

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling :

Torsdag, 28. mai 2009, kl. 19:00 i fellesrommet, Ole Reistads vei 1.

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag avholdes
torsdag, 28. mai 2009 kl. 19:00 i fellesrommet, Ole Reistads vei 1.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2008

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

- A) Innkommet forslag fra styret vedrørende endring av punkt 5 i vedtektene.
- B) Innkommet forslag fra styret vedrørende nytt punkt i vedtektene, 5-4 Bygningsmessige endringer.
- C) Innkommet forslag fra styret vedrørende nytt punkt i vedtektene, 5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus.
- D) Innkommet forslag fra styret vedrørende nytt punkt i vedtektene, 5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighetene.
- E) Innkommet forslag fra styret vedrørende nytt punkt i vedtektene, 5-7 Varmepumpe
- F) Innkommet forslag fra styret vedrørende punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider i vedtektene slettes.
- G) Innkommet forslag fra styret om innkjøp av ny multimaskin (ca kr 1,3 mill) samt evt. ekstra utstyr (inntil ca kr 400 000).
- H) Innkommet forslag fra styret vedrørende ny ansvars person for utleie av fellesrommet.
- I) Innkommet forslag fra styret vedrørende Canal Digital.
- J) Innkommet forslag fra styret vedrørende godkjenning/ikke godkjenning av utbygging av entrè / innbygging av inngangsparti i rekkehusene.

- K) Innkommet forslag fra styret vedrørende presentasjon av "vedlikeholdsnøkkel" fra OBOS Prosjekt, samt evt. vedtak for styrets videre arbeid ift. vedlikehold.
- L) Innkommet forslag fra styret vedrørende retningslinjer for bygningsmessige endringer på rekkehusene.
- M) Innkommet forslag fra Rita V. Hansen og Geir I.Wigdel, ORV 3 A vedrørende Dreneringsforhold i interveier.
- N) Innkommet forslag fra Hanne Lauveng, leil 4024 vedrørende beslag mellom tak og balkongtak i leil. I toppetasjene, med takrenner over dette.
- O) Innkommet forslag fra May Linn Hystad, ORV 9 A vedr. kameraovervåking av garasje

Forslagene er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av medlemmer til velferds- og miljøutvalg for 1 år.

Oslo, 12. mars 2009
Styret i Lutvannkollen Borettslag

Michael Åsheim /s/ Terje Ødegård /s/ Anne Lise Sundsbø /s/

Elisabeth Breili /s/ Torild Roaas /s/

ÅRSBERETNING FOR 2008

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Michael Åsheim	Ole Reistads vei 41 B
Nestleder	Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 F
Styremedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads vei 25 C
Styremedlem	Elisabeth Breili	avtrått styret august 08
Styremedlem	Torild Roaas	Ole Reistads vei 39 D

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Fung. styremedl.	Audun Bergerud	Ole Reistads vei 1 B
Varamedlem	Miriam Sundquist	Ole Reistads vei 7
Varamedlem	Erik Sagmo	Ole Reistads vei 11

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B
Varadelegert	Gunnar Gussiås	Ole Reistads vei 9 B

VALGKOMITEEN

Hugo Strand	Ole Reistads vei 41 E
Audun Bergerud	Ole Reistads vei 1 B

VELFERDS- OG MILJØUTVALG

Miriam Sundquist	Ole Reistads vei 7
Arne Storøy	Ole Reistads vei 3
Gunnar Gussiås	Ole Reistads vei 9 B
Elisabeth Breili	Lindebergåsen 49
Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 F
Elin Hauge	Ole Reistads vei 5 B
Roy Stensvold	Ole Reistads vei 43 B
Liv Haugen	Ole Reistads vei 11

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har forenklet forretningsførsel.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954388514, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse:

- Lindebergåsen 45 - 49
- Ole Reistads vei 1 - 45

Borettslaget består av 235 andelsleiligheter, fordelt på 9 blokker og 12 rekkehus. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 45 202 m² og har følgende gårds- og bruksnummer : 115 - 71, 85, 90, 97

Første innflytting i borettslaget skjedde 05.07.79 for blokkene og 18.06.79 for rekkehusene.

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

STYRET

Styret kontaktes ved å legge skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Ole Reistads vei 7, eller i vaktmesters postkasse utenfor Lindebergåsen 45. Vaskekort til bruk i fellesvaskeriene selges i fellesvaskeriet i Ole Reistads vei 1 hver tirsdag i uker med partall i ukenummer. I løpet av relativt kort tid vil tilgjengeligheten også være via e-post samt internet.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Olav Gaaren ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Lindebergåsen 45 og kan kontaktes på telefon 22 30 29 04. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder.

Vaktmester kan også treffes på e-post : olav.gaaren@gmail.com

Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.
Unngå å ringe vaktmester privat.

PARKERING

Borettslaget har noen parkerings-/garasjeplasser til leie, som fordeles etter lister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. I perioder er det ventelister. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne mandag-fredag mellom kl 08.00 og 18.00.

NØKLER/SKILT

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til vaktmester, telefonsvarer 22302904.

Skilt til postkasse bestilles hos firma Qualitronic, tlf 22 75 74 60, eller via e-post qualitronic@broadpark.no.

Skilt til ringeklokketablå utenfor oppgangene bestilles av vaktmester. Skriv ønsket navn med blokkbokstaver og legg i styrets eller vaktmesters postkasse.

VASKERI

Fellesvaskeri finnes i Ole Reistads vei 1 B og i Lindebergåsen 49. Betaling skjer med magnetstripekort som kjøpes i vaskeriet i Ole Reistads vei 1 tirsdager i uker med partall (like ukenumre), kl. 18.30-19.00. Verdi kr. 100 eller 200, samt depositum for kort kr. 50,-

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer. Styret har nå sagt opp avtalen og vil inngå avtale med ny renholdspartner. Mer informasjon kommer.

KABEL-TV

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag 08:00 - 23:00, lørdag 10:00 - 18:00. Søndager er stengt. Oppstår feil på kabelanlegget på søndager, kan dette rapporteres via telefon 06090 også søndager mellom 10:00 og 22:00

For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv anlegget.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :

- * Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- * Den enkelte beboer får dessuten fri etablering av ADSL Bredbånd og 15% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo). For kunder som hadde ADSL-abonnement fra før 03.11.2008 fortsetter priser og rabatter som tidligere.
- * Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst OBOS.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no, eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Opprinnelig avtale med Energipartner/LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11%.

ENERGIREGNSKAP

Hva er et energiregnskap:

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomisk regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for i kr.

Hvordan brukes et energiregnskap:

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskap får man verdifull informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2008:

Borettslaget består av både blokker og rekkehus. I rekkehusene er alt energiforbruk individuelt for hver husholdning, mens blokkene har felles forsyning av varmtvann.

Totalforbruket for rekkehusene var i 2008: 166 kWh/m²

Rekkehusene i borettslaget har noe høyt energiforbruk sammenliknet med andre tilsvarende rekkehus. Den største andelen av energiforbruket går til oppvarming og varmtvann. Aktuelle tiltak for å begrense energiforbruket i rekkehusene er derfor:

Et bevisst forbruk av varmtvann

Generelt anbefales det termostatstyring av alle panelovner. Moderne termostater gir en jevn innetemperatur og har mulighet for å senke temperaturen om natta og midt på dagen når leilighetene står tomme.

