

## Til beboerne i Lutvannkollen Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag  
avholdes onsdag 22. mai 2013 kl. 18:00 i fellesrommet, Ole Reistads vei 1.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)
- B) Reallokering av garasje (parkeringsplasser)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av Velferds- og miljøutvalg

Oslo, 20.3.2013

Styret i Lutvannkollen Borettslag

*Øystein Lindboe /s/*

*Knud Erik Borgen /s/*

*Knud Kjærvik /s/*

*Anne Ruud /s/*

*Geir Wigdel /s/*

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

**Siden forrige ordinære generalforsamling 30.5.12 og fram til 29.10.12 har styrets tillitsvalgte bestått av:**

#### Styret

Leder	Kurt Oksnes	Ole Reistads Vei 41 A
Nestleder	Hilde Nygård (fratrådte 26.6.12)	Ole Reistads Vei 27 C
Styremedlem	Terje Ødegård (fratrådte 7.9.12)	Ole Reistads Vei 43 F
Styremedlem	Knut Erik Borgen (fratrådte 7.9.12)	Ole Reistads Vei 25 B
Styremedlem	Michael E. Jensen (fratrådte 6.9.12)	Ole Reistads Vei 37 C

**Siden forrige ekstraordinære generalforsamling 29.10.12 har styrets tillitsvalgte bestått av:**

#### Styret

Leder	Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B
Nestleder	Knut Erik Borgen	Ole Reistads Vei 25 B
Styremedlem	Knut Kjærvik	Ole Reistads Vei 41 C
Styremedlem	Anne Ruud	Lindebergåsen 49
Styremedlem	Geir Wigdel	Ole Reistads Vei 31 A

#### Varamedlemmer til styret

Varamedlem	Michael Åsheim	Ole Reistads Vei 41 B
Varamedlem	Fritz Albregtsen	Ole Reistads Vei 39 B
Varamedlem	Dag-Ivar Fjørtoft	Lindebergåsen 45
Varamedlem	Aase Bjørg Strande	Ole Reistads Vei 23 D

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

#### Valgkomiteen

Valgkomite	Arne Jul Halvorsen	Ole Reistads Vei 1 B
Valgkomite	Aase Bjørg Strande	Ole Reistads Vei 23 D
Valgkomite	Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B

#### Velferds- og miljøutvalg

Kjersti Gjerding	Ole Reistads vei 1 b
Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 f
Arne Storøy	Ole Reistads vei 3
Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 b
Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 b
Hugo Strand	Ole Reistads vei 41 e
Bjørn Grythe	Ole Reistads vei 45 h

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### **Generelle opplysninger om borettslaget**

Borettslaget består av 235 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. 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

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45 202 m<sup>2</sup>. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 115 - 71, 85, 90, 97.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 1 ansatt. Det er ikke rapportert om ulykker eller skader i borettslaget i året som har gått.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

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

### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2012**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 10 675 198,-.

Andre inntekter består av salg av nøkler, portåpnere samt oppgjorte håndkasser.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 7 655 044,-. Dette er kr 1 121 956,- lavere og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift, vedlikehold, energi og forsikring.

