



Årsmøte 2023

Lutvannkollen Borettslag

17. april 2023

Velkommen til årsmøte i Lutvannkollen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2023 kl. 18:00, Fellesrommet i Ole Reistads vei 7.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret om endring av vedtektene 5-1 (9)
8. Forslag fra styret om endring av vedtektene 4-1 (2)
9. Forslag fra styret - Kameraovervåking
10. Takterrasser på rekkehusene
11. Solcellepanel på taket av Ole Reistads vei 5 og eventuelt 3, 7, 11
12. Forslag fra styret om utvidelse av kameraanlegg.
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomite
16. Valg av velferds- og miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i Lutvannkollen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fritz Albregtsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Iselin Kvamme Pedersen foreslått. Som protokollvitner blir foreslått på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 2 259 247 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0449 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000

Sak 7

Forslag fra styret om endring av vedtektene 5-1 (9)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har kommet nye krav fra Oslo brann- og redningsetat i forbindelse med vedlikehold av ildsted og skorsteiner (piper). Styret mener derfor at borettslagets vedtekter må oppdateres for å gjenspeile dette. Kravet er som følger:

Alle fremtidige endringer på ildsted (ny / fjerning / oppgradering) skal meldes til Brann- og redningsetaten.

&

Om det skal bygges, rives eller rehabiliteres en skorstein skal søknad sendes til Plan og bygningsetaten. Søknaden må sendes med hjelp fra fagfolk.

Dagens vedtekter 5-1 (9): (9) Etablering og/eller endring av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og kommunen. Andelseier må sørge for at gjeldende regler for søknad til riktig instans følges. Se også §5-4 (4).

Forslag nye vedtekter 5-1 (9): (9) Endring (nytt, fjerning eller oppgradering) av ildsted skal andelseier melde til Brann- og redningsetaten. Opprettelse av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og til Plan- og bygningsetaten. Til sistnevnte må andelseier sørge for at søknaden sendes med hjelp fra fagfolk. Se også §5-4 (4)

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes som beskrevet.

Sak 8

Forslag fra styret om endring av vedtektene 4-1 (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Overlating av bruk i forbindelse med AirBnb og andre lignende tjenester mener styret bør presiseres i vedtektene.

Dagens vedtekter 4-1 (2) (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke

Forslag nye vedtekter 4-1 (2).

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. En andelseier som selv bor i andelen kan overlate bruken av deler av andelen til andre. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele andelen i opptil 30 døgn i løpet av ett kalenderår.

Sistnevnte forutsetter at andelseier melder til styret når, hvor lenge og til hvem.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes som beskrevet.

Sak 9

Forslag fra styret - Kameraovervåking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I tråd med tidligere generalforsamlingsvedtak har styret evaluert kamerasystemet som er installert. Vi har lagt vekt på henvendelser utenfra (politi) og hendelser vi selv har oppdaget. Siden systemet ble installert har vi håndtert følgende hendelser, i kronologisk rekkefølge:

1. Sabotasje på port i Ole Reistads vei 5, med påfølgende anmeldelse.
2. Henvendelse fra Oslo politidistrikt om uttak av film for et gitt tidsrom i forbindelse med en hendelse.
3. Innbruddsforsøk i garasje i Ole Reistads vei 7 og 9.
4. Hærverk på scooter / moped ved Ole Reistads vei 7 og 9.
5. Henvendelse fra Oslo politidistrikt om uttak av film for et gitt tidsrom i forbindelse med en hendelse.
6. Hensettelse av større mengde avfall foran maskingarasje, med påfølgende anmeldelse.
7. Tyveri av materiell for entreprenør som jobbet med strømforsyning til Lutvann leir.
8. Hærverk i Ole Reistads vei 5.
9. Påkjørt garasjeport Ole Reistads vei 5.
10. Stjålet bilskilt på gjesteparkeringen.

Hva som har kommet ut av henvendelsene til Oslo politidistrikt kan vi si lite om, men vi håper vi kan ha gjort en del av vårt bidrag til samfunnet. Når det kommer til de andre hendelsene har det ledet til erstatningskrav eller anmeldelse. Hendelsene av sabotasje og påkjørt garasjeport i Ole Reistads vei 5 har kostet borettslaget litt i overkant av 45000,- og dette har blitt inndrevet gjennom Trafikkforsikringsforeningen (slipper egenandel grunnet anmeldelse) og direkte fakturering.

Styret mener at borettslaget har bidratt til samfunnet, samt at det også har bidratt til å dekke utgifter som måtte ha blitt fordelt på våre beboere. Vi mener derfor at nåværende kameraovervåking er fornuftig.

Forslag til vedtak

Kameraovervåking opprettholdes.

Sak 10

Takterrasser på rekkehusene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter generalforsamlingsvedtak i 2022 ble styret instruert om å utrede mulighetene for takterrasser på rekkehusene. Styret innhentet Prosjekt Planung AS for å gjennomføre denne utredningen for oss. Vi gjengir i korte trekk fra rapporten vi har mottatt.

Byggemetode:

Rekkehusene er bygget med etasjeskillere og flatt tak i trebjelkelag, 48x198mm c/c 600mm, som hviler på yttervegger av stenderverk av trevirke, 98x98mm c/c 600mm, og innvendig støttes av limtredrager 98x300mm på søyler av trevirke 98x98mm. Grunnmur i armert betong er fundamentert enten direkte på fjell, eller på komprimert sprengsteinsfylling til fjell.