Totalforbruket i blokkene var i 2008: 219 kWh/m²

Energiforbruket i blokkene fordeler seg omtrent slik på de ulike forbruksposter:

- | | |
|--|------------------------|
| - Diverse fellesforbruk (garasjer, utendørsbelysning etc.) | 16 kWh/m ² |
| - Husholdningsforbruk av strøm | 134 kWh/m ² |
| - Forbruk av varmt tappevann | 70 kWh/m ² |

Blokkene i borettslaget har et høyt energiforbruk sammenliknet med tilsvarende blokker. Aktuelle tiltak for å redusere energiforbruket i blokkene er:
Termostatstyring av panelovner og et bevisst varmtvannsforbruk, som foreslått for rekkehusene.

Forvarming av varmtvannet som henter varme fra avtrekkslufta. Dette er et meget aktuelt tiltak for denne typen bebyggelse som normalt vil gi ca en halvering av energiforbruket til varmtvannsproduksjon.

Forbruksutvikling:

Det har ikke vært noen dramatisk endring i energiforbruket de siste 6 årene.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 4 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2009.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404490. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever, forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

ÅR	TILTAK	CA KOSTNAD
1990	Nye lavenergiarmaturer i alle trappeganger	50.000
1991	Pusset opp Hobbyrommet	40.000
1991/92	Reparert omfattende betongskader i garasjen i Lindebergåsen 47	500.000
	Beiset vindusrammer i blokkene	167.000
	Lavenergiarmaturer i alle felles lampepunkter	50.000
1992/93	Nytt kabelanlegg for radio og TV	500.000
	Asfaltering rekkehus, øvre blokkområde og lekeplass	250.000
	Nytt vaskeri i Ole Reistads vei 1	100.000
	Skiftet dårlig panel / beiset rekkehusene	250.000
1993/94	Asfaltering i Lindebergåsen	120.000
1995	Nytt takbelegg på rekkehusene	1.050.000
1995/96	Fasader og balkonger blokkene	4.900.000
	Nye inngangspartier blokkene	695.000
	Nye levegger rundt terrassene første etasje	390.000
1997	Nye inngangsdører i rekkehusene	530.000
	Våtromsundersøkelse	95.000
	Ettertettet og beiset vinduer i blokkene	360.000
1998	Beising rekkehus og blokker	300.000
1999	Beising rekkehus og blokker	305.000
	Beplantning uteområder	250.000
	Gjerde ballplass	111.000
	Tetting tak blokker	217.000
	Søppelskur nedre rekkehusfelt	106.000
	Fuging sluk blokker	135.000
1999/2000	Garasjeporter ORv 1, 5 og LÅ 47 nedre	70.000

2000	Utskifting vinduer/dører blokker	200.000
	Tetting vinduer rekkehus	200.000
	Ny snøfreser	45.000
	Tak blokker	44.000
2001	Flisekutter	43.000
	Gruscontainer	50.000
	Garasjeporter ORv 3 og 7	54.000
2002	Beising vinduer blokker	353.000
	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	100.000
	Utskifting vindusglass rekkehus	30.000
	Hobbyrom (fellesrom)	173.000
	Garasjeport Orv 7	25.000
2003	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	425.000
2004	Rens av luftkanaler blokker	150.000
	Brannslukkere og røykvarslere	108.000
	Trefelling	45.000
	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	100.000
	Gavekort beising rekkehus	80.000
2005	Murstensdragere over vinduer blokker	283.000
	Vinduer/dører blokker	970.000
	Utskifting panel/etterisolering ORv45	550.000
	Beising / reparasjon rekkehus	463.000
	Ringeklokkepanel blokker	80.000
	Skilt uteområde	30.000
2006	Vinduer/dører blokker	725.000
	Utskifting panel/etterisolering ORv45	288.000
	Kurv til søppelsekker, traktor	40.000
2007	Vinduer/dører blokker	137.950
2008	Oppgradert kabel-TV anlegget	0

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i løpet av 2008 avholdt 16 styremøter. I tillegg har styret iverksatt en rekke befaringer hos beboere som har meldt inn saker til styret, vært på befaringer på borettslagets område sammen med eksterne leverandører og møtt med eksterne leverandører/fagfolk.

Hvert enkelt styremedlem har forestått behandling og oppfølging av styresaker i henhold til fordeling av saksansvar i de enkelte styremøter. Ved å fordele hovedansvaret for den enkelte sak til en av styrets medlemmer, håper styret både å ha sikret best mulig oppfølging av den enkelte styresak samt enklere og mer tilgjengelig kommunikasjon mellom styret og den aktuelle beboer ved at beboer får én konkret styreansvarlig å forholde seg til.

Det er ikke avholdt ekstraordinær generalforsamling i perioden.

Overgangen fra hovedsaklig muntlig saksmottak til så godt som utelukkende skriftlige henvendelser har etter styrets mening ført til en langt bedre saksbehandling, blant annet i form av bedre saksoversikt- og kontroll, og generelt kortere behandlingstid.

Styret har i prosess, og lanserer både e-post og internet - sider. Dette forventes lansert høsten 2009.

Uten sammenligning for øvrig er vi en bedrift med årlig omsetning på drøye 8 millioner kroner, og vi har én fast medarbeider, med det ansvar det medfører. Vårt borettslag skal være en solid og god arbeidsgiver, med god oppfølging i det daglige. Dette er viktig for at arbeidsdagen skal strekke til og ikke minst prioriteres riktig for vår vaktmester Olav Gaaren. Han har et stort geografisk område å ta hånd om, i tillegg til 236 leiligheter med tilhørende søppelhåndtering og øvrig vedlikehold av våre fellesområder. Dette er en kjempeoppgave, og stiller store krav til vaktmesters kompetanse og innsatsvilje. Styret er svært fornøyd med måten arbeidet utføres på i dag.

Styret har ansvar for våre store bygningsmessige verdier i form av blokker, rekkehus og traktorgarasje, og ikke minst vår relativt store tomt. I tillegg skal innleide håndverkere/fagmenn instrueres og følges opp på en profesjonell måte. Økonomien skal styres i detalj ut fra borettslagets inntekter og utgifter, med plassering av midler kortsiktig og langsiktig, og med riktig takt på vedlikehold og investeringer, opptak eller nedbetaling av gjeld osv. Dette arbeidet tillegges stor vekt.

Styrets viktigste oppgave er å forvalte våre verdier på en riktig måte, ikke minst å forvalte husleien 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/uenighet mellom beboere, juridiske forhold, fagområder som våtrom, elektrisitet, inneklima, IT, innkjøpsforhandlinger, snekker- og blikkenslageroppgaver, for å nevne noe. Styret består – som de fleste forhåpentligvis vet – av vanlige beboere valgt av andre beboere på Generalforsamling. Det sier seg selv at det er umulig å dekke alle ovennevnte områder og noen til, kun ved hjelp av intern styrekompetanse og vaktmester. I tillegg gjør styret alt arbeid på egen fritid, hvilket i seg selv er en utfordring i en travel hverdag med jobb, familie og fritidsaktiviteter.

Så til tross for at styret og vaktmester tar hånd om mange oppgaver selv, er vi avhengig av god hjelp fra ekstern kompetanse. Av disse kan særlig nevnes OBOS Forvaltning og OBOS Prosjekt, som er styrets nærmeste samarbeidspartnere når det gjelder henholdsvis det forvaltningsmessige og det bygningsmessige i borettslaget vårt. Styret og vaktmesteren benytter ekstern kompetanse bevisst og kostnadseffektivt, med stor fokus på kvalitet og faglige kvalifikasjoner. Vi har som mål å følge tett opp både arbeid og resultat i hvert enkelt tilfelle.