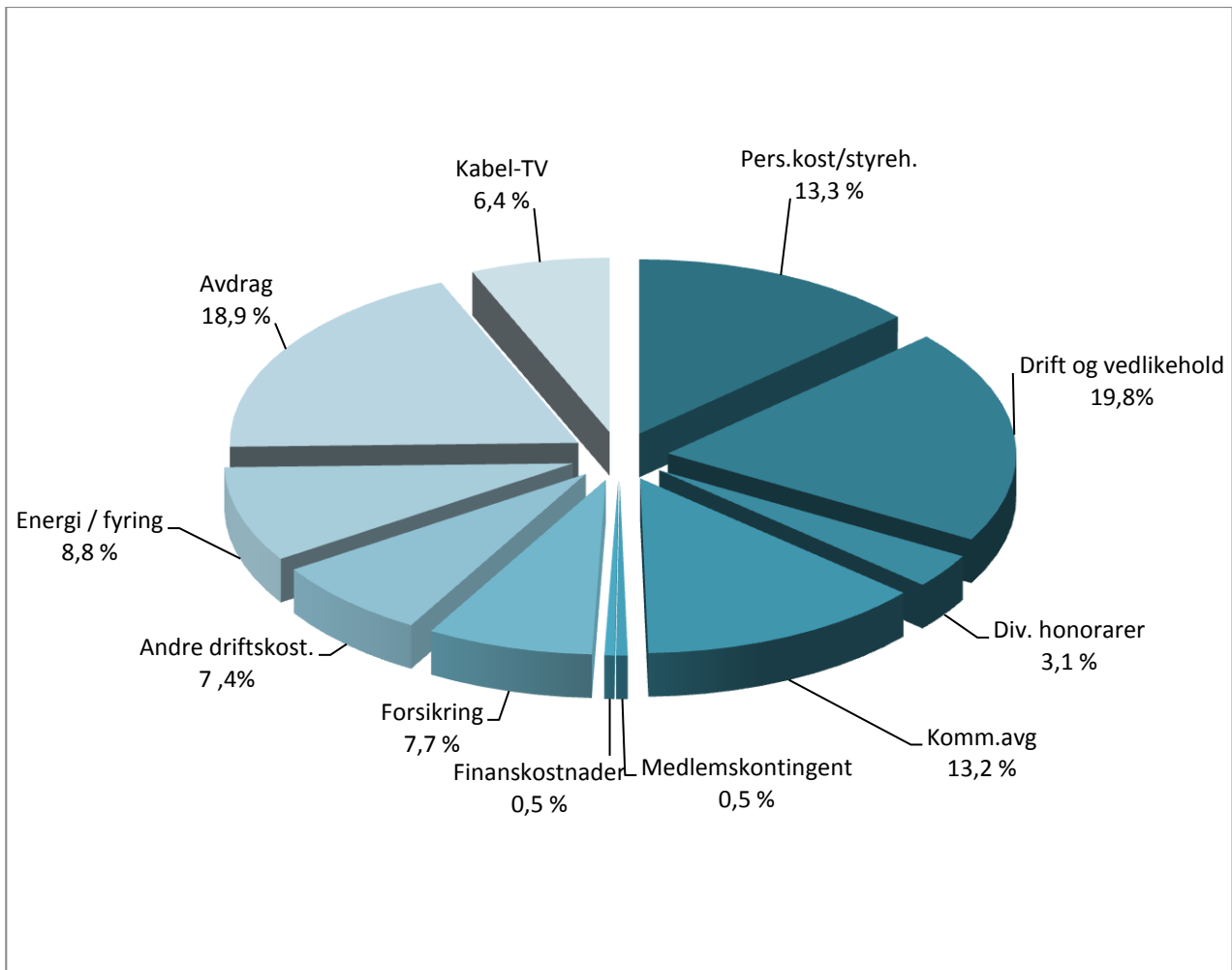
## Resultat

Årets resultat på kr 3 001 628,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 2 449 862,-.

Sektordiagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2012:



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 900 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet beising, utskifting av beredere etc.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2013 har gått ned grunnet bytte av forsikringsfirma og er nå på kr 472 680 per år.

**Lån**

Borettslaget har 2 lån i Husbanken til en flytende rente på 2,8 %.

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

**Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)**

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd  
Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000  
3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000  
3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**Forretningsførerhonoraret**

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2013.

**Medlemskontingenten**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

**Felleskostnader**

Driften i 2013 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 1.3.13.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.3.2013

Styret i Lutvannkollen Borettslag

*Øystein Lindboe /s/*

*Knut Erik Borgen /s/*

*Knut Kjærvik /s/*

*Anne Ruud /s/*

*Geir Wigdel /s/*

Til generalforsamlingen i Lutvanskollen Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Lutvanskollen Borettslag, som viser et overskudd på                   kr 3 001 628. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lutvannskollen Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. april 2013

