

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling :

Tirsdag, 1. juni 2010, 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.
 - Det er kun én stemme pr. andel
 - Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har 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.

Beboermøte vil bli avholdt umiddelbart etter generalforsamlingens avslutning.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag avholdes
tirsdag, 1. juni 2010 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 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

- A) Innkommet forslag fra Tom Larsen, ORV –3 vedr. vedlikeholdsplan for utskifting av dører og vinduer samt oppussing av oppgangene i blokkene.

Forslaget 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 5 medlemmer til velferds og miljøutvalg for 1 år

Oslo, 8. april 2010
Styret i Lutvannkollen Borettslag

*Audun Bergerud /s/ Terje Ødegård /s/ Anne Lise Sundsbø /s/
Torild Roaas /s/ Arne Jul Halvorsen /s/*

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Audun Bergerud	Ole Reistads vei 1 B
Nestleder	Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 F
Styremedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads vei 25 C
Styremedlem	Torild Roaas	Ole Reistads vei 39 D
Styremedlem	Arne Jul Halvorsen	Ole Reistads vei 1 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Michael Åsheim	Ole Reistads vei 41 B
Varamedlem	Aase Bjørg Strande	Ole Reistads vei 23 D
Varamedlem	Elisabeth Breili	Lindebergåsen 49

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

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

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Jan Erik Gulliksen	Ole Reistads vei 45 F
Valgkomite	Camilla Nordengen	Ole Reistads vei 9 A

VELFERDS- OG MILJØUTVALG

Arne Storøy	Ole Reistads vei 3
Gunnar Gussiås	Ole Reistads vei 9 B
Roy Stensvold	Ole Reistads vei 43 B
Elisabeth Breili	Lindebergåsen 49
Elin Berendt	Ole Reistads vei 5 B

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

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.

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

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

STYRET

Styret kontaktes ved å legge skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Ole Reistads vei 7, eller i vaktmesters postkasse utenfor Lindebergåsen 45. Borettslagets e-post adresse : lutvannkollen@styrerommet.net

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. For tiden er vask gratis grunnet defekte betalingsautomater. Dette kan bli endret på kort varsel.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Follo vinduspuss om vask av trappeopp ganger / fellesarealer.

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 kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 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 antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

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 fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og surfprat abonnement). 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: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbb/>

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

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 Alpiq Norway AS Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

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 informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2009:

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 2009: 180 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 2009: 221 kWh/m²

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

- Diverse fellesforbruk (garasjer, utendørsbelysning etc.)	14 kWh/m ²
- Husholdningsforbruk av strøm	135 kWh/m ²
- Forbruk av varmt tappevann	71 kWh/m ²

Blokkene i borettslaget har et høyt energiforbruk sammenliknet med tilsvarende blokker. Varmtvannsforbruket er spesielt høyt i borettslaget. Aktuelle tiltak for å redusere energiforbruket i blokkene er:

Termostatstyring av panelovner og et bevisst varmtvannsforbruk, som foreslått for rekkehusene.

Forvarming av varmtvannet med varmepumper 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 8 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 3 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2010.

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.

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.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

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

<u>ÅR</u>	<u>TILTAK</u>	<u>CA KOSTNAD</u>
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 leegger 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	138.000
2008	Oppgradert kabel-TV anlegget	0
2009	Anskaffelse av multimaskin / traktor	1.172.000
	Løpende utskifting dører og vinduer	500.000
	Oppgradering av lekeplasser og gjesteparkeringsplasser (kr 280.000 er dekket av Groruddalsmidler)	650.000

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i løpet av 2009 avholdt 12 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 hatt møte 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 perioden opprettet e-post adresse til styret som er:
lutvannkollen@styrommet.net

Vi er en bedrift med årlig omsetning på drøye 9 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, redskapsgarasje, multimaskin/traktor med div utstyr 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, inn klima, 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, skirenn og grillaften.

Takket være noen ildsjeler har vi i vinter hatt skøytebane i ca 3 mnd.

Utleie av fellesrommet i ORV 1 forvaltes av Elin Berendt som kan treffes på tlf.411 63 727.

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.

