

Til andelseierne i Lutvannkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. 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 forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag
avholdes:

Onsdag, 21. mai 2014 kl. 18:00 på Skjønnehaug skole. (Inngang på baksiden)

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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkommet forslag fra Ole Reistads vei 11 vedrørende rehabilitering av våtrom i blokkene
- B) Innkommet forslag om overtagelse av garasjelaget.

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 4 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 velferds- og miljøutvalg for 1 år

Oslo, 26.3.2014

Styret i Lutvannkollen Borettslag

Øystein Lindboe /s/ Knut Erik Borgen /s/ Terje Ødegård /s/

Knut Kjærvik /s/ Aase Bjørg Strande /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|-----------------------|
| Leder | Øystein Lindboe | Lindebergåsen 47 B |
| Nestleder | Knut Erik Borgen | Ole Reistads Vei 25 B |
| Styremedlem | Terje Ødegård | Ole Reistads Vei 43 F |
| Styremedlem | Knut Kjærvik | Ole Reistads Vei 41 C |
| Styremedlem | Aase Bjørg Strande | Ole Reistads Vei 23 D |

| | | |
|------------|-----------------------------|-----------------------|
| Varamedlem | Michael Åsheim | Ole Reistads Vei 41 B |
| Varamedlem | Fritz Albregtsen | Ole Reistads Vei 39 B |
| Varamedlem | Dag-Ivar Fjørtoft | Lindebergåsen 45 |
| Varamedlem | Marte Marie Hansen Frigstad | Ole Reistads Vei 21 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|------------------|--|-----------------------|
| Delegert | | |
| Fritz Albregtsen | | Ole Reistads Vei 39 B |

| | | |
|----------------|--|----------------------|
| Varadelegert | | |
| Gunnar Gussiås | | Ole Reistads Vei 9 B |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Jan Erik Gulliksen | Ole Reistads Vei 45 F |
| Liv Haugen | Ole Reistads Vei 11 |
| Øystein Lindboe | Lindebergåsen 47 B |

Velferds- og miljøutvalg

| | |
|------------------|-----------------------|
| 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 |

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 235 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954388514, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune.

Adresse:

Lindebergåsen 45-49
Ole Reistads Vei 1-45

Gårds- og bruksnummer :
115 - 71 85 90 97

Første innflytting skjedde i 1978. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45 202 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2013.

Borettslaget har 1 fast ansatt.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 10 947 833,00.
Andre inntekter er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 15 421 278,00. Dette er kr 5 431 278,00 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

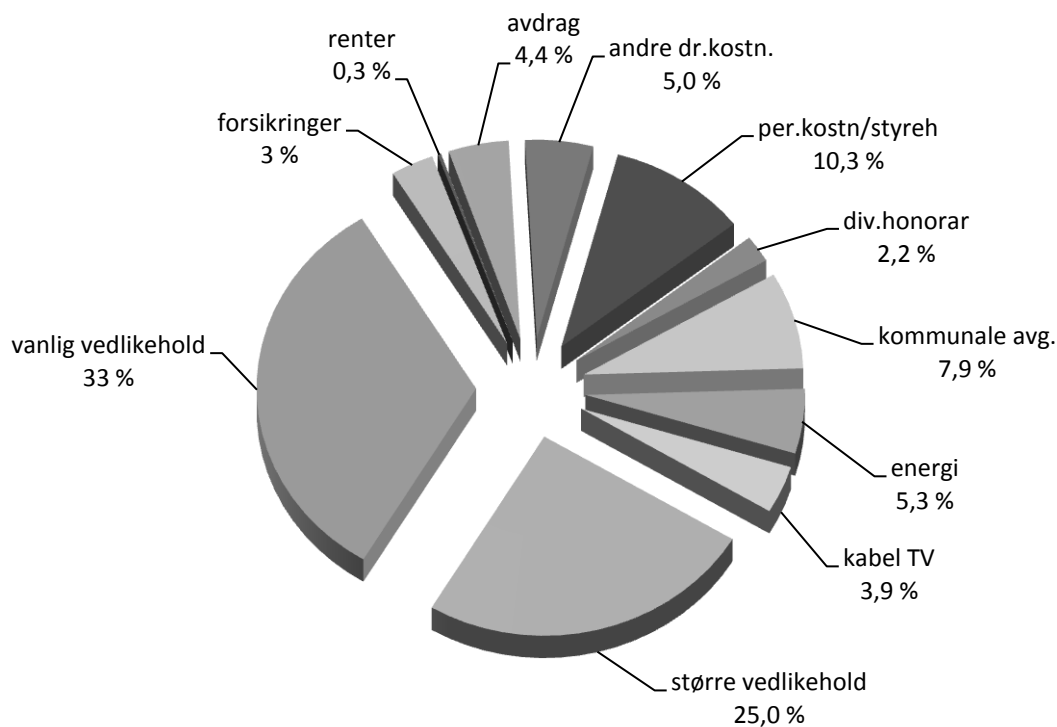
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 383 291 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 6 885 286,00.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2013.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 19 800 0000 til vedlikehold som blant annet omfatter borettslagets rehabiliteringsprosjekt, bytte ut alle vinduer i rekkehus og blokkene, bytte varmtvannsberedere i blokkene, bytte inngangsdører i blokkene og bytte nødvendig panel i rekkehusene. Arbeidet startet i 2013 og fortsetter i 2014.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