Statiske beregninger laster fra byggeår

1.1 Rammeverk Kontrollert: OK

1.2 Limtredrager Kontrollert: OK

1.3 Midtsøyle under limtredrager, 1.etg. Kontrollert: OK

Statiske beregninger laster fra dagens forskrifter

1.4 Rammeverk Kontrollert: Ikke OK

1.5 Limtretrager Kontrollert: Ikke OK

1.6 Midtsøyle under limtretrager, 1.etg.: Kontrollert: Ikke OK

Beregning 1.1 – 1.3 viser at konservative lastverdier, fra byggeåret, resulterer i at konstruksjonen kan dokumenteres OK.

Beregning 1.4 viser at kontroll av eksisterende situasjon, med laster fra dagens forskrifter resulterer i en kapasitetsoverskridelse. Dvs. at ved gjennomføring av en bruksendring (f.eks. solcellepaneler eller et påbygg) så må i hvert fall eksisterende taksperrer forsterkes. Dette kan gjøres ved f.eks. tosidig forsterkning av hver taksperre med 48x148mm C24.

Beregning 1.5 og 1.6 viser det samme som 1.4 (kapasitetsoverskridelse). Evt. forsterkning er ikke overslagsberegnet.

Oppsummering: Dersom det besluttes å bygge takterrasser, med eller uten overbygg, så vil det være nødvendig å forsterke eksisterende takbjelker, samt eksisterende limtretrager, med tilhørende midtsøyle (midtsøyle må også forsterkes i 1.etg.). Eksisterende stenderverk i yttervegger har tilstrekkelig kapasitet og trenger ikke forsterkes.

På bakgrunn av ovennevnte ser ikke styret at dette er gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Opprinnelig forslag om opprettelse av takterrasser på rekkehus forkastes.

Sak 11

Solcellepanel på taket av Ole Reistads vei 5 og eventuelt 3, 7, 11

Forslag fremmet av:

Gudjon Gudjonsson, Ole Reistads vei 31 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Etter å ha bodd i 4 etg i Ole Reistads vei 5, så har jeg opplevd at blokken er høy nok til å komme over tretoppene sånn at solen skinner der gjennom hele vinteren også.

Det er derfor aktuelt å vurdere de blokkene som er på samme område og med samme høyde da de har gode solforhold.

Så langt jeg kan se kan det gjelde Ole Reistads vei 5, 3, 7 og 11 og muligens flere.

Inntekt fra strømmen kan trekkes fra felleskostnadene etter gjeldende fordelingsnøkkel.

Det kan også vurderes om strømmen først skal forsyne bruk av varmtvann i blokkene, som igjen betales av hele borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.

Oslo kommune gir opptil 1,8 millioner i støtte til rådgivning, kjøp og installasjon av solcellepanel ut 2023. Støtten er på inntil 35% av investeringskostnadene.

Ved investering på 5.14 mill i solcellepanel vil Oslo kommune kunne støtte med 1,8 millioner (35%). Det betyr at borettslaget vil sitte igjen med en kostnad på 3,34 millioner etter støtte.

Det er ønskelig at det settes i gang med dette i år slik at vi kan kvalifisere til tilskudd og at tilskuddet er med i beregning ved vurdering av lønnsomhet.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å utrede og hvis lønnsomt, iverksette montering av solcellepanel på de høyeste og mest solrike blokkene i borettslaget. Tiltaket kan i lengden være lønnsomt for borettslaget og kan også gjøre at borettslaget er mer fremtidsrettet og attraktivt.

Notat fra styret: Ifølge solkart.no er sørsiden av Lindebergåsen 47, Ole Reistads vei 1, 5 og 9 nærmere "svært egnet" enn "velegnet". Nordsiden av disse er nærmest "lite egnet". Takflatene på de resterende blokkene er oppgitt som "velegnet".

Styret antar at setningen "Inntekt fra strømmen kan trekkes fra felleskostnadene etter gjeldende fordelingsnøkkel" fra forslagsstiller skal innebære å bidra til å holde borettslagets strømkostnader nede.

Med erfaringen fra Projekt Planung AS sin gjennomgang av takene på rekkehusene må det antas **at lignende** at noen oppgraderinger må gjennomføres før det kan monteres solcelleanlegg på taket av blokkene. Man må også anta at det kan være en del av konstruksjonen som over tid har blitt utsatt for fukt, og dermed må skiftes. Å avdekke hva og hvor mye av det underliggende taket / bærebjelker som må skiftes er vanskelig å anslå, og vil dermed trolig ikke bli avdekket før et eventuelt prosjekt er i gang.

Styret har sett nærmere på tilskuddsordningen fra Oslo kommune, og det fremkommer at det er investeringskostnaden som det gis tilskudd til, begrenset til 35% av investeringskostnaden, men maksimalt 1.8MNOK. Tilskudd for kostnader til rådgivning er begrenset til kr. 50.000

Store deler av takplatene skiftes i løpet av 5-10 år, så dette er en kostnad som også må tas med i beregningen.

