016, 2019, 2022	1200	1 200
2027, 2028, 2031, 2034, 2037, 2042	1200	1 200
2045, 3003, 3004, 3007, 3010, 3015	1200	1 200
3016, 3019, 3022, 3027, 3028, 3031	1200	1 200
3034, 3037, 3042, 3045, 4004, 4007	1200	1 200
4015, 4016, 4019, 4022, 4027, 4028	1200	1 200
4031, 4034, 4037, 4042, 4045	1200	1 200
1040, 1048	1250	1 250
1001, 1006, 1009, 1012, 1018, 1021	1350	1 350
1024, 1030, 1033, 1036, 1039, 1046	1350	1 350

1047, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053	1350	1 350
1054, 1055, 1056, 1057, 1067, 1068	1350	1 350
	1350	1 350
2001, 2006, 2009, 2012, 2013, 2018	1350	1 350
2021, 2024, 2025, 2030, 2033, 2036	1350	1 350
2039, 2040, 2043, 3001, 3006, 3009	1350	1 350
3012, 3013, 3018, 3021, 3024, 3025	1350	1 350
3030, 3033, 3036, 3039, 3040, 3043	1350	1 350
4006, 4009, 4013, 4018, 4021, 4024	1350	1 350
4025, 4030, 4033, 4036, 4039, 4040	1350	1 350
4043	1350	1 350
1065, 1066, 1077, 1078, 1079, 1080	1400	1 400
1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086	1400	1 400
1087, 1088, 1089, 1090	1400	1 400
1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074	1450	1 450
1075, 1076, 1095, 1096, 1097, 1098	1450	1 450
1099	1450	1 450
1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063	1550	1 550
1064, 1091, 1092, 1093, 1094, 1100	1550	1 550
1101, 1102, 1103, 1104, 1111, 1112	1550	1 550
1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118	1550	1 550
1119	1550	1 550

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-18 821 500
Innskudd 2016	-68 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-18 890 400</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-42 927
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 239
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-76 166</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-75 126
Påløpte kostnader	-6 284
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-81 410</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 890 400
Pantelån	52 564 595
Påløpte avdrag	99 443
<b>TOTALT</b>	<b>71 554 438</b>

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

Bygninger	64 550 000
Tomt	1 432 823
<b>TOTALT</b>	<b>65 982 823</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### 8) Forslag fra styret om å endre felles ladestasjoner.

Da borettslaget nå har en infrastruktur for ladestasjoner som muliggjør at den enkelte beboer kan lade på sin egen parkeringsplass ser styret det som fornuftig å endre på ordningen med felles ladestasjoner. Styret mener at borettslaget for tiden skal gjøre om de 5 felles ladestasjonene til 3 ladestasjoner for gjester (1 i Lindebergåsen, 2 i Ole Reistads vei), med betalingsfunksjon.

Styret ser for seg, hvis forslaget vedtas, at nye ladestasjoner installeres etter sommeren 2021. I en overgangsperiode for å gi tilstrekkelig med tid for beboere å skaffe sin egen ladestasjon, tillates bruk av ladestasjonene for beboere som i dag har en avtale for lading med borettslaget, frem til 01.01.2022. Styret vil registrere disse kjøretøyene i borettslagets parkeringssystem.

Styret ber Generalforsamlingen å vedta at dagens ordning med 5 felles ladeplasser for beboere gjøres om til 3 ladestasjoner for gjester fra en passende leverandør hvor det betales per kilowatttime.

Generalforsamlingen vedtar også at alle ladeavtaler automatisk avsluttes når nye ladestasjoner er installert, og de som nå har en avtale med borettslaget for lading tillates å benytte de nye ladestasjonene frem til 01.01.2022 mot betaling etter pris oppgitt ved stasjonen.

Generalforsamlingen gir også styret tillatelse til enhver tid å vurdere antallet ladestasjoner.

**Styrets innstilling:**  
**Vedtas som beskrevet.**

## 9) Forslag fra styret om endring av husordensreglene punkt 6 El-bil

Gitt at forslag 1 vedtas, så mener styret at borettslagets husordensreglement bør oppdateres for å reflektere dette.

Eksisterende husordensreglement:

### 6. EL-BIL

(1) Lading av kjøretøy kan kun foregå på oppmerkede ladeplasser for kjøretøy, og det er kun kjøretøy som står til lading som kan benytte disse plassene, uavhengig av tidspunkt på døgnet.

(2) For å kunne benytte seg av lademuligheten må det inngås en avtale for dette med borettslaget. Denne avtalen innebærer en månedlig avgift som skal dekke borettslagets utgifter til disse ladestasjonene.

(3) Lading av kjøretøy fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg, og i garasjer tilhørende rekkehus, tillates ikke uten forutgående tillatelse fra styret. Styret vil fatte vedtak i hvert tilfelle. Dette kan innebære en månedlig pris på lik linje med lading av kjøretøy som omtalt i punktene over.

(4) Regelverk og pris for lading av kjøretøy administreres av styret.