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini

*Statsautorisert revisor*



## 449 LUTVANKOLLEN 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.

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>556 197</b>	<b>1 123 589</b>	<b>556 197</b>	<b>2 449 862</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		3 001 628	3 183 050	1 827 000	958 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	557 687	343 434	344 000	214 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-1 662 264	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 664 208	-2 430 305	-1 664 235	-832 174
Innsk. øremerk. bankkto		-1 441	-1 308	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 893 666</b>	<b>-567 392</b>	<b>506 765</b>	<b>339 826</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>2 449 862</b>	<b>556 197</b>	<b>1 062 962</b>	<b>2 789 688</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 557 957	1 732 442		
Kortsiktig gjeld		-1 108 095	-1 176 245		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>2 449 862</b>	<b>556 197</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 619 556	10 116 029	10 640 000	10 940 000
Andre inntekter	3	55 642	10 683	10 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 675 198</b>	<b>10 126 712</b>	<b>10 650 000</b>	<b>10 952 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-922 145	-927 311	-900 000	-900 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-557 687	-343 434	-344 000	-214 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-11 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-156 500	-156 500	-157 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-105 969	-239 358	-200 000	-200 000
Kontingenter		-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-1 749 738	-797 858	-2 500 000	-3 900 000
Forsikringer		-678 946	-729 605	-943 000	-725 000
Kommunale avgifter	9	-1 166 351	-1 020 693	-1 050 000	-1 215 000
Energi/fyring		-779 337	-1 128 799	-1 129 000	-1 000 000
Kabel-/TV-anlegg		-567 710	-543 992	-550 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-655 410	-635 762	-700 000	-775 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 655 044</b>	<b>-6 827 311</b>	<b>-8 777 000</b>	<b>-9 990 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 020 154</b>	<b>3 299 401</b>	<b>1 873 000</b>	<b>962 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 058	4 012	5 000	3 000
Finanskostnader	12	-41 584	-120 363	-51 000	-7 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-18 526</b>	<b>-116 351</b>	<b>-46 000</b>	<b>-4 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 001 628</b>	<b>3 183 050</b>	<b>1 827 000</b>	<b>958 000</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 3 001 628

**BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	14	2 320 588	2 878 275
Aksjer og andeler	15	5 000	5 000
Øremerkede midler		44 285	42 844
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>68 352 696</b>	<b>68 908 942</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	440 040	901 801
Driftskonto i OBOS		1 050 171	780 851
Sparekonto i OBOS		2 067 747	49 790
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 557 957</b>	<b>1 732 442</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 910 653</b>	<b>70 641 383</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 235 * 100		23 500	23 500
Opptjent egenkapital		51 264 068	48 262 440
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>51 287 568</b>	<b>48 285 940</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	693 490	2 357 698
Borettsinnskudd	18	18 821 500	18 821 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 514 990</b>	<b>21 179 198</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		837 820	901 622
Skyldig offentlige myndigheter	19	57 739	55 313
Påløpne renter		1 396	5 862
Påløpne avdrag		138 684	138 684
Annen kortsiktig gjeld	20	72 455	74 764
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 108 095</b>	<b>1 176 245</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 910 653</b>	<b>70 641 383</b>

Pantstillelse	21	79 153 500	79 153 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.3.2013  
Styret i Lutvannkollen Borettslag

*Øystein Lindboe /s/*

*Knut Erik Borgen /s/*

*Knut Kjærvik /s/*

*Anne Ruud /s/*

*Geir Wigdel /s/*

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

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

Felleskostnader	10 272 484
Parkeringsleie	4 800
Garasjeleie	68 700
Framleietillegg, vaktmesterbolig	53 712
Trappevask	239 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 639 456</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-19 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 619 556</b>

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

Diverse	46 192
Salg av nøkler	4 000
Salg portåpnere	5 450
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>55 642</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-481 494
Overtid	-122 300
Påløpne feriepenger	-72 455
Arbeidsgiveravgift	-144 426
Pensjonskostnader	-9 212
AFP - pensjon	-73 731
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Kantinekostnader	-210
Arbeidsklær	-15 832
Andre personalkostnader	-685
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-922 145</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk

tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillter kravene i denne lov.  
tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

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

Juridisk bistand	-7 063
OBOS	-12 996
OBOS Prosjekt AS	-85 911
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-105 969</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 097 604
Drift/vedlikehold VVS	-188 900
Drift/vedlikehold elektro	-76 246
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 936
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 523
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-167 449
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 232
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-19 850
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 749 738</b>

En del planlagt vedlikehold er blitt forsinket grunnet bytte av styrer i perioden.

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

Vann- og avløpsavgift	-722 389
Feieavgift	-11 315
Renovasjonsavgift	-432 648
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 166 351</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-95 338
Skadedyrarbeid	-25 772
Diverse leiekostnader/leasing	-35 459
Verktøy og redskaper	-5 454
Telefon-/kontormaskiner	-6 055
Driftsmateriell	-42 415
Lyspærer og sikringer	-15 074
Renhold ved firmaer	-218 880
Andre fremmede tjenester	-22 603
Kontor- og datarekvisita	-13 892
Trykksaker	-14 909
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 800
Andre kontorkostnader	-3 012
Telefon/bredbånd	-20 565
Telefon, annet	-11 833
Porto	-16 420
Drivstoff biler, maskiner osv	-12 243
Vedlikehold biler/maskiner osv	-46 645
Bilgodtgjørelse	-9 476
Reisekostnader	-2 493
Bank- og kortgebyr	-2 673
Velferdskostnader	-25 742
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-655 410</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	1 441
Renter av driftskonto i OBOS	3 660
Renter av sparekonto i OBOS	17 957
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 058</b>