Solcellepaneler krever også vedlikehold (vasking) et par ganger i året for å kunne levere jevn effekt.

Et forsiktig prosjektestimert er 1.875MNOK (inkl. mva) for et anlegg på 1000 kvm solcellepaneler ferdig installert og programmert. Total takflate på blokkene som er godt egnet for solcellepanel er ca. 2700 kvm. Bruker man prisen for 1000 kvm solcellepaneler blir et forsiktig estimert på kun installasjon av panelene på 5,1 MNOK. I tillegg kommer prosjektering, uforutsette kostnader, prosjektusikkerhet (20%), løsning for lagring av strøm, arkitektarbeid, søknader til kommunen, samt kostnadene som nevnt i første avsnitt.

Hvis man ser på et forsiktig estimert og antar en investering på nærmere 7MNOK (5,2MNOK inkl. støtte fra Oslo kommune) til solcellepaneler (basert på regnestykket i avsnittet over pluss andre merkostnader), vil ikke dette bære frukter før etter 3-5 år basert på dagens strømpris på ca. kroner 1,25 per kwh inkludert nettleie og strømstøtte. Synker strømprisen blir "nedbetalingstiden" lengre, øker strømprisen blir "nedbetalingstiden" kortere. Skulle strømprisen holde seg stabilt høy kan dette være en fornuftig investering.

Det ligger ikke klart om den effekt som panelene gir kan benyttes i sin helhet.

Levetiden på solcellepaneler er ca. 20 år. Panelene slites over tid, og effekten blir lavere. Dette da de er utsatt for vær og vind. Det betyr at det kommer en tilsvarende kostnad rundt 20 år etter at installasjonen er fullført.

Styret er positiv til forslaget, men usikker på tidshorisont da en utredning kan ta mer enn 8 måneder og få gjennomført, og dermed er det usikkert om en søknad kan bli sendt innen søknadsfristen.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen instruerer styret om å utrede kostnad og tidshorisont rundt installasjon av solcellepanel på takene i blokkene, samt estimert gevinst og nedbetalingstid av anlegget.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 12

Forslag fra styret om utvidelse av kameraanlegg.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Over tid har styret opplevd at garasjeanlegget i Ole Reistads vei 5 er en gjenganger når det kommer til hærverk, påkjørt garasjeport, forsøpling, ureglementert opphold, røyking, personer som ikke hører hjemme i garasjeanlegget ei heller noen av oppgangene.

I tillegg ser styret det som fornuftig at det finnes et kamera som dekker også garasjeporten i Ole Reistads vei 1 (fra innsiden) da det tidligere også her har vært episoder av påkjørt port og uønskede elementer.

På bakgrunn av dette fremmer styret følgende forslag til generalforsamlingen: Det monteres og idriftsettes 2 stk kamera som dekker garasjeanlegget i Ole Reistads vei 5 i sin helhet. Det monteres og idriftsettes 1 stk kamera som dekker innsiden av garasjeporten til Ole Reistads vei 1.

Forslag til vedtak

Vedtast som beskrevet

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Arntzen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Lise Sundsbø
- Marielle Sørhus

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. vara Fritz Albregtsen
- 2. vara Signe Lisbeth Grythe
- 3. vara Kari Angell Petersen
- 4. vara Fritz Arne Langhammer

Vedlegg

1. 0449 Valgkomiteens innstilling (002).pdf
 2. 0449 Ekstern styreleder Carl Fredrik Arntxzen v.pdf
 3. 0449 Ekstern styreleder.pdf
-

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Fritz Albregtsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Fritz Langhammer
-

Sak 15

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem 1-3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem 1-3:

- Minhdung Lam
 - Ole Martin Kristiansen
 - Valgkomite medlem nr 3 kan velges på generalforsamlingen
-

Sak 16

Valg av velferds- og miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 5 medlem 1-5 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1-5:

- Medlem 1, Tove Aadland Sørvåg
 - Medlem 2, Ranveig Stende Johnsen
 - Medlem 3, Siri Hanna Svarthumle
 - Medlem 4, Andrea Aalrust Shaw
 - Medlem 5, Fakhra Yasmin
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fritz Arne Langhammer	Ole Reistads vei 7
Nestleder	Marielle Sørhus	Ole Reistads vei 1 A
Styremedlem	Jan Terje Ødegaard	Ole Reistads vei 43 F
Styremedlem	Tone Lise Lønøy-Tjeransen	Lindebergåsen 45
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	Kari Angell Petersen	Ole Reistads vei 5 A
Varamedlem	Martin Holden Sagen	Ole Reistads vei 5 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Fritz Albregtsen Ole Reistads vei 39 B

Varadelegert

Jan Terje Ødegaard Ole Reistads vei 43 F

Valgkomiteen

Gudjon Omar Gudjonsson Ole Reistads vei 31 A
Ragnhild Laird Iversen Ole Reistads vei 25 D

Velferds- og miljøutvalg

Tove Sørvåg Ole Reistads vei 27 B
Tove Haugland Uton Ole Reistads vei 29 D
Karen Schønemann Ole Reistads vei 33 E
Martin Holden Sagen Ole Reistads vei 5 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Lutvannkollen Borettslag

Borettslaget består av 239 andelsleiligheter.

Lutvannkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954388514, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

115 71 85 90 97

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Lutvannkollen Borettslag har 1 ansatt vaktmester.
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

GENERELT OM BORETTSLAGET, DRIFT, STYRET M.M

Vi er en bedrift med årlig omsetning på ca. 15,6 millioner kroner. 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, inneklima, 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.

BEBOERNES KONTAKT MED STYRET

Styret kan kontaktes ved å sende en e-post til 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.

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.

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, brantilløp). 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.

BEBOERNES KONTAKT MED 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 06-14 på hverdager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

VELFERDS- OG MILJØUTVALGET

Velferds- og miljøutvalgets oppgave er å foreslå tiltak for å forbedre uteområdene våre og organisere arrangementer for beboerne for bedre samhold og miljø innad i borettslaget. Den årlige julegrantening med musikk fra vårt lokale korps, samt hest og kjerre, er en hyggelig tradisjon som vi setter stor pris på. I tillegg må vi trekke frem utvalgets arbeid med sommerfest / åpning av ballbanen som ble godt mottatt av både voksne og barn. Det var et hyggelig lag med godt oppmøte, men vi håper allikevel at enda flere vil ta seg turen til slike arrangementer i fremtiden.

FELLESROM

Fellesrommet er utstyrt for en hyggelig sammenkomst i forbindelse med bursdager, dåp, konfirmasjoner, visning av sportsarrangementer m.m. Det er utstyrt med kjøleskap og fryser, komfyr, mikrobølgeovn, vannkoker, kaffetrakter, kjeler, gryter, stekepanner, serveringsutstyr og servise og bestikk for 24 personer. Det er også blitt oppgradert lyd- og bildeanlegg, så fellesrommet kan også brukes til mindre kurs og konferanser.

Beklageligvis gjorde en oppdatering av hjemmesiden det slik at kalenderen for fellesrommet, som var innebygget på siden, ble ødelagt og måtte fjernes. Denne er nå lagt opp på egen side, og det er fortsatt lett å orientere seg om når fellesrommet er ledig for leie. Fyll ut kontaktskjemaet på siden om fellesrommet på vår hjemmeside, og en fra styret tar kontakt så raskt som mulig.

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.

VÅTROM

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

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 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.

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.

AVFALLSHÅNDTERING

Returmottak for miljøavfall finnes på Circle K ved McDonalds, og 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, 2020, 2021 og 2022. Vi ser for oss å ha det samme tilbudet i 2023.

Det minnes om at avfall/emballasje skal sorteres og kastes i riktig beholder!

Mange har liten 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 / forsøples i perioder mye fellesområdene i blokkene, i garasjeanleggene 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 inneklima 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. Det anbefales å gjennomlufte minst 15 minutter hver dag for å ha et så godt innemiljø som mulig.

OPPGANGER

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

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

SØPPELROM OMGJORT TIL SPORTSBODER

De gamle søppelrommene er omgjort til 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.

RINGEKLOKKESKILT, 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). Postkasseskilt til nyinnflyttede bestilles av den enkelte hos styret, se våre hjemmesider. Skjer det endringer etter dette får man nytt postkasseskilt mot betaling.

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.

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 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 forsikringssskader for tiden er kr. 10.000,- 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.

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 19 avtaler om lading. 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.

Disse ladestasjonen vil bli gjort om til ladeplasser for gjester, etter tidligere generalforsamlingsvedtak, da alle har mulighet til å skaffe seg ladestasjon på sin egen parkeringsplass. Det ventes kun på den tekniske løsningen for å håndtere dette.

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 ballbanen og snuplassen 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 Vi registrerer at flere og flere bruker kontakt- og bestillingsskjemaene 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 e-post og per telefon er til tider utfordrende. Henvendelser til styret via Facebook blir ikke besvart.

STYRET OG BORETTSLAGETS ARBEID I STYREÅRET 2022/2023

TRAFIKKFORHOLD & PARKERING

Styret får, med ujevne mellomrom, henvendelser om feilparkeringer, hastighet innad i borettslaget m.m 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.

Borettslaget har 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 2022 ble, etter noen år med Korona-restriksjoner, gjennomført som vanlig. Det var godt oppmøte, god stemning og **det** arbeidet rundt omkring ble godt utført.

Ballbanen er endelig blitt ferdigstilt, og vi opplever at den blir flittig brukt - noe vi synes er hyggelig. Det er lagt inn vann og strøm i redskapsboden, og det kommer også lås på denne, slik at man kan legge is om vinteren, samt ha strøm tilgjengelig til forskjellige tilstelninger.

INFORMASJONS- OG BEBOERMØTER

Styret har informert så godt som mulig via infoskriv, Facebook, e-post og SMS. Styret har som mål, hvis behov, å gjennomføre 2 informasjonsmøter per år. Ett på våren før generalforsamlingen, og ett på høsten før vinteren. 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.

Avtalen med Circle K for lading av el-bil på egen parkeringsplass løper videre. Teknisk support og melding av feil gjøres til Circle K.

Etter generalforsamlingens vedtak, innhentet styret tilbud på levering av TV-tjenester. Telenor kom best ut av denne tilbudsrunderen, og borettslaget inngikk en 3-årig avtale fra sommeren 2021, til en bedre pris med nytt og bedre utstyr. Styret vedtok å trekke kostnaden for denne avtalen ut av felleskostnadene, sette ned «husleia» tilsvarende, og

legge den til som en egen linje på fakturaen for felleskostnader slik at alle nå betaler det samme for den samme tjenesten. Pris per andel er kr. 369,- per måned.