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 regler, 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 bekoster rehabilitering av badet selv. I tillegg vil overgang fra badekar til dusjkabinett 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 veggene 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 forsikringskader for tiden er kr. 6.000,-. Denne økes med ujevne mellomrom av forsikrings-selskapet. Der hvor beboer har utvist uaktsomhet ved forsikringskader vil egenandelen bli belastet beboer direkte, med begrunnelse i at øvrige beboere ikke skal være med å spleise på dette.

Det har i siste periode vært to branntilfeller og noen frostskaider på vannledninger.

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.

I tillegg **må** beboer søke plan og bygningsetaten på vanlig måte.

Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

Varmepumper

Styret har i siste periode godkjent montering av noen varmepumper ref generell godkjenning på tidligere generalforsamling. Styret minner om at det må foreligge søknad til styret før montering av varmepumpe skjer.

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.

For å oppnå et best mulig bomiljø er vi alle avhengige av at alle viser respekt og omtanke for hverandre og våre nærmeste omgivelser.

Utskifting av vinduer/verandadører i blokkene,

Det er også i denne perioden foretatt noe utskifting av vinduer/dører som løpende vedlikehold.

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 % og 7 % i 2009.

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 i dag husholdningssøplet. Borettslaget har fått pålegg fra renovasjonsetaten om kildesortering. Borettslaget må innen 01.10.2010 ha godkjent plan for hvordan vi løser dette og det tas sikte på at kildesorteringen er på plass i løpet av 1 kvartal 2011. Dette vil innebære blant annet ombygging av søppelskur evnt nedgraving av søppelkummer og noe utbedring av veinettet.

Det vil da være renovasjonsetaten som vil forestår søppelhåndteringen for oss.

Styret innhenter og vurderer flere alternative løsninger i samarbeide med landskapsarkitektfirma Bar Bakke.

Det er relativt mange brudd på våre søppelrutiner. 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 kommunal returstasjon i Brobekkveien/Haralderud, 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 nytt vaskefirma som er Follo Vinduspuss.

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.

Parkering

Det er nødvendig med ekstern hjelp til kontroll av bilkjøring og parkering i borettslaget, og vi har avtale med Parkeringssystemer 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.

Betongskade i Ole Reistad vei 5

Dette følges opp av styret via 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 har fått nytt, digitalt uttak for tv, internett, telefoni og digital dekoder.

Dekoderen er å anse som fast installasjon og følger leiligheten.

Viktig HMS-arbeid

Det er i siste periode innkjøpt traktor/multimaskin med div utstyr.

Denne multimaskinen er mindre i størrelse, mer egnet for vårt område og en bedre arbeidsplass for vaktmester. Multimaskinen gir dessuten en mye bedre sikkerhet for omgivelsene.

Videre er det utført oppgradering av lekeplasser og parkeringsplass. Dette betyr at lekeplassene er oppgradert og godkjent i henhold til gjeldende regler.

Det er også foretatt EL-sjekk i alle blokkene med utbedringer fra inntak og frem til hver enkelt leilighet.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009**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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 2 315 198,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 1 735 026,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 9 867 423,- mot budsjettet kr 9 414 000,-. Dette er kr 453 423,- høyere enn budsjettet og skyldes salg av traktor på kr 154 406 samt kr 280 000 som støtte fra husbanken (Groruddalsmidler) vedr. uteanlegget.