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

Husbanken, renter lån	-19 397
Husbanken, renter lån	-16 745
Husbanken, termingebyr	-720
OBOS, provisjon kassekreditt	-4 722
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-41 584</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1981		64 550 000
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>64 550 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.115/bnr.71, 85, 90 og 97.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 103

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sandstrøer			
Tilgang 2009	56 125		
Avskrevet tidligere	-16 036		
Avskrevet i år	-8 018		
			32 071
Feie/sugemaskin			
Tilgang 1990	42 000		
Avskrevet tidligere	-41 999		
			1
Gressklipper			
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			
Tilgang 1988	21 000		
Avskrevet tidligere	-20 999		
			1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 2009	1 487 419		
Avskrevet tidligere	-424 976		
Avskrevet i år	-212 488		
			849 955
Avfallsanlegg			
Tilgang 2011	1 662 264		
Avskrevet i år	-332 453		
			1 329 811



Datautstyr		
Tilgang 1998	27 361	
Avskrevet tidligere	-27 360	
		1
Stillasje		
Tilgang 2005	31 960	
Avskrevet tidligere	-31 959	
		1
Traktorgarasje		
Kostpris/Bokf.verdi 1985	236 400	
Avskrevet tidligere	-122 928	
Avskrevet i år	-4 728	
		108 744
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 320 588</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-557 687</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grønnlihytta pålydende kr 5 000.

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		5 856
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)		434 184
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>440 040</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 1,982 %, løpetid 34 år

Opprinnelig 1979	-14 886 200	
Nedbetalt tidligere	13 620 838	
Nedbetalt i år	893 172	
		-372 190

**Husbanken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 1,982 %, løpetid 34 år

Opprinnelig 1979	-12 850 600	
Nedbetalt tidligere	11 758 264	
Nedbetalt i år	771 036	
		-321 300
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-693 490</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-18 821 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-18 821 500</b>

**NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-31 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 689
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-57 739</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72 455
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-72 455</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19 514 990,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på  
kr 65 982 823,-

## Forslag til generalforsamlingen

### A. FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Lutvannkollen Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

### Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen

nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

*Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 30.5.2013.

## **B. Reallokering av garasje (parkeringsplasser)**

Jeg tror at fordelingen av parkeringsplasser er gjort uten å ta hensyn til avstand fra en leilighet/blokk til parkeringsplass i garasjen. Noen blokker er langt borte fra garasjen, og som et resultat av dette er mange familier utsatt til lang gå og kalt vinterværet. I tillegg kjører mange biler inn i bygeområdene hvor dette ikke er trygt til barna som lekker på blokkområdene. For eksempel folk som bor i Ole Reistads vei 11 har garasjene sine under Ole Reistads vei 5 som er langt borte, men det finnes garasje under Ole Reistads vei 7 og 9 som i utgangspunktet er nærmere enn 5. Jeg tror det samme gjelder for andre leiligheter også.

Derfor foreslår jeg garasje reallokering er en sak til generalforsamlingen, og skal gjøres i henhold til avstand fra leiligheter/blokker.

Med vennlig hilsen  
Abera Hailu Mewcha

### **Styrets innstilling:**

*Styret ønsker ikke at det utføres reallokering av garasjeplasser i blokkene. Leilighetene er solgt med tilhørende garasjeplass. Bytte av plasser avtales mellom beboere og styret ønsker ikke å involvere seg i dette.*

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Øystein Lindboe                      Lindebergåsen 47 B

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Aase Bjørg Strande                  Ole Reistads vei 23 D

Terje Ødegård                        Ole Reistads vei 43 F

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Knut Erik Borgen                    Ole Reistads vei 25 B

Knut Kjærvik                         Ole Reistads vei 41 C

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Michael Åsheim                    Ole Reistads vei 41 B
2. Fritz Albrektsen                    Ole Reistads vei 39 B
3. Dag Ivar Fjørtoft                   Lindebergåsen 45

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

1. Øystein Lindboe                    Lindebergåsen 47 B
- 2.
- 3.