Det er et mål 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 2022 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, opprettelse av fartsdempende tiltak og vedlikehold / utskifting av trapper i borettslaget.

REHABILITERING/INVESTERING

Det er investert midler i 3 nye leiligheter, og nytt fellesrom har blitt bygd. Fellesrommet har blitt et sted for familiehygge og barnebursdager. Tilbakemeldingene vi har fått er gode. For å få solgt de nye leiligheten mangler det dessverre litt, men vi er i god prosess og håper at det nå blir gjennomført i løpet av kort tid.

STØRRE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER

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

TILSTANDSVURDERINGER

Det er blitt gjennomført en tilstandsvurdering av alle flate tak i borettslaget, og alle skader / feil med tilstandsgrad 3 er blitt utbedret. Der hvor det har vært tilstandsgrad 2 har det som er nødvendig å utbedre blitt utbedret.

ANNET VEDLIKEHOLD

Det har blitt gjennomført nødvendig vedlikehold som omfatter arbeid med utbedring av flate tak (kr. 228.000,-) på utvalgte blokker hvor det har vært gjentakende problemer, utbedring av pipe på rekkehus (kr. 11.000,-) som er blitt viderefakturerer eier, utdeling av diverse maling (kr. 24.000,-), innkjøp av låser og nøkler (kr. 33.500,-) hvor mange nøkler er betalt av beboere, rens av takrenner og tak (kr. 30.200,-), nedtapping av kjøleaggregat i gamle kjølerom (kr. 15.800), utbedring etter vannskader i Ole Reistads vei 11 & 9 (kr. 155.000), og utvendig vedlikehold på rekkehus (kr. 480.000,-). I tillegg kommer noen tilstandsvurdering og mindre jobber (kr. 43.000, -). Legger man sammen beløpene i dette avsnitt kommer man litt over det som er ført i regnskapet, dette grunnet at oppgitte beløp er rundet opp til nærmeste hele tusen.

Gjentagende vedlikehold (serviceavtaler) har løpt som normalt.

SAMARBEID

Borettslaget har et godt samarbeid med NOHA (brannslukningsutstyr), 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 brannvernutstyr.

SKADEDYR OG INSEKTER

Foruten noen få forekomster av mus og rotter, har vi i 2022 mottatt en melding om kakerlakker. Dette har blitt håndtert av NOKAS AS raskt, og problemet ble begrenset til en andel.

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.

STYREMØTER

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. Styrerommet er utstyrt for å kunne ha elektroniske og hybride møter, grunnet situasjonen man har vært gjennom de siste årene.

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 som TV-avtale, forsikringspremie og kommunale avgifter.

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

Justering av felleskostnader og fellesgjeld etter rehabiliteringsprosjektet er ferdigstilt.

Lån

Borettslag har tre lån, hvorav to er felles og ett som skal nedbetales av blokkbeboere.

1. "Vinduslånet" fra 2013-14 (Handelsbanken lån nr. 8398 71 45504), opprinnelig på 25 MNOK. Sommeren 2022 ble det gjort en ekstraordinær nedbetaling kr. 2.500.000 på dette lånet, og lånet er pr 31.12.22 nedbetalt til kr. 13.253.408.
2. Et «rehabiliteringslån-blokk» fra 2021 (Handelsbanken lån nr 8398 72 03725) på 17 MNOK som skal nedbetales av blokkbeboerne, fordelt etter felleskostnadsbrøken for hver enkelt leilighet. Både styret og beboerne kan følge med at dette går rett for seg, ettersom **en linje i notene** i årsregnskapet kommer til å inneholde en ny linje, "Rørrehab blokk", som angir hvor mye beboerne har innbetalt til OBOS, mens notene også angir betalte renter og gebyr på dette lånet, og hvor mye som er betalt i avdrag. Summen av renter, gebyr og avdrag trekkes fra innbetalt beløp, og resten kan eventuelt (akkumulert) brukes til en årlig ekstra nedbetaling. Lånet er pr 31.12.22 nedbetalt til kr 16.257.251.
3. Et «felleslån på kr. 28.342.354 fra 2021 (Handelsbanken lån nr. 8398 72 03733) som dekker resten av rørrehabiliteringen og andre lånefinansierte aktiviteter i 2020-21, og nedbetales av alle beboerne i fellesskap. Dette lånet er pr 31.12.22 nedbetalt til kr. 27.104.048.

Samlet pantegjeld pr 31.12.22 er kr. 56.614.707. Dette er 5.053.625 lavere enn ved forrige årsskifte.

Styret ønsker å fortsette med ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld når det er mulig, for å holde husleieøkningen så lav som mulig nå når rentene øker.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er ca. 7.9 MNOK lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret budsjetterte med salg av 3 leiligheter i 2022. Salg av leilighetene utsettes til 2023.

Driftskostnadene er 1.3 MNOK lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak 2.3 MNOK mindre brukt på drift og vedlikehold.