Styret ønsker å framheve borettslagets frivillige utvalg; Velferds- og miljøutvalget vårt, som blant annet foreslår tiltak for å forbedre uteområdene våre, og organiserer på egen fritid blant annet julegrantenning med diverse servering og sledetur på julenissens egen slede for barna. På forrige Generalforsamling var det overveldende interesse for deltakelse i utvalget, som har hatt rekordmange medlemmer siste året. Styret er meget godt fornøyd med dette, og har besluttet å overføre større velferdsoppgaver og egne økonomiske midler til utvalget for å muliggjøre størst mulig utbytte av dette positive engasjementet.

Blant annet ser styret for seg at utvalget kan ta ansvar for organiseringen av vanning og vedlikehold av skøytebane på ballplassen til vinteren, noe som i vinter først og fremst har blitt gjort av noen få ildsjeler alene. Styrets inntrykk er at både barn og voksne i borettslaget og nærområdet for øvrig har hatt utrolig stor glede av skøytebanen, og ønsker å legge forholdene til rette for at dette kan bli et fast innslag om vinteren.

Videre ønsker styre å rette en takk til Mona Strand, som i en årrekke har tatt hånd om utleie/oppfølging av fellesrommet i Ole Reistads vei 1. Hun har varslet at hun nå ønsker å overlate dette ansvaret til noen andre, hvilket er fullt forståelig etter så lang tid. Vi er dermed avhengig av at noen andre påtar seg denne oppgaven. Interesserte bes melde dette til styret, eventuelt på generalforsamlingen.

Styret vil også minne om at borettslaget har flere parkeringsplasser til utleie, både ute og inne. Styret håndterer utleien av disse – så er du interessert legger du et brev i styrets postkasse utenfor styrerommet i Ole Reistads vei 7.

Styret setter økonomistyring svært høyt på agendaen for å opprettholde en sunn økonomi i forhold til nåværende og ikke minst forestående vedlikeholdsoppgaver og – behov. Da det er på det rene at det er store og påtrengende vedlikeholdsoppgaver både i blokkene og rekkehusene, samt for å dekke opp for den generelle prisstigningen, mener styret det er riktig å øke husleien med 7 % fra 1.9.09.

Så litt konkret om en del av sakene styret har arbeidet med i siste styreperiode:

Våtrom

Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig. Styret har i perioden mottatt og godkjent en del søknader fra beboere om arbeid i våtrom. Våtrommene i blokkene ble naturlig nok oppført etter datidens normer, noe som i dag dessverre kan gi rom for lekkasjer og vannskader. Ved vannskade fra våtrom, vil borettslagets bygningsforsikring kunne gi dekning for skader i tilstøtende rom og leiligheter, men som hovedregel *ikke* utbedringen av selve våtrommet. Vedlikehold og utbedringer av våtrom er beboers eget ansvar, og oppussing av våtrom vil alltid være en stor investering som alle beboere bør ta høyde for i løpet av de nærmeste årene.

For å stimulere til egen oppussing har styret vedtatt å støtte utskifting av sluk i blokkene der hvor beboer rehabiliterer badet selv. I tillegg vil overgang fra badekar til dusj i blokkene redusere muligheten for vannskader og sannsynligvis redusere forbruk av varmtvann. Styret gir derfor støtte til dusjkabinett der hvor beboer søker om å bytte ut badekar til fordel for dusjkabinett. Dette gjelder også rekkehus.

Når beboer søker styret om å utføre arbeid i våtrommet vil styret gi skriftlig tilbakemelding på hvilke beløp som evt. kan gis i støtte til skifte av sluk eller å ta ut badekar til fordel for dusjkabinett. Også nødvendig utskiftning av varmtvannsbereder (i rekkehusene) støttes av borettslaget.

Forsikringer og skader

Forsikring er kostbart. Borettslaget har bygningsforsikringen hos IF, men understreker at beboere selv må besørge egen innboforsikring.

Styret minner om at den enkelte beboer selv må sørge for nødvendige forberedelser for vinteren, som for eksempel tømning/stopping av utekran i rekkehus, påsetting av varmekabler til vannrør osv. Fjerning av panelovn på vegg under vindu er ikke tillatt. Spesielt på kjøkken i to-romsleilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggen her kan fryse i ekstreme kuldeperioder.

I tillegg ser vi også vannskader som følge av brudd i rør i nyere våtrom. Husk at stort sett alt arbeid i våtrom er meldepliktig til styret. Oppstår skade i våtrom hvor arbeider ikke er godkjent av styret/eventuelt myndigheter kan beboer bli sittende med hele regningen selv.

Det er på sin plass å nevne at egenandelen på forsikringssskader for tiden er kr. 6.000,-. Denne økes med ujevne mellomrom av forsikringsselskapet. Der hvor beboer har utvist uaktsomhet ved forsikringssskader vil egenandelen bli belastet beboer direkte, med begrunnelse i at øvrige beboere ikke skal være med å spleise på dette.

Utbygginger/påbygg i rekkehusene

Styret får hvert år inn en del søknader om ombygging/påbygg av rekkehus. Denne typen arbeider skal forhåndsgodkjennes av styret, og det er i borettslagets praksis klare føringer for hvilke arbeider og utførelser som er akseptable.

For å få en enda klarere og mer tilgjengelig regulering av dette, foreslår styret å vedtektsfeste de viktigste retningslinjene for slike arbeider.

Varmepumper

Varmepumper er i vinden, og framstilles i en rekke media som både særlig miljøvennlig og særlig økonomisk. Det er på denne bakgrunn neppe overraskende at styret nå har mottatt flere henvendelser fra beboere som ønsker å installere varmpumpe i sin leilighet.

Styret er i utgangspunktet positiv til varmpumper, men ser at dette ikke er helt uproblematisk i forhold til naboer og næromgivelsene. Særlig er styret opptatt av at man finner tilfredsstillende løsninger i forhold til støy, men også vibrasjoner og andre forhold kan tenkes å medføre problemer med mindre dette hensyntas tilstrekkelig i forbindelse med en evt. installasjon.

Som for utbyggingssakene, foreslår styret at de viktigste retningslinjene for behandling av søknader om å få installere varmpumpe vedtektsfestes, herunder plikt til forutgående søknad til styret, som ut fra retningslinjene avgjør om tillatelse skal gis i det enkelte tilfellet.

Bomiljø/klager

Antallet klager på beboeres/naboers brudd på Husordensreglene er svært få i borettslaget vårt. Styret håper årsaken til dette lave antall klager er at vi generelt har et godt bomiljø. Som beboer kan man være rimelig sikker på at brudd på Husordensreglene i Lutvannkollen borettslag ikke er spesielt lønnsomt.

Styret registrerer imidlertid med bekymring at enkelte beboere synes å drive regelrett trakassering og hærverk overfor naboer i sin egen oppgang. Dette er selvsagt overhode ikke akseptabelt, og kvalifiserer til politianmeldelse. Styret henstiller samtlige beboere på det sterkeste om å påse at verken en selv eller andre i husstanden begår denne typen eller andre overtramp overfor naboer eller andre beboere. For å oppnå et best mulig bomiljø er vi alle avhengige av at alle viser respekt og omtanke for hverandre og våre nærmeste omgivelser.

Seniortur

Borettslaget har i perioden ikke gjennomført seniortur til Hirtshals. Styret vil gjerne arrangere denne turen i 2009, men dette krever at en av seniorene kan fungere som reiseleder. Noen som føler dette kallet? Gi i så fall styret beskjed.