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Fritz Albrektsen                    Ole Reistads vei 39 B

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

Gunnar Gussiås                      Ole Reistads vei 9 B

**F. Som Velferds- og miljøutvalget foreslås:**

Kjersti Gjerding	Ole Reistads vei 1 B
Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B
Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B
Arne Storøy	Ole Reistads vei 3
Hugo Strand	Ole Reistads vei 41 E
Bjørn Grythe	Ole Reistads vei 45 B

Oslo, 12.3.2013

I valgkomiteen for Lutvannkollen Borettslag

*Arne Jul Halvorsen /s/ Øystein Lindboe /s/ Aase Bjørg Strande /s/*

## STYRETS ARBEID

Årets årsberetning vil være noe ulik tidligere års beretninger da det i praksis har vært to styrer i perioden. Første styre ble ledet av Kurt Oksnes fram til ekstraordinær generalforsamling den 29/10 - 2012. Da ble det valgt nytt styre med Øystein Lindboe som leder.

I første periode holdt styret 6 styremøter. Etter ett styremøte og 27 dager trakk nestleder seg fra vervet sitt og styret fortsatte uten nestleder. Styret fortsatte fram til 7/9 da hele styret så nær som styreleder trakk seg. Vararepresentantene gikk inn i styret og 2 styremøter ble avholdt. Den 7/9 ble det meldt mistillit mot styreleder og styreleder ble avsatt på ekstraordinær generalforsamling den 29/10.

Av større oppgaver som ble utført i første periode var:

- Gammelt utstyr fra de nedlagte fellesvaskeriene ble solgt.
- Gammelt og utslitt panel i rekkehusfeltene ble byttet.
- Trappeoppgangene til blokkene ble malt.
- Det ble gjort forsøk på å enes om trehugst i borettslaget, men grunnet uenigheter blant beboere om hva som skulle fjernes ble ingen hogst utført.
- Det ble gitt tillatelse til at flere beboere bygger ut kuber i rekkehusene.

I andre periode ble det avholdt 13 styremøter og flere byggemøter i tilknytning til rehabiliteringsprosjektet.

Arbeid som nåværende styre har jobbet med:

- Styret har startet med å føre åpne referater av styremøtene. Styret håper at dette vil bidra til at beboere får større innsikt i hva styret driver med. Referatene legges ut på våre hjemmesider på [lutvannkollen.no](http://lutvannkollen.no) samt at de annonseres på Facebook og Lutvannkollen's blogg, [lutvannkollen.wordpress.com](http://lutvannkollen.wordpress.com).
- Det har vært utført betongundersøkelse av blokkene og styret venter nå på resultatet av disse.
- Styret har hentet inn anbud for å bytte alle varmtvannsberere i blokkene. Firma er valgt og arbeidet vil trolig starte innen generalforsamlingen.
- Nytt firma har nå ansvar for trappevask i blokkene. Styret valgte å si opp avtalen med Proffvask Norge grunnet flere klager om dårlig renhold. Styret har valgt firma Odin Renhold til å overta oppgaven og vi håper at dette firmaet vil gjøre en god jobb fremover.

I denne perioden satte styret ekstra fokus på rehabiliteringsprosjektet og har jobbet med dette i parallelle arbeidsmøter i tillegg til styremøtene. Arbeid som da har vært utført er blant annet:

- Jobbet med å få oversikt i detaljer over hva som må gjøres som del av rehabiliteringsprosjektet.
- Jobbet med å finne løsninger for blokkene som skal kunne løse utfordringene med overflomming av vann som har skadet vinduene i blokkene.
- Hentet erfaringer fra naboborettslag som har utført lignende rehabilitering.
- Samlet inn grunnlagsdokumentasjon slik at det kan utformes et anbudsdokument.
  - Kartlagt vinduer i rekkehusene da dagens fasade ikke er lik opprinnelig fasade grunnet mye nyutbygging siden starten av borettslaget.
  - Laget oversikt over vinduer i blokkene.
  - Konkretisert krav til vinduer i rekkehus og blokker.

- Styret har etter anbudsprosess ansatt byggeleder som skal bistå styret i rehabiliteringsprosjektet. Per Kristian Løken vil hjelpe styret med å utforme anbudsdokumentasjon, inngå kontrakt med entreprenør, følge opp arbeid og bistå i kontroll av arbeidet.

Arbeidet med å få i gang rehabiliteringen vil pågå for fullt i vår og det intensiveres nå som byggeleder trår til og hjelper til.