Forslag nytt husordensreglement:

### 6. LADING AV BIL

(1) Gjester kan lade el- og hybridbiler på oppmerkede ladeplasser for gjester. Det er kun el- og hybridbiler som står til lading som kan benytte borettslagets ladestasjoner, uavhengig av tidspunkt på døgnet. Maksimal ladetid på gjesteplass er 12 timer. Pris per kWh for gjester administreres av styret, og skal dekke alle kostnader for borettslagets ladestasjoner.

(2) Beboere kan lade el- og hybridbiler på egen parkeringsplass ved bruk av ladestasjon fra den til enhver tid gjeldende leverandør til borettslaget av dette.

(3) Lading av kjøretøy fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg, parkeringsanlegg og fra kontakter i garasjer tilhørende rekkehus er ikke tillatt.

### **Styrets innstilling:**

**Vedtas som beskrevet, og trer i kraft fra det tidspunkt nye ladestasjoner er installert.**



## **Forslag 10 i innkallingen**

### **Forslag fra styret angående opprettelse av sykkelparkering og redskapsboder**

Styret har fått noen henvendelser ang. sykkelparkering og redskapsboder, og vi ser dette som interessante forslag som kan være med å løfte området og gjøre hverdagen enklere og triveligere for våre beboere.

Styret tenker at opprettelse av sykkelparkering med overbygg e.l med tilhørende mulighet for lading av el-sykler o.l, samt opprettelse av redskapsboder i rekkehusfeltene er noe som bør vurderes.

For å sette opp sykkelparkering og redskapsboder trenger styret Generalforsamlingens vedtak for å omdisponere en del av felles uteareal til dette formålet.

På bakgrunn av ovennevnte ber styret Generalforsamlingen å vedta følgende.

1. Redskapsboder settes opp i forbindelse med hvert rekkehusfelt, på 2-3 egnede steder for hvert felt, og en plass hvor disse ikke er til hinder. Borettslaget besørger utstyr som raker, river, spader, trillebår o.l. Annet redskap som ønskes i bodene må hver rekke / felt felles gå til innkjøp av. Hvis redskap blir lånt fra disse bodene og ikke returnert, og dette forekommer ofte, så vil tilbudet i hver bod suksessivt reduseres. Borettslaget besørger vedlikehold av bodene.
2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne egnede løsninger for sykkelparkering, herunder også å opprette dette på egnede plasser.

**Styrets innstilling:**  
**Vedtast som beskrevet**

**0449 Lutvankollen Borettslag****VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som leder foreslås:**

Styreleder for 1 år: Fritz Langhammer

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Nestleder            Mithad Hodzic  
Styremedlem        Martin Holden Sagen

Johan Castbergs Vei 45 B  
Ole Reistads Vei 5 B

**Som styremedlemmer foreslås:**

Styremedlem for 2 år: Anne Lise Sundsbø  
Styremedlem for 2 år: Tone Lise Lønøy-Tjeransen

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

Varamedlem for 1 år: Fritz Albregtsen  
Varamedlem for 1 år: Lisbeth Grythe  
Varamedlem for 1 år: Marielle Sørhus

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Fritz Albregtsen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Gunnar Gussiås

**E. Som valgkomité foreslås: Styret gis fullmakt til å oppnevne valgkomite.****F. Velferds- og miljøutvalg:**

Karen Schønemann  
Tove Udon

Marielle Sørhus vil gjerne stille som fullverdig medlem, men siden valgkomitéen har bestått av personer innad i styret, er det ikke tatt stilling til hvem som bør fylle de forskjellige verv med tanke på styremedlemmer.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **STYRET ARBEID 2020/21**

#### **ANSETTELSER & ANSATTE**

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, befaring 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 satt opp sperringer for å hindre ferdsel av kjøretøy.

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

Styret har fått tilgang til elektronisk registrering av kjøretøy, så registrering av parkering for gjester som ikke oppfyller kravene til å parkere på gjesteparkering kan nå gjøres raskere og enklere enn tidligere.

#### **DUGNADER & VELFERDSTILTAK**

Dugnaden i 2020 ble grunnet situasjonen (Korona-pandemi) ikke gjennomført, men borettslaget bestilte inn ekstra mannskap for å gjennomføre de oppgaver som beboerne vanligvis tar.

#### **INFORMASJONS- OG BEBOERMØTER**

I forbindelse med rehabilitering av avløpsrør har det blitt gjennomført flere beboer- og informasjonsmøter.

Styret har som mål, hvis behov, å gjennomføre 2 informasjonsmøter per år. Ett på våren før generalforsamlingen, og ett på høsten før vinteren. Disse møtene ble dessverre ikke, grunnet situasjonen, gjennomført. Det er styrets ønske at vaktmester også er tilstede på disse informasjonsmøtene, 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.

## **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.

Anticimex sin kontrollvirksomhet med brannsikkerhetsutstyr har blitt overtatt av NOHA. Ved føring av denne årsrapport venter styret på tilbakemelding om når kontrollen i andelen skal gjennomføres. Slukkeutstyr i fellesarealer har blitt kontrollert.