Utskifting av vinduer/verandadører i blokkene,

Det sittende styret har fått gjennomført en fullstendig gjennomgang av borettslagets vedlikeholdsbehov ved hjelp av OBOS Prosjekt. Vi ba i denne forbindelse om en spesiell vurdering av behov og antatt kostnad ved en fullstendig utskifting av vinduer og verandadører, både i blokkene og rekkehusene. Dette vil bli tatt opp som egen sak på generalforsamlingen.

De beboere som konkret hadde fått endelig beskjed om at de ville få skiftet ut vinduer/verandadører nå, har imidlertid fått dette. Disse arbeidende ble utført i månedsskiftet januar/februar. Beboere som ikke har fått skiftet ut vinduer/verandadører nå, må regne med å vente til det er avklart hvorvidt borettslaget skal foreta en større utskifting eller ikke. Styret har ved valg av modell og materiale i de utskiftingene som nettopp er foretatt lagt avgjørende vekt på holdbarhet, kvalitet og at de nye vinduene/dørene i minst mulig grad skal skille seg ut fra det som mest sannsynlig vil bli valgt ved en evt. totalutskifting.

Økonomisk styring

Sannsynligvis vårt viktigste punkt. Styret arbeider med stram styring av aktiviteter som påvirker økonomien vår. God planlegging over tid med simulering av scenarier i forhold til forventede og mulige kostnadsvariasjoner gjør at vi som ett av få borettslag i Oslo i mange år har hatt reell nedgang i husleien, selv om vi i 2006 og 2008 øket husleien med 5 %.

Våre økonomiske beregninger og analyser i forhold til blant annet nåværende og fremtidig investerings- og vedlikeholdsbehov, lånebetingelser, strømpriser og statlige/kommunale avgifter tilsier at vi for å sikre en tilstrekkelig god økonomi fortløpende må vurdere nivået på felleskostnader/husleie. Den planlagte økningen på 7 % fra 1.9.09 er å anse som en naturlig økning i forhold til samfunnet for øvrig og det påtrengende vedlikeholdsbehov borettslaget står overfor.

Kakerlakker/rotter og mus

Borettslaget har i en rekke år hatt profesjonelle til å ta seg av problemer med gnagere. Mye på grunn av dette er rotter og mus derfor ikke noe stort problem for oss. Kakerlakker er ikke rapportert funnet i perioden, men vi har løpende avtale som sikrer oss rask og økonomisk riktig håndtering av eventuelle nye forekomster.

Vi henstiller beboere om å være oppmerksomme på dette. I den grad det er mulig må vi beboere ta ansvaret for at vi ikke drar slike elementer inn i leilighetene. Skulle det skje er det viktig at styret/vaktmester varsles omgående slik at riktige tiltak kan settes inn for å forhindre spredning til andre leiligheter.

Søppelhåndtering

Vår vaktmester håndterer husholdningssøppelet for oss alle, dette for å spare kostnader, og for å slippe kjøring av store søppelbiler inn på vårt område.

Det er relativt store problemer knyttet til feilaktig bruk av våre søppelrutiner. Borettslaget tar hånd om husholdningssøppel. Vi ser daglig at beboere kaster ulovlig søppel i søppelrommene eller plasserer det ved containerne eller søppeldunkene ute. Om man kjøper ny sofa, hvitevarer eller høyttalere er det altså ikke tillatt å kaste det gamle i søppelrommet. Det gjøres i denne forbindelse oppmerksom på at tømning av en container med spesialavfall kan koste opp mot 10.000,- kroner. Vi har ikke kapasitet eller økonomi til å ta oss av slikt på vegne av den enkelte beboere. Ei heller er vår søppelhåndtering dimensjonert for å ta hånd om for eksempel store pappesker fulle av isopor, tomme spylevæskekanner og lignende.

Vi minner om at vi er så heldige å ha returmottak av miljøavfall på Statoil ved McDonalds og en kommunale returstasjoner, slik at vi alle relativt enkelt selv kan kvitte oss med alle typer spesialavfall. Husk også at ved kjøp av kjøleskap, komfyr og andre elektriske artikler plikter kjøpestedet og alle elektronikkforhandlere å ta det gamle utstyret i retur.

Trappevask

Etter stadige klager fra beboerne på trappevasken utført av Økonomiske Løsninger, har styret valgt å si opp dette selskapet, og inngått avtale med en nytt vaskefirma.

Styret vil komme med nærmere informasjon til de aktuelle beboerne når dette foreligger.

Vi ber beboerne følge med også det nye selskapet, og gi tilbakemelding til styret på om vaskingen holder mål eller ikke.

Brannsikring

Styret har serviceavtale på kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. Denne avtalen vurderes fortløpende.

Mekanisk lufting i blokkene

Vi har løpende vedlikeholdsavtale på de mekaniske luftekanalene i blokkene. For å opprettholde et godt inn klima er det viktig at luftespalter over vinduer ikke lukkes helt, og at det finnes varmekilde under hvert vindu.

Beboermøter

Styret vurderer fortløpende alle henvendelser fra beboere, og der hvor det ønskes inviterer styret berørte beboere til felles gjennomgang av problemstillinger eller ønsker for å finne beste løsning. Vi har generalforsamlingsvedtak på at beboermøte skal avholdes direkte etter hver Generalforsamling. Grunnet en del feilskrift og uklarheter, foreslår styret en omredigering og revidering av denne bestemmelsen.

Parkering

Det er nødvendig med ekstern hjelp til kontroll av bilkjøring og parkering i borettslaget, og vi har avtale med Parkeringsystemer om kontroll av at parkeringsbestemmelsene bestemt av beboere i borettslaget overholdes.

Borettslaget har flere parkeringsplasser til utleie, både ute og inne. Styret håndterer utleien av disse – så er du interessert gir du oss skriftlig beskjed. I perioder er det venteliste på utleieparkeringsplassene.

Ringeklokkeskilt i blokkene

Er ditt navn på ringeklokkeblået feil, skriv riktig navn på en lapp samt hvilket navn som står der nå, og legg i vaktmesters- eller styrets postkasse (utenfor Ole Reistads vei 7).

Snøbrøyting

Vinteren har vært snørik og det har derfor vært stort behov for brøyting. I perioder med snøbrøyting er det spesielt viktig at vi overholder kjøre- og parkeringsbestemmelsene våre.

Styret ber videre om at beboere ikke kaster snø fra egen inngang/hage ut i gangveien hvor vaktmester allerede har brøytet.

Sig i betong

Styret ble i forrige styreperiode gjort oppmerksomme på at det er sig og sprekker i betongen utvendig spesielt i Ole Reistads vei 5B. Styret har leid inn Oslo Prosjektorganisasjon til å håndtere dette. Problemet vil også bli omtalt i rapporten fra OBOS Prosjekt.

Oppgradering av kabel-tv-nettet

Etter avtale med Canal Digital har vi fått oppgradert hele vårt kabel-tv-nett slik at vi skulle være godt rustet til den digitale hverdagen. Samtlige husstander skal i skrivende stund ha fått nytt, digitalt uttak for tv, internett og telefoni. Unntakene blir fortløpende kontaktet for ferdigstillelse.

Signalene i de gamle uttakene vil bli stengt i løpet av relativt kort tid. Når det gjelder de nye uttakene, sendes i dag både analoge og digitale signaler. Det har dermed ikke foreløpig vært nødvendig for noen å skaffe seg digital dekoder for å kunne se på tv som før. Hvor lenge det også vil bli sendt analoge tv-signaler avhenger av når det analoge bakkenettet stenges for godt. Slik det ser ut nå er det usikkert når det analoge signalet stenges.