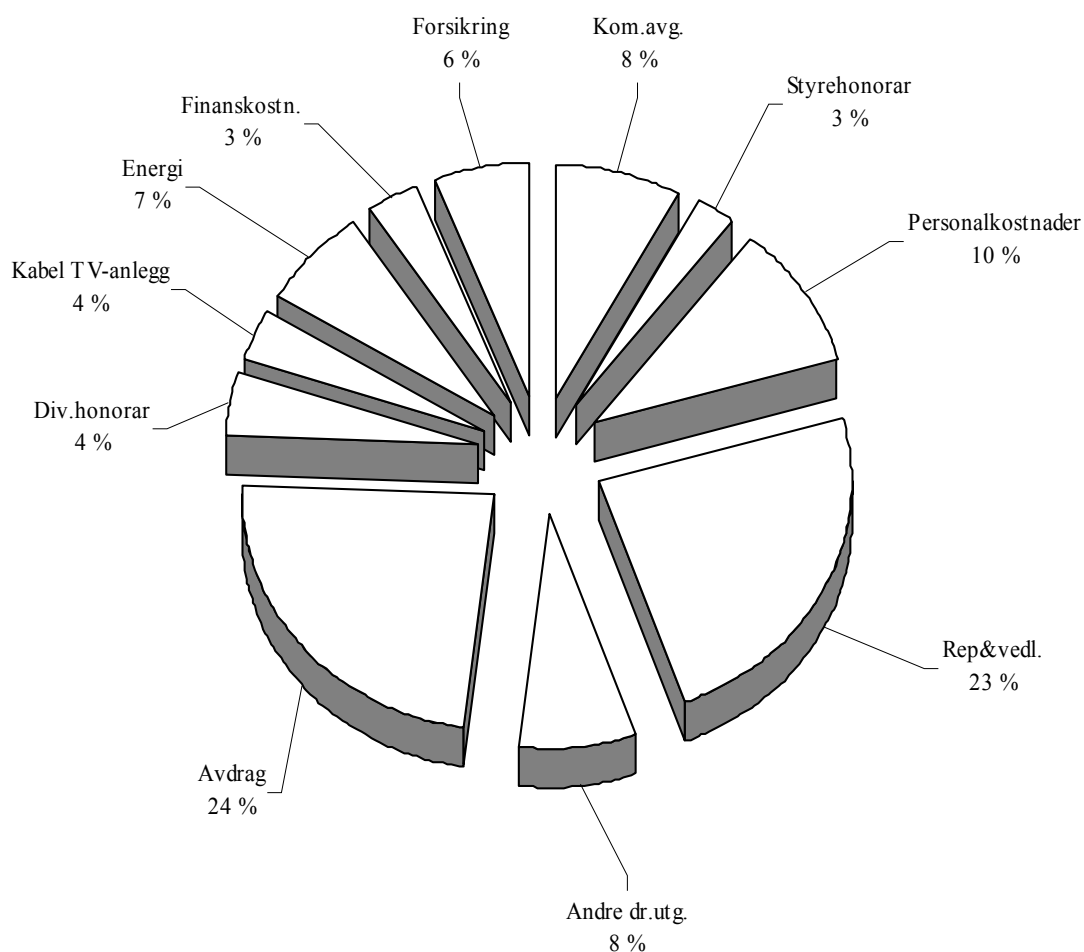
KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 7 303 764,- mot budsjettert kr 6 578 000,-. Dette er kr 725 764,- høyere 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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2009.



KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har 2 lån i Husbanken til en flytende rente på 2,3 %.
I tillegg har også borettslaget 1 lån i OBOS med flytende rente på 3,65 %
pr. 31.12.09.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4 % til kr 156 500,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.
Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene
hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 6 %. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.
Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

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. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 202 000,- og et årsresultat på kr 2 028 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000,- til løpende vedlikehold.

Driften i 2010 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felles-kostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 8. april 2010

I styret for Lutvannkollen Borettslag

Audun Bergerud /s/ Terje Ødegård /s/ Anne Lise Sundsbø /s/

Torild Roaas /s/ Arne Jul Halvorsen /s/

Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Lutvannkollen Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 2 315 198. 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 regnskapsestimer, 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 2009 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, 8. april 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

449 LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	3 160 743	2 506 154	3 160 743	1 735 026

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskap)		2 315 198	3 118 647	2 479 000	2 028 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 593	92 890	13 000	298 000

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	154 406	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	6 189	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-1 543 544	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 369 162	-2 554 673	-2 253 000	-2 350 552
Innsk. øremerk. bankkto		-1 397	-2 276	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 425 717	654 589	239 000	-24 552
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 735 026	3 160 743	3 386 743	1 710 474

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 778 071	3 537 437
Kortsiktig gjeld	-2 043 045	-376 694
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	1 735 026	3 160 743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 348 424	8 806 936	9 374 000	9 785 000
Salg anleggsmidler		154 406	0	0	30 000
Andre inntekter	3	364 593	6 643	40 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		9 867 423	8 813 579	9 414 000	9 825 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-995 244	-865 032	-875 000	-970 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-12 593	-92 890	-93 000	-298 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 911	-14 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-150 480	-143 316	-151 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-224 743	-63 719	-70 000	-250 000
Kontingenter		-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-2 363 381	-983 719	-1 700 000	-2 000 000
Forsikringer		-622 455	-560 394	-605 000	-659 000
Kommunale avgifter	9	-810 518	-744 341	-773 000	-825 000
Energi	10	-702 152	-859 080	-1 100 000	-1 100 000