I tillegg vil det utføres en god del annet arbeid i vår/sommerperioden. Det må utføres en runde til med bytting av panel i øvre rekkehusfelt og alle rekkehusene må males. I år vil styret sikre at grunnarbeidet med vask blir gjort grundig da vi kan se at det trolig har vært svært variert utførelse av det tidligere. Det er også ønske om fornying av fargevalg i rekkehusene og styret vil innhente ekspertråd fra fargekonsulent og presentere dette på et beboermøte for rekkehusene. Skal rekkehusene bytte farge vil man trolig måtte utføre flere runder med beising, så i år oppfordrer vi alle til å dra fram dugangsånden. Styret vil i år stille med sikringsutstyr.

### **GENERELT OM BORETTSLAGETS DRIFT**

Vi er en bedrift med årlig omsetning på over 10 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. Borettslaget har et stort geografisk område å ta hånd om og det er et variert sett med oppgaver som må utføres i takt med årstidene i borettslaget.

Styret har ansvaret for våre store bygningsmessige verdier i form av blokker, rekkehus, redskapsgarasje, multimaskin (traktor med diverse utstyr) og ikke minst vår relativt store tomt. I tillegg skal innleide håndverkere/fagmenn instrueres og følges opp på en profesjonell måte.

Borettslaget har flere parkeringsplasser til utleie, både ute og inne. I skrivende stund er alle plassene tatt, men dette endrer seg over tid. Styret håndterer utleien av disse så er du interessert tar du kontakt med styret per e-post.

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 eller uenighet mellom beboere, juridiske forhold, fagområder som våtrom, elektrisitet, inneklima, IT, innkjøpsforhandlinger, snekker- og blikkenslager-oppgaver, for å nevne noen. Styret består som de fleste forhåpentlig vet av vanlige beboere, valgt av andre beboere på Generalforsamling. Styremedlemmer er over gjennomsnittet opptatt av å ta vare på vårt nærmiljø, men det er umulig å dekke alle oppgaver uten ekstern hjelp.

Så til tross for at vaktmester og styre tar hånd om mange oppgaver selv, så må vi til tider benytte ekstern kompetanse fra blant andre OBOS forvaltning og OBOS Prosjekt. Styret benytter ekstern kompetanse bevisst og kostnadseffektivt, og følger tett opp arbeid og resultat.

Det er også på sin plass å nevne borettslagets velferds- og miljøutvalg. Utvalget foreslår tiltak for å forbedre uteområdene våre og organiserer arrangementer for beboerne. Årets julegrantening med musikk fra vårt lokale korps er en hyggelig tradisjon som vi setter stor pris på.

Utleie av fellesrommet i ORV 1 forvaltes pt av Elin Berendt som kan treffes på Tlf 411 63 727. Eventuell ny informasjon om dette står på ytterdøren til fellesrommet.



## **Så et par saker som styret ønsker å minne beboerne om:**

### **Våtrom**

Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig. Styret har i perioden mottatt og godkjent en del søknader 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. 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 kaste ut badekar til fordel for dusjkabinett. Dette gjelder også rekkehus, selv om vannskader i våtrom stort sett ikke forekommer.

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 bytte badekar med dusjkabinett. Også nødvendig utskifting av varmtvannsbereder i rekkehusene støttes av borettslaget.

### **Vedlikehold/strøing av gangvei ned til Lindebergåsen**

Styret har utvidet ruten som vaktmester strør på vinterstid. I tillegg til den gamle ruta strøs det nå veien til barnehagen og veien ned mot Skjønnaug skole. Den komplette ruten er inntegnet på dette kartet: <http://goo.gl/maps/XCtPa>

### **Forsikringer og skader**

Borettslaget har bygningforsikring hos Gjensidige, men understreker at beboerne selv må besørge egen innboforsikring.

Styret registrerer også dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep foran vinteren, som tømning/stopping av utekran, påsetting av varmekabler til vannrør osv. Fjerning av panelovn på vegg under vindu er ikke tillatt. Spesielt på kjøkken i toroms-leilighetene 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 alt arbeid i våtrom er meldepliktig til styret. Oppstår skade i våtrom hvor arbeidet 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 forsikringsselskapet. 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.

### **Utbygginger/påbygg i rekkehusene**

Styret får hvert år inn en del søknader om ombygging/påbygging av rekkehus. Denne typen arbeider skal forhåndsgodkjennes av styret, og det er i borettslagets praksis klare føringer for hvilke arbeider og utførsler som er akseptable. I tillegg må beboer søke plan og bygningsetaten på vanlig måte. Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

**Varmepumper**

Generalforsamlingen har godkjent montering av varmpumper 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.