På sikt vil det bli nødvendig med digital dekoder for alle her i landet. Sett hen til at kabel-tv hittil har blitt håndtert kollektivt av borettslaget og betalt gjennom borettslagets fellesutgifter. Dette blir behandlet som egen sak på årets generalforsamling.

For de som ønsker det, er det allerede i dag mulig for den enkelte beboer å bestille oppgradering og tilleggstjenester for sin leilighet. Dette må i tilfelle betales av den enkelte beboer selv. Hvilke muligheter som foreligger for din leilighet kan du få opplyst ved å henvende deg til Canal Digital, eller ved å gå inn på Canal Digital sine internettsider www.canaldigital.no .

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr 3 118 647,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr. 3 160 743,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 8 806 936,- mot budsjettert kr 8 834 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av nøkkelsalg og flaskepant.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 5 341 803,- mot budsjettert kr 6 216 000,-. Dette er kr 874 197,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

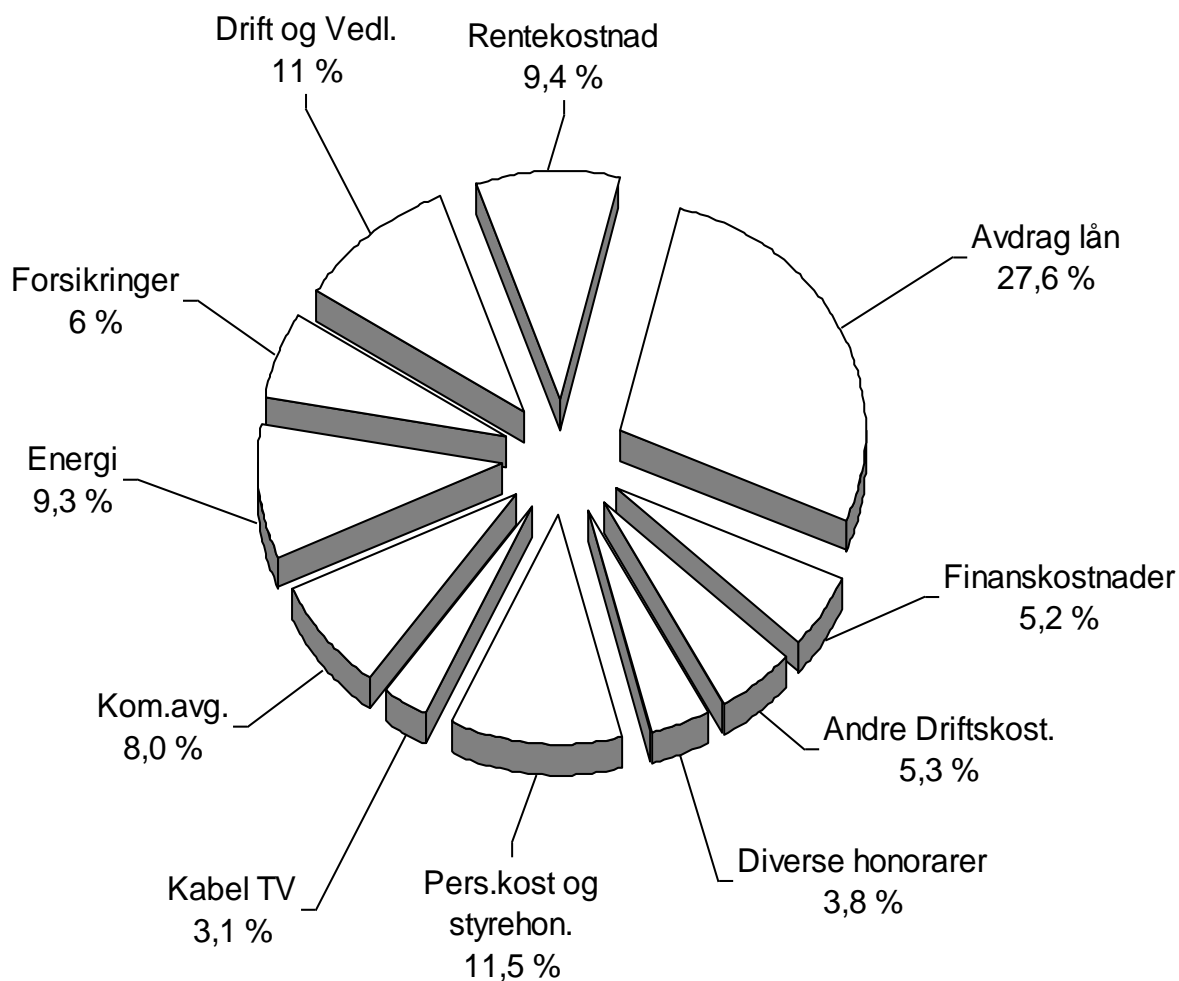
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

Tabellen nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2008.



KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.

Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 2 lån i Husbanken til en fast rentesats på 3,70 %.

Fastrenteperioden løper fra 01.08.04 til 01.08.09.

Borettslaget 1 lån i OBOS med flytende rentesats 6,95 % pr. 31.12.08.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.

Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:

4,60% under 0,5 millioner

4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

5,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 5% til kr 150 480,00,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 8 %.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

BUDSJETT 2009

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 836 000,- og en forventet endring i resultatet på kr 2 479 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2009.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 700 000,- til generelt vedlikehold.

Driften i 2009 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7% fra 1.9.09.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2009 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 12. mars 2009
I styret for Lutvannkollen Borettslag

Michael Åsheim /s/

Terje Ødegård /s/

Anne Lise Sundsbø /s/

Elisabeth Breili /s/

Torild Roaas /s/

Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Lutvannkollen Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 3 118 647. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 12. mars 2009

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

449 LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 506 154	1 262 744	2 506 154	3 160 743
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		3 118 647	3 500 703	2 197 000	2 479 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	92 890	92 890	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 554 673	-2 348 646	-2 332 008	-2 253 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 276	-1 537	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		654 589	1 243 410	-135 008	226 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		3 160 743	2 506 154	2 371 146	3 386 743

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	3 537 437	2 904 572
Kortsiktig gjeld	-376 694	-398 418
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	3 160 743	2 506 154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 806 936	8 678 685	8 834 000	9 374 000
Andre inntekter	3	6 643	0	30 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 813 579	8 678 685	8 864 000	9 414 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-865 032	-724 677	-675 000	-875 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Avskrivninger	15	-92 890	-92 890	-93 000	-93 000
Revisjonshonorar	6	-6 911	-13 102	-7 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-143 316	-140 504	-143 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-63 719	-39 300	-45 000	-70 000
Kontingenter		-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-983 719	-646 169	-2 000 000	-1 700 000
Forsikringer		-560 394	-512 220	-560 000	-605 000
Kommunale avgifter	9	-744 341	-671 591	-746 000	-773 000
Energi	10	-859 080	-760 211	-1 100 000	-1 100 000
Kabel- / TV-anlegg		-284 333	-279 908	0	-300 000
Andre driftskostnader	11	-491 068	-560 681	-600 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-5 341 803	-4 688 253	-6 216 000	-6 578 000
DRIFTSRESULTAT:		3 471 776	3 990 432	2 648 000	2 836 000
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	125 475	48 315	15 000	30 000
Finanskostnader	13	-478 603	-538 045	-466 000	-387 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-353 129	-489 729	-451 000	-357 000
ÅRSRESULTAT		3 118 647	3 500 703	2 197 000	2 479 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 118 647	3 500 703		