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

Kabel- / TV-anlegg		-363 098	-284 333	-300 000	-385 000
Andre driftskostnader	11	-755 351	-491 068	-600 000	-675 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 303 764	-5 341 803	-6 578 000	-7 623 000

DRIFTSRESULTAT:		2 563 659	3 471 776	2 836 000	2 202 000
------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12	59 204	125 475	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-307 664	-478 603	-387 000	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 460	-353 129	-357 000	-174 000

ÅRSRESULTAT		2 315 198	3 118 647	2 479 000	2 028 000
--------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		2 315 198	3 118 647		
--------------------------	--	-----------	-----------	--	--

BALANSE

EIENDELER	Note	2009	2008
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Varige driftsmidler	15	1 779 951	409 595
Aksjer og andeler	16	5 000	5 000
Øremerkede midler		40 346	38 949
SUM ANLEGGSMIDLER		67 808 120	66 436 367

OMLØPSMIDLER

Kortsiktige fordringer	17	423 124	0
Driftskonto i OBOS		1 876 437	2 111 494
Sparekonto i OBOS		1 478 509	1 425 943
SUM OMLØPSMIDLER		3 778 071	3 537 437

SUM EIENDELER		71 586 191	69 973 804
----------------------	--	-------------------	-------------------

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 235 * 100	23 500	23 500
Opptjent egenkapital	43 508 499	41 193 300
SUM EGENKAPITAL	43 531 999	41 216 800

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 189 647	9 558 809
Borettsinnskudd	19	18 821 500	18 821 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 011 147	28 380 309

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 742 779	93 588
Skyldig offentlig myndigheter	20	67 676	51 031
Påløpne renter		11 163	23 090
Påløpne avdrag		138 684	136 785
Annen kortsiktig gjeld	21	82 743	72 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 043 045	376 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 586 191	69 973 804

Pantstillelse	22	79 153 500	79 153 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.2009 - 08.04.2010

I styret for Lutvannkollen Borettslag

Audun Bergerud /s/

Anne Lise Sundsbø /s/

Terje Ødegård /s/

Torild Roaas /s/

Arne Jul Halvorsen /s/

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 069 652
Parkeringsleie	4 200
Garasjeleie	66 000
Framleietillegg	46 092
Trappevask	184 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 370 624
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasjeleie	-22 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 348 424

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	6 096
Akershus Traktor AS	15 428
Nøkler	11 780
Boligutviklingsstrategi	280 000
Sønnico Installasjon	4 790
Tilskudd Grorud	46 500
SUM ANDRE INNTEKTER	364 593

NOTE: 4

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-513 885
Overtid	-166 978
Påløpne feriepenger	-82 744
Arbeidsgiveravgift	-153 734
Pensjonskostnader	-11 946
AFP - pensjon	-120 905
Yrkesskadeforsikring	-1 900
Refusjon sykepenger	72 534
Kantinekostnader	-5 982
Arbeidsklær	-4 968
Andre personalkostnader	-4 737
SUM PERSONALKOSTNADER	-995 244

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 890 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 6 750 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 563
OBOS	-5 418
OBOS Prosjekt AS	-196 033
Bar Bakke	-6 829
Ødegård og Lund AS	-2 445
Oslo Prosjektadministrasjon AS	-456
SUM KONSULENTHONORAR	-224 743

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-924 990
Drift/vedlikehold VVS	-159 693
Drift/vedlikehold elektro	-59 137
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-995 128
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 094
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-5 399
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-20 141
Drift/vedlikehold parker.anl.	-18 129
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-141 671
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 363 381

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-661 851
Feieavgift	-11 581
Renovasjonsavgift	-137 086
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-810 518

NOTE: 10**ENERGI**

Elektrisk energi	-702 152
SUM ENERGI	-702 152

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-78 916
Skadedyrarbeid	-25 104
Verktøy og redskaper	-33 916