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

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.

## **KURS O.L**

I regi av OBOS sendes det ut informasjon om kurs som er til nytte for styremedlemmer. I styreåret 2020/21 har ikke styret deltatt på kurs i regi av OBOS, eller andre.

## **PLANER**

Styret ser for seg å jobbe med problematikken med vann fra balkonger i blokkene, rehabilitering av rekkehusgarasjer og Velferds- og miljøutvalgets innstilling på uteområdene. For sistnevnte har styret kommet relativt langt i planleggingen.

Med tanke på rekkehusgarasjer har styret vært så heldig å få inn en eier til å hjelpe til med denne prosessen.

I tillegg må tilstand på takene på rekkehus vurderes.

## **REHABILITERING/VEDLIKEHOLD**

Rørrehabilitering i blokkene har blitt gjennomført etter plan, og foruten dette har det bare vært mindre vedlikeholdsoppgaver.

## **STØRRE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER**

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

## **TILSTANDSVURDERINGER**

Sittende styre mener at nytt styre må fokusere på å hente inn en tilstandsvurdering for takene i rekkehusene, da det her har vært noen tilfeller av vanninntrengning.

## **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.

## **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 Rørlegger-Sentralen AS (rørlegger), Elektro Fagmannen AS (elektriker), Vassnes Graving AS (postkasseskilt) og P-Service AS (parkeringselskap) 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, en serviceavtale med GK Ventilasjon AS på ventilasjonsanlegg i garasjeanleggene og en serviceavtale med NOHA AS om kontroll av brannvernuttstyr.

## **FORSIKRINGSSKAP**

Borettslagets forsikringsselskap er for tiden Gjensidige Forsikring.

## **STYREMØTER & KOSTNADER FOR STYRE**

Det har vært styremøte en gang i måneden (den første torsdagen i hver måned), med unntak av i juli. I tillegg har styret hatt møter når et spesielt behov har meldt 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.

Justering i felleskostnader og fellesgjeld etter endt rehabilitering er i skrivende stund ikke beregnet, men når dette gjøres vil det formidles via de vanlige kanaler og med de vanlige frister.

## **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, inneløst klima, 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 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 vedlikehold. 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.

### **STYRET**

Styret kontaktes ved å legge skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Ole Reistads vei 7, ved å sende en e-post til [lutvannkollenstyre@gmail.com](mailto:lutvannkollenstyre@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. Grunnet korona situasjonen har dette dessverre ikke kunnet gjennomføres i 2020.

Utleie av fellesrommet i borettslaget (mellom Ole Reistads vei 1A og 1B) håndteres av Velferds- og miljøutvalget. Dette fellesrommet er nå stengt, og nytt vil straks være klart i Ole Reistads vei 7.

### **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/stenging 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 veggen 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](mailto: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.

## UTBYGGINGER/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.lutvankollen.no](http://www.lutvankollen.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 og i 2020. Vi ser for oss å ha det samme tilbudet i år. 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 i 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 så langt som mulig adressert til den det gjelder.

## **BRANNSIKKERHET**

I følge 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 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, garasjeanlegg, 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. Fyll ut skjemaet på vår hjemmeside for å bestille nøkler.

*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 15 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.

## **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 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.lutvannkollen.no](http://www.lutvannkollen.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](http://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 e-post og per telefon er til tider utfordrende. Henvendelser til styret via Facebook (inklusive direktemeldinger) blir ikke besvart.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

<b>2020</b>	Rørrehabilitering i blokkene	Totalt	40 430 770,00
<b>2019</b>	Rørrehabilitering i blokkene	Oppstart med kostnad 2019	130 216,00
<b>2018</b>		Ingen større prosjekter /installasjon gjennomført	
<b>2017</b>	Nye lekeplasser Vifteanlegg garasjer	Nye lekeplasser Vifteanlegg garasjer	735 000,00 1 132 000,00
<b>2016</b>	Fasade og garasje Rehabilitering Port traktor garasje	Fasade og garasje rehabilitering Port traktor garasje	7 683 832,00 45 550,00
<b>2014/15</b>	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
<b>2013</b>	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
<b>2012</b>	Paneling av rekkehus mm	Ny gruscontainer Ventilasjonsrens i blokkene Nye brannsløkkere etc Paneling av rekkehusene Maling av oppgangene i blokkene Nye branndører i garasjer	50 000,00 140 000,00 75 000,00 528 000,00 300 000,00 35 000,00
<b>2011</b>	Nytt avfallsanlegg	Nytt avfallsanlegg	1 662 264,00
<b>2010</b>	Utskifting av kledning og rep lekkasje	Rep av lekkasjer i Orv 5, 9 og 11 Utskifting av kledning på rekkehus og utskifting av vinduer og dører i blokker	186 000,00 332 000,00

<b>2009</b>	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
<b>2008</b>	Oppgradert kabel-TV anlegget		

# REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE PÅ GENERALFORSAMLING

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 møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem av denne retten,  
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

## FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)