BALANSE

EIENDELER	Note	2008	2007
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Varige driftsmidler	15	409 595	502 485
Aksjer og andeler	16	5 000	5 000
Øremerkede midler		38 949	36 673
SUM ANLEGGSMIDLER		66 436 367	66 526 981
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer		0	13 767
Driftskonto i OBOS		2 111 494	2 048 237
Sparekonto i OBOS		1 425 943	842 569
SUM OMLØPSMIDLER		3 537 437	2 904 572
SUM EIENDELER		69 973 804	69 431 553
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 235 * 100		23 500	23 500
Opptjent egenkapital		41 193 300	38 074 653
SUM EGENKAPITAL		41 216 800	38 098 153
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	17	9 558 809	12 113 482
Borettsinnskudd	18	18 821 500	18 821 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 380 309	30 934 982
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		93 588	123 047
Skyldig offentlig myndigheter	19	51 031	53 806
Påløpne renter		23 090	28 221
Påløpne avdrag		136 785	138 684
Annen kortsiktig gjeld	20	72 200	54 660
SUM KORTSIKTIG GJELD		376 694	398 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 973 804	69 431 553
Pantstillelse	21	79 153 500	79 153 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.2008 – 12.03.2009

I styret for Lutvankollen Borettslag

Michale Åsheim /s/ Anne Lise Sundsbø /s/ Elisabeth Breili /s/
 Terje Ødegård /s/ Torild Roaas /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 581 528
Parkeringsleie	3 600
Garasjeleie	66 107
Framleietillegg	19 027
Trappevask	184 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 854 942

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-30 914
Garasjeleie	-17 000
Forsinkelsesrenter	-92
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 806 936

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	5 247
Pant på dugnad	1 396
SUM ANDRE INNTEKTER	6 643

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-434 226
Overtid	-153 145
Påløpne feriepenger	-72 200
Arbeidsgiveravgift	-130 807
Pensjonskostnader	-8 250
AFP - pensjon	-54 427
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Personalforsikring	-581
Kantinekostnader	-543
Arbeidsklær	-9 053
SUM PERSONALKOSTNADER	-865 032

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 2007/2008, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 5 308 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 6 911 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning	-2 750
OBOS Prosjekt AS	-21 859
Oslo Prosjektadministrasjon AS	-39 110
SUM KONSULENTHONORAR	-63 719

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-372 150
Drift/vedlikehold VVS	-127 944
Drift/vedlikehold elektro	-119 384
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-113 628
Drift/vedlikehold brannsikring	-938
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-14 711
Drift/vedlikehold parker.anlegg	-10 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-206 964
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-983 719

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-626 851
Feieavgift	-10 301
Renovasjonsavgift	-107 189
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-744 341

NOTE: 10**ENERGI**

Elektrisk energi	-859 080
SUM ENERGI	-859 080

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 942
Verktøy og redskaper	-33 001
Driftsmateriell	-1 820
Lyspærer og sikringer	-3 315
Vaktmestertjenester	-64 500
Renhold ved firmaer	-180 528
Andre fremmede tjenester	-1 380
Kontor- og datarekvisita	-2 097
Kopieringsmaterieill	-1 628
Trykksaker	-7 906
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 825
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 308
Andre kontorkostnader	-17 663
Telefon/bredbånd	-23 784
Porto	-13 042
Drivstoff biler, maskiner osv	-18 703
Vedlikehold biler/maskiner osv	-42 326
Bilgodtgjørelse	-11 141
Reisekostnader	-2 197
Bank og kortgebyr	-2 498
Velferdskostnader	-3 540
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-491 068

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	2 276
Renter av driftskonto i OBOS	39 824
Renter bank	83 374
SUM FINANSINNTEKTER	125 475

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken lån 1	-163 861
Husbanken lån 2	-141 455
OBOS	-171 147
Gebyrer Husbanken lån 1	-360
Gebyrer Husbanken lån 2	-360
Gebyrer OBOS	-360
Oppbevaringsgebyr	-940
Renter leverandørgjeld	-121
SUM FINANSKOSTNADER	-478 603

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1981	64 550 000
SUM BYGNINGER	64 550 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.115/bnr.71 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 103

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 1990	42 000	
Avskrevet tidligere	-41 999	
		1
Fliskutter		
Tilgang 2003	43 152	
Avskrevet tidligere	-30 823	
Avskrevet i år	-6 165	
		6 165
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 1997	44 157	
Avskrevet tidligere	-44 156	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 1993	15 250	
Avskrevet tidligere	-15 249	
		1

Sandspreder			
Tilgang 1994	35 380		
Avskrevet tidligere	-35 379		
			1
Snøfreser nr.1			
Tilgang 2003	45 000		
Avskrevet tidligere	-32 143		
Avskrevet i år	-6 429		
			6 429
Snøfreser nr.2			
Tilgang 1988	21 000		
Avskrevet tidligere	-20 999		
			1
Traktor nr. 1			
Tilgang 2004	562 080		
Avskrevet tidligere	-321 189		
Avskrevet i år	-80 297		
			160 594
Data-anlegg			
Avgang 1900	0		
Tilgang 1998	27 361		
Avskrevet tidligere	-27 360		
			1
Stillasje			
Kostpris	2		
Tilgang 2005	31 959		
Avskrevet tidligere	-31 959		
			1
Traktorgarasje			
Kostpris	236 400		
			236 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			409 595
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-92 890

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grønlihytta pålydene 5 000,-

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Den Norske Stats Husbank

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 01.08.2009.

Renter 31.12.08: 3,70%, løpetid 13 år

Opprinnelig 1979	-14 886 200	
Nedbetalt tidligere	10 048 150	
Nedbetalt i år	893 172	
		-3 944 878

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,95%, løpetid 53 år

Opprinnelig 2003	-7 870 135	
Nedbetalt tidligere	4 771 183	
Nedbetalt i år	892 364	
		-2 206 588

Den Norske Stats Husbank

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 01.08.2009.

Renter 31.12.08: 3,70%, løpetid 14 år

Opprinnelig 1979	-12 850 600	
Nedbetalt tidligere	8 674 120	
Nedbetalt i år	769 137	
		-3 407 343

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-9 558 809
-----------------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981		-18 821 500
------------------	--	-------------

SUM BORETTINNSKUDD		-18 821 500
---------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-25 342
----------------	--	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-25 689
----------------------------	--	---------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-51 031
---	--	----------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-72 200
-------------	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-72 200
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 28 517 094,00 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008 en bokført verdi på kr 65 982 823,00

4. FORSLAG

A) Innkommet forslag fra styret vedrørende tilføyelse av punkt 5 i vedtektene:

Overskriften endres fra 5. Vedlikehold til :

Pkt 5 Vedlikeholdsplikt og bygningsmessige endringer

B) Innkommet forslag fra styret vedrørende nytt punkt i vedtektene, 5-4 Bygningsmessige endringer.

5-4 Bygningsmessige endringer

(1) Alle bygningsmessige endringer på borettslagets bygninger, herunder påbygg, ombygging, oppussing av baderom, varmpumpe, parabolantenne eller annen innretning som festes gjennom eller utenpå bygningskroppen, m.m., skal forhåndsgodkjennes av styret.

(2) Når styret finner det nødvendig, kan styret pålegge beboer å innhente en uttalelse fra borettslagets arkitektkontakt, evt. annen arkitekt styret godkjenner, hvor den omsøkte endringen vurderes. Kostnadene ved dette dekkes av beboer.