Finanskostnadene er nær 0.5 MNOK høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

Sommeren 2022 ble det brukt 2.5 MNOK av egenkapital til ekstraordinær nedbetaling av langsiktig gjeld.

Disponible midler 31.12.22 ble dermed ca. 4 MNOK, ca. 9.1 MNOK lavere enn budsjettet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Lutvankollen Borettslag har 3 lån i Handelsbanken til en flytende rente på 3,85 % pr 31.12.22.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4 % for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For å kompensere for økningen i konsumprisindeksen ble felleskostnadene økt med 8% fra 01.01.23.

Trappevask økes med kr 5,- fra 1. mars 2023. Tv-Telenor økes med kr 70 fra 1.3.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. Mars 2023

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 171 559	5 616 841	6 171 559	3 919 563
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 259 247	-2 776 443	9 334 200	11 972 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	564 018	439 299	405 000	424 000
Fradrag for gjennomf. påkostn.		0	-5 468 750		
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-20 875	-743 126	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	73 693 121	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-5 053 625	-64 589 384	-2 846 000	-2 156 000
Innsk. øremerk. bankkto		-761	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 251 996	554 717	6 893 200	10 240 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 919 563	6 171 559	13 064 759	14 160 363
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 688 622	8 201 366		
Kortsiktig gjeld		-769 059	-2 029 807		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 919 563	6 171 559		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 631 620	14 455 602	15 735 000	17 030 000
Ladeinntekter EL-bil		0	91 079	0	0
Andre inntekter	3	1 306 648	77 359	9 100 000	9 050 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 938 268	14 624 040	24 835 000	26 080 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 157 460	-934 335	-1 000 000	-1 085 000
Styrehonorar	5	-620 000	-365 000	-380 000	-400 000
Avskrivninger	15	-564 018	-439 299	-405 000	-424 000
Revisjonshonorar	6	-32 500	-11 900	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-232 625	-226 955	-233 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-59 053	-13 273	-40 000	-25 000
Kontingenter		-47 200	-47 200	-47 800	-47 200
Drift og vedlikehold	8,14	-3 417 515	-7 779 616	-5 700 000	-4 055 000
Forsikringer		-960 336	-912 373	-973 000	-1 052 000
Kommunale avgifter	9	-2 096 804	-1 998 975	-2 100 000	-2 482 000
Energi/fyring		-1 700 433	-1 454 603	-1 500 000	-1 875 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 410 782	-1 524 585	-1 416 000	-1 520 000
Andre driftskostnader	10	-1 000 610	-844 822	-800 000	-833 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 299 337	-16 552 937	-14 605 800	-14 057 200
DRIFTSRESULTAT		3 638 931	-1 928 897	10 229 200	12 022 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	134 686	127 343	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 514 370	-974 889	-945 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 379 684	-847 546	-895 000	50 000
ÅRSRESULTAT		2 259 247	-2 776 443	9 334 200	11 972 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 635 604	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 152 800		
Udekket tap		0	-623 643		
Reduksjon udekket tap		623 643	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 018 750	70 018 750
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	15	1 792 414	2 335 557
Miljøbankkonto, øremerket		64 833	0
SUM ANLEGGSMIDLER		73 308 820	73 787 130
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	16	1 044 300	0
Forskuddsbetalte kostnader		250 838	226 154
Andre kortsiktige fordringer	17	4 601	7 866
Driftskonto OBOS-banken		1 036 250	1 405 231
Skattetrekkskonto OBOS-banken		73 664	34 056
Sparekonto OBOS-banken		2 276 860	6 519 899
Innestående i andre banker		2 110	8 159
SUM OMLØPSMIDLER		4 688 622	8 201 366
SUM EIENDELER		77 997 442	81 988 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 236 * 100		23 600	23 600
Opptjent egenkapital		1 635 604	0
Udekket tap		0	-623 643
SUM EGENKAPITAL		1 659 204	-600 043
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 614 707	61 668 332
Borettsinnskudd	19	18 890 400	18 890 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	64 072	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 569 179	80 558 732
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		425 777	1 756 575
Skyldige offentlige avgifter	21	122 516	65 235
Påløpte renter		52 620	29 686
Påløpte avdrag		75 423	100 035
Annen kortsiktig gjeld	22	92 723	78 276
SUM KORTSIKTIG GJELD		769 059	2 029 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 997 442	81 988 496

		2022	2021
Pantstillelse	23	108 911 000	89 827 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.3.2023
Styret i Lutvankollen Borettslag

Fritz Arne Langhammer /s/ Marielle Sørhus /s/

Tone L. Lønøy-Tjeransen /s/ Anne Lise Sundsbø /s/ Jan Terje Ødegaard /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.