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

PricewaterhouseCoopers AS

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

Lyspærer og sikringer	-5 004
Vaktmestertjenester	-123 001
Renhold ved firmaer	-203 533
Andre fremmede tjenester	-2 900
Kontor- og datarekvisita	-7 780
Trykksaker	-10 868
HMS - abonnement	-750
Kurs – valgkomiteen	-2 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 890
Andre kontorkostnader	-5 028
Telefon/bredbånd	-53 690
Telefonreparasjoner	-4 084
Porto	-13 436
Drivstoff biler, maskiner osv	-21 748
Vedlikehold biler/maskiner osv	-111 386
Bilgodtgjørelse	-4 795
Reisekostnader	-1 645
Bank- og kortgebyr	-2 598
Velferdskostnader	-38 881
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-755 351

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av øremerkede midler	1 397
Renter av driftskonto i OBOS	5 241
Renter bank	52 566
SUM FINANSINTEKTER	59 204

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken lån 118343615	-116 225
Husbanken lån 118352129	-100 332
OBOS	-86 094
Gebyrer Husbanken lån 118343615	-360
Gebyrer Husbanken lån 118352129	-360

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

Gebyrer OBOS	-2 520
Oppbevaringsgebyr	-940
Renter kassakreditt/byggelån	-833
SUM FINANSKOSTNADER	-307 664

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**

arbeidsmaskin

Tilgang 2009	56 125	56 125
--------------	--------	--------

Feie/sugemaskin

Tilgang 1990	42 000	
Avskrevet tidligere	-41 999	
		1

Fliskutter

Tilgang 2003	43 152	
Avskrevet tidligere	-36 987	
Avskrevet i år	-6 165	
		0

Gressklipper nr. 2

Tilgang 1997	44 157	
Avskrevet tidligere	-44 156	
		1

PC med utstyr

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

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	-38 571		
Avskrevet i år	-6 429		0
Snøfreser nr.2			
Tilgang 1988	21 000		
Avskrevet tidligere	-20 999		1
Traktor m/utstyr			
Kostpris	1 487 419		1 487 419
Traktor nr. 1			
Tilgang 2004	562 080		
Avgang 2009	-160 594		
Avskrevet tidligere	-401 486		0
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

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 779 951
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-12 593

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i Grønlihytta pålydene 5 000,-

NOTE: 17

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sykepenger	72 534
Andre forskudd	350 590
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	423 124

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Den Norske Stats Husbank, Lån nr 118343615

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 13 år

Opprinnelig 1979	-14 886 200
Nedbetalt tidligere	10 941 322
Nedbetalt i år	893 172
	-3 051 706

OBOS, Lån nr 940-29414

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,65%, løpetid 53 år

Opprinnelig 2003	-7 870 135
Nedbetalt tidligere	5 663 547
Nedbetalt i år	703 055
	-1 503 533

Den Norske Stats Husbank, Lån nr 118352129

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 14 år

Opprinnelig 1979	-12 850 600
------------------	-------------

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

PricewaterhouseCoopers AS

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

Nedbetalt tidligere	9 443 257	
Nedbetalt i år	772 935	
		-2 634 408
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 189 647

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981		-18 821 500
SUM BORETTSINNSKUDD		-18 821 500

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-36 653
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 023
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-67 676

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-82 743
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-82 743

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 26 149 831,00 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009 en bokført verdi på kr 65 982 823,00

4. FORSLAG

A) Innkommet forslag fra Tom Larsen, ORV –3 vedr. vedlikeholdsplan for utskifting av dører og vinduer samt oppussing av oppgangene i blokkene.

Forslag til saker til behandling på generalforsamlingen

Vil først henvise til tidligere brev fra meg.

Jeg vil at situasjonen med dårlige vinduer og ytterdører tas opp.

Jeg har nå klaget på dette i mange år og det har ikke skjedd noe.

Mine vinduer og ytterdør er så dårlige at de burde vært byttet for mange år siden.

Ytterdøren ser ut som en banan og pga dette er den veldig utett.

Dette betyr at min leilighet fungerer som en støvsuger og det kommer masse støv og skitt inn.

Det er alltid områder som er svart med støv fra gangen og det er ikke bra.