(3) Styret avgjør om og i hvilken grad den enkelte søknad skal godkjennes ut fra retningslinjene i vedtektene, tidligere praksis i borettslaget og de konkrete forhold i det enkelte tilfellet.

(4) Alle bygningsmessige endringer skal utføres på faglig forsvarlig måte, i henhold til rådende faglige anbefalinger og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover og regler. Andelseier som utfører bygningsmessige endringer i strid med ovennevnte, har det hele og fulle ansvaret for manglene og for å få disse rettet.

(5) Alle endringer skal gjennomføres i tilnærmet samme utførelse som originalbygningen, og slik at fasaden blir mest mulig enhetlig og i tråd med originalt utseende.

(6) Tidligere pkt 4-3 1)

(7) Ved oppussing/rehabilitering av baderom, støtter borettslaget utskifting av sluk, utskifting av varmtvannsbereder i rekkehusene og ombytting fra badekar til dusjkabinett, med inntil det beløp som følger av de av styret til enhver tid fastsatte satser for dette. For å få støtte som nevnt må andelseier levere søknad til styret med dokumentasjon på utført arbeid og påløpt kostnad.

(8) Andelseier har det hele og fulle indre- og ytre vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer andelseier selv eller tidligere andelseiere har foretatt, jf. burettslagslova § 5-12 (5).

(9) Bygningsmessige endringer utført av en beboer i strid med disse bestemmelsene pliktes omgående fjernet av beboer for beboers regning. Eventuelle skader/merker på bygningen pliktes videre utbedret slik at bygningen settes i tilsvarende stand og utseende som før den urettmessige endringen.

**C) Innkommet forslag fra styret vedrørende nytt punkt i vedtektene,
5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus.**

5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus

Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med egne retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, og for øvrig etter de regler som følger av pkt. 5-4.

**D) Innkommet forslag fra styret vedrørende nytt punkt i vedtektene,
5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighetene.**

5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighet

(1) Etter forutgående søknad og i tråd med tidligere praksis godkjennes innglassing av veranda i blokkleilighetene. Verandaen skal ikke gjøres om til beboelsesrom eller isoleres.

(2) Etter forutgående søknad og i tråd med tidligere praksis godkjennes montering av parabolantenne. Parabolantennen skal i tilfelle monteres på/over egen veranda og slik at ingen del av parabolantennen stikker utenfor bygningens yttervegger/bygningskroppen.

**E) Innkommet forslag fra styret vedrørende nytt punkt i vedtektene,
5-7 Varmepumpe**

5-7 Varmepumpe

(1) Det tillates ikke installert varmpumpe i noen av borettslagets leiligheter uten styrets forutgående godkjenning. I vurderingen av om slik søknad skal godkjennes skal det tas tilbørlig hensyn til naboene og nærmiljøet for øvrig. SFTs til enhver tid gjeldende regler for støy skal under enhver omstendighet følges. Styret kan videre som vilkår for godkjenning gi instruksjoner om nærmere plassering av varmpumpens forskjellige komponenter for å ivareta hensynet til naboene, nærmiljøet for øvrig, et mest mulig enhetlig og estetisk utseende på fasaden eller andre tungtveiende hensyn. Alle utgifter og merutgifter med slik varmpumpe, herunder installasjon, vedlikehold og evt. annet, dekkes fullt ut av beboer.

F) Innkommet forslag fra styret vedrørende punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider i vedtektene slettes.

Endringene kommer til erstatning for tidligere pkt 4.3, som slettes.

G) Innkommet forslag fra styret om innkjøp av ny multimaskin (ca kr 1,3 mill) samt evt. ekstra utstyr (inntil ca kr 400 000).

Forslag om innkjøp av ny multimaskin (ca kr 1,3 mill) samt evt ekstra utstyr (inntil ca kr 400 000):

Nærmere informasjon vil bli distribuert til beboerne forut for generalforsamlingen, enten sammen med innkallingen eller i egen distribusjon.

H) Innkommet forslag fra styret vedrørende ny ansvars person for utleie av fellesrommet.

Valg av ny ansvarsperson for utleie av fellesrommet.

Kandidater bes melde seg til styret snarest. Hvis ingen er villige til å påta seg ansvaret må man vurdere å nedlegge utleievirksomheten.

I) Innkommet forslag fra styret vedrørende Canal Digital.

Valg av framtidig modell for borettslagets avtale med Canal Digital. Etter oppgraderingen kan Canal Digital tilby en rekke nye, digitale tjenester, herunder høyhastighetsinternett. Videre kan det tilbys utvidet kanaltilbud.

Nærmere informasjon vil bli distribuert til beboerne forut for generalforsamlingen, enten sammen med innkallingen eller i egen distribusjon.

J) Innkommet forslag fra styret vedrørende godkjenning/ikke godkjenning av utbygging av entrè / innbygging av inngangsparti i rekkehusene.

Vedtak om godkjenning/ikke godkjenning av utbygging av entrè/innebygging av inngangsparti i rekkehusene.

Slik bygningsmessig endring på rekkehus er ikke tidligere godkjent av borettslaget. Endringen innebærer at ytterdøren blir trukket helt ut i flukt med (ny) yttervegg.

Dersom Generalforsamlingen ikke finner å godkjenne slik utbygging, må Generalforsamlingen også ta stilling til om beboere som har foretatt slik utbygging uten borettslagets godkjenning skal pålegges å tilbake stille bygget til opprinnelig stand.

Da borettslagets arkitektkontakt ikke har hatt innvendinger mot endringen, og det synes å være flere beboere som sterkt ønsker en slik utbygging, foreslår styret at generalforsamlingen godkjenner slik utbygging, forutsatt at endringen for øvrig utføres i tråd med vedtekter og retningslinjer for bygningsmessige endringer på rekkehus.

K) Innkommet forslag fra styret vedrørende presentasjon av "vedlikeholdsnøkkel" fra OBOS Prosjekt, samt evt. vedtak for styrets videre arbeid ift. vedlikehold.

Presentasjon av "Vedlikeholdsnøkkel" fra OBOS Prosjekt, samt evt. vedtak for styrets videre arbeid ift. vedlikehold.

I rapporten gis en fullstendig oversikt over borettslagets vedlikeholdsbehov og tiltak for å møte dette. Det er videre en 5-åring plan for gjennomføring av anbefalte tiltak med oversikt over antatte kostnader. De fleste av tiltakene faller inn under styrets ordinære drift, og krever ikke generalforsamlingsvedtak. Svært store og kostbare tiltak vil imidlertid kunne kreve generalforsamlingsvedtak. Dette vil i tilfelle bli tatt opp til behandling på en egen, ekstraordinær generalforsamling, eller senere ordinær generalforsamling.

L) Innkommet forslag fra styret vedrørende retningslinjer for bygningsmessige endringer på rekkehusene.

Forslag om retningslinjer for bygningsmessige endringer på rekkehusene. Det foreslås følgende retningslinjer:

Retningslinjer for bygningsmessige endringer på rekkehusene

(1) Etter forutgående søknad og i tråd med tidligere praksis, godkjennes utbygging av hel eller halv "kube" i rekkehusene. Plan- og bygningsmyndighetene anser dette som påbygg/tilbygg. Andelseier søker selv om nødvendig godkjenning fra Plan- og bygningsmyndighetene.