**Økonomisk styring**

Styret tilstreber at borettslagets økonomi skal være sunn og at borettslaget skal ha økonomi til å møte de rehabiliteringsutfordringer som borettslaget skal påta seg. Styret legger til grunn at det skal til enhver tid være et tilstrekkelig driftsbudsjett for å forvalte borettslagets eiendom og eiendeler. Dette også i perioder når det skal utføres større rehabiliteringsprosjekter.

**Kakerlakker / rotter og mus**

Borettslaget har i flere år hatt profesjonelle til å ta seg av problemer med gnagere. Rotter og mus er derfor ikke noe 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 beboerne om å være oppmerksom 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. Beboerne kan også selv kontakte Anticimex på tlf 815 48 250.

**Avfallshåndtering**

Vi åpnet i 2011 nytt anlegg for avfallshåndtering. Dette som følge av et pålegg fra Oslo kommune om kildesortering. Vi ber alle beboere å ikke plassere søppel utenfor containerne/søppeldunkene.

Vi minner at om at vi er så heldige å ha returmottak av miljøavfall på Statoil ved McDonalds samt at Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien er en kort kjøretur unna. Det gjør at vi alle relativt enkelt selv kan kvitte oss med alle typer spesialavfall. Husk at ved kjøp av kjøleskap, komfyr og andre elektriske artikler plikter kjøpestedet og alle elektronikkforhandlere å ta det gamle utstyret i retur.

Det blir satt opp nye søppelkasser i nærheten av inngangene til våren.

**Brannsikring**

Styret har serviceavtale på kontroll av brannslukningsapparater. Denne avtalen vurderes fortløpende. Brannslukningsapparater ble skiftet i 2012. Denne perioden har vi heldigvis ingen kjente tilfeller av branntilløp.

**Mekanisk lufting i blokkene**

I perioden er de mekaniske luftekanalene i blokkene rensset. For å opprettholde et godt inneklima er det viktig at luftespalter over vinduer ikke lukkes helt, og at det finnes varmekilde under hvert vindu.

**Ringeløkkeskilt i blokkene**

Er ditt navn på ringeløkkeskiltet 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**

Snøbrøytingen i år har som vanlig vært utført av vaktmester. Vaktmester hadde ferie i romjulen og da leide vi inn brøytevakt via Gårdpass. Tjenesten som ble levert av gårdpass var svært dårlig og førte dessverre til ufremkommelige og glatte veier. Styret har tatt grep slik at vi har fått en lokal vikar for Olav. Ali, som tidvis har avhjulpet vaktmester med oppgaver, har tatt maskinførerbevis og hjelper til med brøyting i borettslaget.

**Parkering**

Borettslaget er i ferd med å bytte leverandør av parkeringsselskap.

**Hjemmeside**

Borettslagets hjemmeside er tilgjengelig på [www.lutvannkollen.no](http://www.lutvannkollen.no). Styret publiserer nå åpne styremøtereferater under "Styret informerer".

## Orientering om borettslagets drift.

### 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@styrommet.net](mailto:lutvannkollen@styrommet.net)

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

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.

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](mailto:qualitronic@broadpark.no).

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

### Vaskeri

Fellesvaskeri i Ole Reistadsvei 1B og i Lindebergåsen 49 er stengt. Omdisponering av vaskeriene vurderes og vil bli forelagt fremtidig generalforsamling som egen sak.

### Renhold

Blokkene har avtale om trappevask med Odin Renhold, tlf: 91 59 60 22.

### Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

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

Husk at dekoder skal følger med leiligheten.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81569418. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no) .

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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.

## **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

## **Telefoni / bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

## **Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

## **Energiregnskap**

Borettslaget får levert et årlig energiregnskap fra OBOS. Formålet med energiregnskapet er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, varmtvann, belysning, fellesvaskeri og lignende.