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 815 340
Rørrehab blokk	1 003 356
TV - Telenor	778 596
Internett	566 400
Trappevask	252 720
Garasje	243 050
Parkering	66 250
Ei-bil	28 800
Eiendomsskatt	14 508
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 769 020

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-115 200
Parkering	-22 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 631 620

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning Gjensidige	26 126
Elvia, erstatning for ny kabeltrase	15 000
Egenandel forsikring	3 000
Miljøfond	192 157
Nøkler	9 800
Oslo kommune, bomiljøtilskudd	1 044 300
Skilt	397
Utleie	13 500
Viderefakturerte fakturaer	2 368
SUM ANDRE INNTEKTER	1 306 648

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-597 933
Overtid	-174 759
Påløpte feriepenge	-92 723
Fri bil, tlf etc.	-4 779
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-215 092
Pensjonskostnader innskudd	-17 243
AFP-pensjon	-18 037
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-434
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Kantinekostnader	-5 026
Arbeidsklær	-33 219
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 157 460

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 2021/2022, og er på kr 620 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 169, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 163
Prosjekt Planung AS	-40 359
SUM KONSULENTHONORAR	-59 053

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring i prosjektet	-624 817
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-624 817
Drift/vedlikehold bygninger	-1 011 651
Drift/vedlikehold VVS	-101 868
Drift/vedlikehold elektro	-694 180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 781
Drift/vedlikehold brannsikring	-272 411
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 144
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-313 058
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 636
Kostnader leiligheter, lokaler	-77 306
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-125 663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 417 515

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 547
Vann- og avløpsavgift	-1 313 554
Feieavgift	-14 321
Renovasjonsavgift	-754 382
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 096 804

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-11 140
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 402
Verktøy og redskaper	-35 670
Telefon-/kontormaskiner	-9 546
Driftsmateriell	-44 943
Lyspærer og sikringer	-3 695
Diverse utstyr	-4 081
Vaktmestertjenester	-253 228
Vakthold	-40 471
Renhold ved firmaer	-242 050
Andre fremmede tjenester	-35 236
Kontor- og datarekvisita	-21 449
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 169
Andre kontorkostnader	-25 059
Telefon/bredbånd	-7 930
Telefon, annet	-4 154
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-30 650
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-102 843
Bilgodtgjørelse	-2 555
Reisekostnader	-507
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-66 593
Konstaterte tap	-1 649
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 000 610

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 621
Kundeutbytte fra Gjensidige	105 618
SUM FINANSINTEKTER	134 686

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER*****Rør-Rehabilitering***

Renter og gebyr på lån 8398 72 03733 i Handelsbanken	-711 473
--	----------

Blokk-lånet

Renter og gebyr på lån 8398 72 03725 i Handelsbanken	-426 916
--	----------

Vindus-lånet

Renter og gebyr på lån 8398 71 45504 i Handelsbanken	-375 981
--	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-1 514 370
----------------------------	-------------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	64 550 000
Påkostning 2021	5 468 750
SUM BYGNINGER	70 018 750

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	47 648 116
Norconsult AS	1 713 842
Altiplan AS	285 100
Ms Folo Bygg AS	26 250
Anleggsgarnermester Arild Garseg AS	82 594
Tradisjonelt Bygg Håndverk AS	106 500
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	247 863
Andre kostnader	10 387
Oslo Kommune, tilskudd	-286 348
Circle K Norge AS	1 431 738
Elektro-Fagmannen AS	16 966
WSP Norge	46 250
Trygg Elektro AS	252 229
Refusjoner, sparebad	168 000
SUM REHABILITERING	-51 749 488

Kostnadsføring prosjekt 2019	-130 216
Kostnadsføring prosjekt 2020	-40 430 770
Kostnadsføring prosjekt 2021	-5 094 934
Påkostning prosjekt 2021	-5 468 750
Kostnadsføring prosjekt 2022	-624 817
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Verktøyvogn			
Tilgang 2018	25 054		
Avskrevet tidligere	-20 044		
Avskrevet i år	-5 009		1
Henger			
Tilgang 2020	35 000		
Avskrevet tidligere	-14 000		
Avskrevet i år	-7 000		
			14 000
Hilti kombihammer			
Tilgang 2016	17 979		
Avskrevet tidligere	-17 978		
			1
Kompressor			
Tilgang 2017	21 069		
Avskrevet tidligere	-21 068		
			1
Kopimaskin			
Tilgang 2016	31 250		
Avskrevet tidligere	-31 249		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2020	343 849		
Avskrevet tidligere	-137 540		
Avskrevet i år	-68 770		
			137 540
Wille 665			
Tilgang 2019	2 262 500		
Avskrevet tidligere	-969 642		
Avskrevet i år	-323 215		
			969 643
Audio-/videoutstyr			
Tilgang 2021	21 875		
Avskrevet tidligere	-729		
Avskrevet i år	-4 375		
			16 771
Avfallsanlegg			
Kostpris	1 662 264		
Avskrevet tidligere	-1 662 263		
			1

Ballbinge		
Tilgang 2021	721 251	
Avskrevet tidligere	-14 948	
Avskrevet i år	-144 250	
		562 053
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2020	22 690	
Avskrevet tidligere	-5 956	
Avskrevet i år	-5 578	
		11 156
Diverse utstyr		
Tilgang 2022	20 875	
Avskrevet i år	-1 094	
		19 781
Sandsilo		
Tilgang 2013	60 000	
Avskrevet tidligere	-59 999	
		1
Traktorgarasje		
Kostpris	236 400	
Avskrevet tidligere	-170 208	
Avskrevet i år	-4 728	
		61 464
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 792 414
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-564 018

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	1 048 229
Tap på krav	-3 929
SUM KUNDEFORDRINGER	1 044 300

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 601
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 601

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, Lånenummer 8398 72 03733

Rør-rehabilitering

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-28 342 354	
Nedbetalt tidligere	330 754	
Nedbetalt i år	907 552	
		-27 104 048