Dette gjelder mine vinduer også. Det trekker så mye fra dem at det er veldig høye strøm utgifter her og når lufteanlegget i bygget går suser det i vinduene og gardiner flagrer. Dette gjør som sakt til at støv suges inn i min leilighet og det er mye møkk som kommer inn. Når anlegget slås av eller ned kl 09:00 om morgenen slutter dette. Flere vinduer lar seg ikke åpne og lukkes. Dette gjelder også døren på soverommet. Det er vinduer på begge soverom som har vært punkterte i mange år. Jeg kan også sitte med vinduer igjen i 3 etasje og høre på en helt vanelig samtale på bakkeplan utenfor.

Vil også at det tas opp hvilken stand oppgangene er i og hva som må gjøres.

Hos oss i Ole Reistad vei nr 3 er det store problemer med lysarmaturer og svart støv som spres ut over tak og vegger. Dette fører også til at mange armaturer og pærer går mye fortere en nødvendig. Det må finnes ut hvorfor det er slik. Jeg gjetter igjen på at det er trekk i gangene som fører til dette og at fuktighet og møkk suges inn i kanalene som ledningene er strek i. Jeg har nå bodd her over 15 år og det har så langt heller ikke blitt malt i gangen. Veggene er nå så skitten og tagga og det ser ikke bra ut. Skal vi ha et blandet og bra borettslag må gangen holdes i en akseptabel stand. Litt maling gjør susen og det ser faktisk ikke ut som det er malt siden blokken er ny. (ikke malt mur bak lysarmaturen).

En siste ting fra Ole Reistad vei nr 3.

Jeg begynner å bli mektig lei alle søple containerne som er plassert utenfor sovevinduene i Ole Reistads vei nr 3

Det var bare 2 stk en gang men nå er det ca 10 stk. det var bare trafikk der 1 dag i uken før men nå er det trafikk der flere dager i uken og noen ganger veldig tidlig.

Det bråker mye pga de står på asfalt og det bråker når vaktmester tømmer sin kurv som er av metall mot containeren som også er av metall.

Det skulle ikke være nødvendig med å plassere alle på sammen sted i borettslaget hvor det er mest støy fra før. Vi har all trafikk fra borettslaget utenfor våre soveroms vinduer og gjeste parkering for samme området. Om sommeren er det store plager fra folk som kommer med taxi og stopper rett utenfor hos oss.

Disse skal til hele borettslaget og ikke bare til Ole Reistads vei nr 3. Disse kommer hver fredag/lørdag natt og avstigning er rett utenfor våre vinduer. Som dere kanskje skjønner er ikke disse folkene stille av seg men som regel ganske fulle og høylytte. Jeg mener derfor at OR 3 har mer en nok støy fra før og vil gjerne at noe gjøres for å spre støy. Det er heller ikke akkurat pent med 10 søppel containere utenfor vinduet.

Håper virkelig ikke jeg må igjennom enda et år med disse problemene.

Konkrete forslag går på gjennomføring og planlegging for de konkrete tingene.

Jeg ønsker at følgende saker tas opp:

- 1. Planlegging og gjennomføring av bytte av dører og vinduer. (Vil ha tidspunkter).**
- 2. Planlegging og gjennomføring av søppelproblemet. (Tidspunkter).**
- 3. Planlegging og gjennomføring av oppussings planer for oppgangene. (Tidspunkter).**

Skjønner det er liten tid om disse tingene ikke har vært diskutert, men hvertfall ønsker jeg å vite når det skal gjøres noe og at det blir en plan for gjennomføring.

STYRETS INNSTILLING

Bytte av vinduer og dører foretas foreløpig som løpende vedlikehold (forsøker å ta de verste).

Når det gjelder søppelhåndtering har vi fått pålegg fra renholdsetaten (REN) om utvidet kildesortering, dette resulterte i første omgang at vi måtte ha flere containere da vi ikke kan komprimere slik vi gjorde tidligere.

Vi er i prosess med alternative løsninger for søppelhåndtering, dvs at dagens søppelhåndtering er midlertidig.

Vi må ha klar en godkjent (av REN) ordning for søppelhåndtering innen 01.10.2010 og det tas sikte på at vi i løpet av første kvartal 2011 kan komme igang med ny søppelhåndtering

Når det gjelder oppussing av oppgangene i blokkene, har dette tidligere blitt utført på dugnad i hver enkelt oppgang og borettslaget holder nødvendig materiell til dette.

Styret ber da om at forslaget slik det er fremmet forkastes.