## Energiregnskap 2012 for Lutvannkollen Borettslag

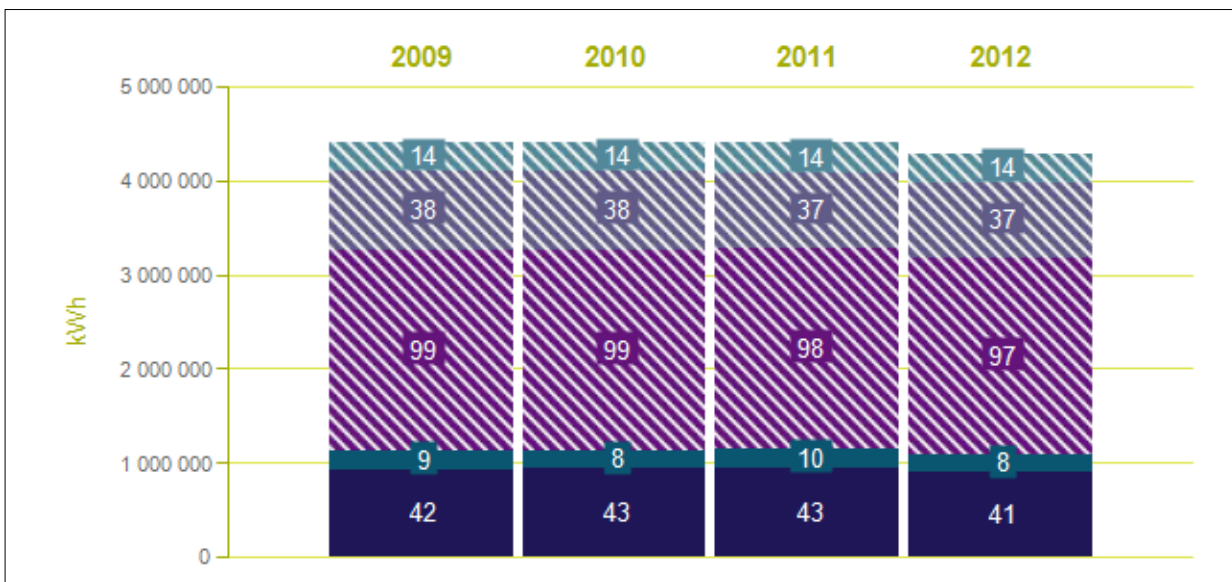
Det graddagskorrigerede energiforbruket i Lutvannkollen borettslag var i 2012 på 4 288 651 kWh, tilsvarende et spesifikt forbruk på 187 kWh/m<sup>2</sup>.

Fellesforbruket av energi ble redusert til 1 083 174 kWh i 2012. Dette var det laveste forbruket registrert de siste fire årene. Både energiforbruket til varmtvann og til gårdsanlegget ble redusert i forhold til tidligere år. Energiforbruket til felles varmtvann er imidlertid høyt i forhold til andre sammenlignbare boligselskaper. Det anbefales å se på mulighetene for å redusere energiforbruket til varmt tappevann.






Sammenlignet med andre sammenlignbare boligselskaper var energiforbruket i både rekkehusene og i blokkene noe høyt. En sammenligning av rekkehusene og blokkene viser at energiforbruket er høyere i blokkene målt i kWh/m<sup>2</sup>. Det er spesielt forbruket til varmt tappevann som bidrar til denne forskjellen.

Utslippet av klimagassen CO<sub>2</sub> relatert til energiforbruket var i 2012 på 1492 tonn.

### Forbruksutvikling



### Formål

Privat [kWh]					
	Varmtvann	304 453	305 126	312 215	304 424
	Husholdning	833 781	830 167	817 357	809 430
	Oppvarming	2 148 458	2 140 473	2 115 312	2 091 623
Felles [kWh]					
	Gårdsanlegg	196 642	191 338	217 933	183 351
	Varmtvann	922 448	937 191	938 954	899 823
<b>Totalforbruk</b>		<b>4 405 782</b>	<b>4 404 295</b>	<b>4 401 771</b>	<b>4 288 651</b>

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## 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	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 le-vegger rundt terrassene første etasje	350 000
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



<b>2003</b>	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	425 000
<b>2004</b>	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
<b>2005</b>	Mursteinsdragere 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
<b>2006</b>	Vinduer/dører blokker	725 000
	Utskifting panel/etterisolering ORv45	288 000
	Kurv til søppelsekker, traktor	40 000
<b>2007</b>	Vinduer/dører blokker	138 000
<b>2008</b>	Oppgradert kabel-TV anlegget	-
<b>2009</b>	Anskaffelse av multimaskin / traktor	1 172 000
	Løpende utskifting dører og vinduer	500 000
	Oppgradering av lekeplasser og gjesteparkering (kr 280.000 er dekket av Groruddalsmidler)	
<b>2010</b>	Rep av tak lekkasjer i ORv 5, 9 og 11	186 000
	Utskifting av kledning på rekkehus og utskifting av vinduer og dører i blokker	332 000
<b>2011</b>	Nytt avfallsanlegg	1 662 264
<b>2012</b>	Ny gruscontainer	50000
	Ventilasjonsrens i blokkene	140000
	Nye brannslukkere etc.	75000
	Paneling av rekkehusene	528000
	Maling av oppgangene i blokkene	300000
	Nye branndører i garasjer	35000