I denne forbindelse tar andelseier kontakt med Arkitektkontoret RådHus v/siv. ark. mnal Tor I. Winsnes, Rådhusgt 17, 0158 Oslo, tlf. 22 41 86 37 alternativt andre arkitekter for utarbeidelse av tegninger (plan, snitt, fasader samt situasjonsplan). Disse tegningene skal så godkjennes av styret i borettslaget. Arkitekten vil også være behjelpelig med å utarbeide øvrige dokumenter som vedlegges søknaden til Plan- og bygningsetaten. Styret kan ikke gi tillatelse til at arbeid startes opp før alle tillatelser foreligger. Videre gjelder følgende retningslinjer:

- Andelseier tegner en egen forsikring for på-/tilbygget i byggetiden.
- Tekking av tak på ny seksjon må skje med samme materiale som er lagt på øvrige rekkehus, og arbeidet må utføres av entreprenør med nødvendig sertifisering for takteking av boligbygg.
- Ved hel ny yttervegg (ikke forlengelse) skal isolasjon være 15 cm i henhold til gjeldende forskrifter.
- Eventuell skillevegg mot nabo utføres etter gjeldende forskrifter som to uavhengige veggdeler med hvert sitt bindingsverk som er adskilt med en salte, og med doble lag brannhemmende plater.
- På-/tilbygget beises minimum 2 strøk med eksisterende farge, innen 1 måned etter ferdigstilling. Fargekode kan fåes av vaktmester (22 30 29 04)
- Om eksisterende vinduer ikke benyttes skal nye vinduer ha tilnærmet samme utførelse som eksisterende.

(2) Etter forutgående søknad og i tråd med tidligere praksis godkjennes videre forenklet innebygging av veranda i rekkehusene. Verandaen skal i disse tilfellene ikke gjøres om til beboelsesrom eller isoleres. Det tillates kun å sette opp vinduer/glassvegger og tak.

M) Innkommet forslag fra Rita V. Hansen og Geir I. Wigdel, ORV 3 A vedrørende dreneringsforhold i interveier.

Forslag fra Rita V. Hansen og Geir I. Wigdel, ORV 3 A:

"Dreneringsforhold i internveier

I krysset ved Ole Reistads vei 33/31/29 er det stadig problemer med vann som blir stående. Særlig ille er det i snøsmeltingen, men også i nedbørsperioder ellers i året dannes en stor dam her. Denne dammen er til stort hinder for folk til fots og en stor ulempe for oss som bor ved siden av. Det bør snarest settes i gang arbeid for å rette forholdet. Dette ka gjøres ved å heve veibanen 10-15 cm i det aktuelle området, eventuelt i kombinasjon med et ekstra sluk på motsatt side av det nåværende.

I tillegg til ovennevnte problem skaper fartshumpene i internveiene problemer ved at det dannes små dammer bak disse i regnvær og ved snøsmelting. Dette kan lett ordnes ved å lage en spalte i alle fartshumpene. Dette er standard utførelse av fartshumper andre steder."

Styret er enig i at det som her tas opp er et problem. Det er tilsvarende problem ved innkjøringen til rekkehusfeltet opp mot lutvann leir, ORV 37-45. Vi vet imidlertid ikke hva en slik heving av veibanen og fresing av spalter i fartshumper som foreslås vil koste. Styret er heller ikke uten videre sikker på at dette nødvendigvis er den beste måten å løse problemet på. Slik styret ser det, bør borettslaget i første omgang få de aktuelle stedene undersøkt av Obos Prosjekt for en nærmere vurdering av problemet, forslag om eventuelle tiltak for å løse problemet og et kostnadsoverslag for dette.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente en slik vurdering, og deretter på vanlig måte fatte styrevedtak om det skal foretas tiltak og eventuelt hvilke tiltak som skal foretas.

N) Innkommet forslag fra Hanne Lauveng, leil 4024 vedrørende beslag mellom tak og balkongtak i leil. I toppetasjene, med takrenner over dette.

Forslag fra Hanne Lauveng, leilighet 4024:

"Jeg foreslår at det legges et beslag mellom tak og balkongtak i leilighetene i toppetasjene, med takrenne over dette. I dag er det en åpning for takrenne, og dette betyr at når det regner kraftig så renner vannet over takrenna og ned langs vegg og vinduer. Skitt fra takrenna følger med og gjør både vegg og gulv skittent. Dette gjør det også umulig å oppbevare noe på verandaen, ingen mulighet for å senne noe vekk fra regnet. Når takrenna blir rensset (en sjelden gang) må både veg og gulv skrubbes.

Jeg har ingen kostnadsoverslag på dette"

Styret er enig i at det som her tas opp er et problem for disse leilighetene. Vi vet imidlertid ikke hva en slikt tiltak som foreslått vil koste. Styret er heller ikke uten videre sikker på at dette nødvendigvis er den beste måten å løse problemet på. Slik styret ser det, bør borettslaget i første omgang få problemet undersøkt av Obos Prosjekt for en nærmere vurdering med forslag om eventuelle tiltak for å løse problemet og et kostnadsoverslag for dette. Problemet er for øvrig berørt i den vedlikeholdsplanen borettslaget nylig har fått utarbeidet fra Obos Prosjekt, hvor det foreslås at vaktmester foretar årlig rensing av takrenner. Videre foreslås det å utrede om det bør lages flere takrennedløp for å ta unna for alt vannet i pressperioder.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente en slik vurdering, og deretter på vanlig måte fatte styrevedtak om det skal foretas tiltak og eventuelt hvilke tiltak som skal foretas.

O) Innkommet forslag fra May Linn Hystad, ORV 9 A vedr. kameraovervåking av garasje

Forslag fra May Linn Hystad, ORV 9 A:

De to første forslagene fra Hystad er at styret oppretter en kontakt-epostadresse i tillegg til postkassen, og at styret lager en internettside med informasjon om borettslaget, regler og hva som skjer (nyheter).

Både opprettelse e-postadresse og internettside som foreslått er imidlertid allerede bindende vedtatt av styret, og er under utarbeidelse. E-postadresse og internettside samt noe nærmere informasjon om dette vil bli distribuert til beboerne så snart vi får ferdigstilt dette. Det er styrets håp at dette vil være i orden senest i løpet av sommeren.

Da begge de to første forslagene allerede er iverksatt, tas de ikke opp for generalforsamlingen.

Det siste forslaget lyder:

"Kameraovervåking av garasje

Etter siste innbrudd i flere biler i fellesgarasjen ønsker vi at borettslaget setter opp kameraovervåking for å forebygge og få gjenkjent tyvene.

Forslaget er som følger:

Styret sender inn søknad til datatilsynet der de viser til de siste tyverier i garasjene i borettslaget."

Forslaget refererer seg til gjentatte innbrudd i fellesgarasjene i borettslaget som har funnet sted i løpet av de siste månedene. Innbruddene er meldt til politiet, og styret er allerede i gang med å skifte ut dørene ned til garasjene som har blitt brutt opp. Da innbruddene har skjedd fra oppgangen, er det grunn til å tro at innbruddstyvene er blitt sluppet inn i oppgangen av beboere. **Styret vil derfor understreke på det sterkeste at ingen under noen omstendighet må slippe inn noen i oppgangen som de ikke vet hvem er!** Det er videre gjort avtale med Stover politistasjon om at de skal patruljere noe oftere rundt borettslaget vårt i en tid framover.

Når det gjelder forslaget om kameraovervåking, er styret tvilende til om dette er en overkommelig løsning, både praktisk og økonomisk. Dette må i hvert fall utredes skikkelig før borettslaget beslutter å gjennomføre dette.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at styret får foretatt en slik utredning, og deretter på vanlig måte fatte styrevedtak om det skal sendes søknad til datatilsynet med tanke på kameraovervåking eller ikke.