Handelsbanken, Lånenummer 8398 72 03725

Blokk-lånet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	198 389	
Nedbetalt i år	544 360	
		-16 257 251

Handelsbanken, Lånenummer 8398 71 45504

Vindus-lånet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2013	-9 009 560	
Utbetalt 2014	-15 990 440	
Nedbetalt tidligere	8 144 879	
Nedbetalt i år	3 601 713	
		-13 253 408

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-56 614 707****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-18 821 500
Innskudd 2016	-68 900

SUM BORETTSINNSKUDD**-18 890 400****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-64 072
	-64 072

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-73 664
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 852
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-122 516

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-92 723
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-92 723

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 890 400
Pantelån	56 614 707
Påløpte avdrag	75 423
TOTALT	75 580 530

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

Bygninger	70 018 750
Tomt	1 432 823
TOTALT	71 451 573

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90338165. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye leiligheter Rørrehabilitering	Totalt Totalt	5 469 000 5 095 000
2020	Rørrehabilitering i blokkene	Totalt	40 430 770
2019	Rørrehabilitering i blokkene	Oppstart med kostnad 2019	130 216
2018		Ingen større prosjekter /installasjon gjennomført	
2017	Nye lekeplasser Vifteanlegg garasjer	Nye lekeplasser Vifteanlegg garasjer	735 000 1 132 000
2016	Fasade og garasje Rehabilitering Port traktor garasje	Fasade og garasje rehabilitering Port traktor garasje	7 683 832 45 550
2014/15	Vindusprosjekt og bytte av dragere mm	S-bygg vindusprosjekt Bytte av dragere Lys blokker og garasjer Maling VVS Garasjeporter Brannslukningsapparater og brannvern Konsulenttenester tilknyttet betong Trefelling	16 800 000 1 800 000 526 000 247 000 233 000 184 000 138 000 73 000 69 000
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 2 500 000 909 000 440 000 216 000 84 000
2012	Paneling av rekkehus mm	Ny gruscontainer Ventilasjonsrens i blokkene Nye brannslukkere etc Paneling av rekkehusene Maling av oppgangene i blokkene Nye branndører i garasjer	50 000 140 000 75 000 528 000 300 000 35 000
2011	Nytt avfallsanlegg	Nytt avfallsanlegg	1 662 264
2008	Oppgradert kabel-TV anlegget		

A) Styreleder: Carl Fredrik Arntzen, Fornebu Forvaltning AS

B) 2 Styremedlemmer 2 år:

Styremedlem: Marielle Sørhus

Adresse: Ole Reistads vei 1A

Styremedlem: Anne Lise Sundsbø

Adresse: Ole Reistads vei 25C

C) 4 Varamedlemmer 1 år

Varamedlem 1: Fritz Albrechtsen

Adresse: Ole Reistads vei 39B

Varamedlem 2: Signe Lisbeth Grythe

Adresse: Ole Reistads vei 45H

Varamedlem 3: Kari Angell Petersen

Adresse: Ole Reistads vei 5A

Varamedlem 4: Fritz Arne Langhammer

Adresse: Ole Reistads vei 7

D) Valg av 1 delegert til obos 1 år:

Delegert: Fritz Albrechtsen Adresse: Ole Reistads vei 39B

Vara delegert: Fritz Langhammer Adresse: Ole Reistads vei 7

E) Valgkomite 1 år

Valgkomitemedlem 1: Ole Martin Kristiansen Adresse: Ole Reistads vei 33N

Valgkomitemedlem 2: Minhung Lam Adresse: Lindebergåsen 49

F) Velferds og miljø utvalg 1 år

VMU medlem 1: Tove Aadland Sørvalg

Adresse: Ole Reistads vei 27B

VMU medlem 2: Ranveig Stende Johnsen

Adresse: Ole Reistads vei 45A

VMU medlem 3: Siri Hanna Svarthumle

Adresse: Ole Reistads vei 21A

VMU medlem 4: Andrea Aalrust Shaw

Adresse: Ole Reistads vei 31F

VMU medlem 5: Fakhra Yasmin

Adresse: Ole Reistads vei 5B

Ved valg av ekstern styreleder Carl Fredrik Arntzen v/ Fornebu Forvaltning AS må borettslaget inngå en avtale om dette. Kostnaden på avtalen beløper seg til minimum kr. 315.000 (kr. 300.000 i grunnhonorar + administrasjonsvederlag på 5%) for ett år. Det kan tilkomme ytterligere kostnader (medgått tid), for slike ting som byggemøter, beboermøter, kjøring m.m. Avtalen i sin helhet gjengis på følgende sider. Ved valg av Carl Fredrik Arntzen gir generalforsamlingen avtroppende styreleder fullmakt til å tegne avtalen på vegne av borettslaget.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Lutvannkollen Borettslag org nr 954 388 514 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdrages varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Lutvannkollen Borettslag for en periode på ett år fra våren 2023 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Lutvannkollen Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget. Om styret finner det hensiktsmessig så kan denne oppgaven overføres til et boende styremedlem

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Lutvannkollen Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Lutvannkollen Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 300 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 090 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Lutvannkollen Borettslag

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 449 Selskapsnavn: Lutvannkollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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