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 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 er redusert med kr 5 129,00. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 1 lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 3,60 % pr 31.12.13.

Lånet er avdragsfritt frem til 1. juli 2015.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 3,5 % fra 1.1.14.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Driften i 2014 forutsetter gjeldende leieøkning på 2,5 % fra 1.3.14. I tillegg til dette vil borettslaget ta ut ytterligere kr 14 millioner av lånerammen på kr 25 000 000,00

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 26.3.2014

Styret i Lutvannkollen Borettslag

Øystein Lindboe /s/ Knut Erik Borgen /s/ Terje Ødegård /s/

Knut Kjærvik /s/ Aase Bjørg Strande /s/

Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lutvannkollen Borettslag, som viser et underskudd på kr 4 383 291. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 Lutvannkollen Borettslag per 31. desember 2013, 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 dekning av tap 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, 8. april 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

449 LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2013 | Regnskap 2012 | Budsjett 2013 | Budsjett 2014 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 449 862 | 556 197 | 2 449 862 | 6 885 286 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -4 383 291 | 3 001 628 | 958 000 | -15 443 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 564 116 | 557 687 | 214 000 | 557 000 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | -60 000 | 0 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 9 009 560 | 0 | 0 | 14 000 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -693 490 | -1 664 208 | -832 174 | -619 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 471 | -1 441 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 4 435 423 | 1 893 666 | 339 826 | -1 505 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 6 885 286 | 2 449 862 | 2 789 688 | 5 380 286 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 10 082 538 | 3 557 957 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -3 197 252 | -1 108 095 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 6 885 286 | 2 449 862 | | |

449 - LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2013 | Regnskap 2012 | Budsjett 2013 | Budsjett 2014 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 922 626 | 10 619 556 | 10 940 000 | 11 205 000 |
| Andre inntekter | 3 | 25 207 | 55 642 | 12 000 | 12 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 10 947 833 | 10 675 198 | 10 952 000 | 11 217 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 350 503 | -922 145 | -900 000 | -1 000 000 |
| Styrehonorar | 5 | -249 940 | -250 000 | -250 000 | -275 000 |
| Avskrivninger | 14 | -564 116 | -557 687 | -214 000 | -557 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 531 | -7 000 | -7 000 | -9 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -11 250 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -156 500 | -156 500 | -157 000 | -162 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -130 995 | -105 969 | -200 000 | -200 000 |
| Kontingenter | | -47 300 | -47 000 | -47 000 | -47 000 |
| Større vedlikehold | 8 | -3 892 757 | 0 | 0 | -16 000 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -5 099 132 | -1 749 738 | -3 900 000 | -3 800 000 |
| Forsikringer | | -492 391 | -678 946 | -725 000 | -487 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 227 494 | -1 166 351 | -1 215 000 | -1 290 000 |
| Energi | | -818 913 | -779 337 | -1 000 000 | -900 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -600 986 | -567 710 | -600 000 | -630 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -781 720 | -655 410 | -775 000 | -750 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -15 421 278 | -7 655 044 | -9 990 000 | -26 107 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -4 473 445 | 3 020 154 | 962 000 | -14 890 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 129 610 | 23 058 | 3 000 | 80 000 |
| Finanskostnader | 12 | -39 456 | -41 584 | -7 000 | -633 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 90 154 | -18 526 | -4 000 | -553 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -4 383 291 | 3 001 628 | 958 000 | -15 443 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -4 383 291 | | | |

449 - LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG**BALANSE**

| | Note | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 64 550 000 | 64 550 000 |
| Tomt | | 1 432 823 | 1 432 823 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 816 472 | 2 320 588 |
| Aksjer og andeler | 15 | 5 000 | 5 000 |
| Øremerkede bankinnskudd | 22 | 45 756 | 44 285 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 67 850 051 | 68 352 696 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kortsiktige fordringer | 16 | 74 223 | 440 040 |
| Driftskonto i OBOS-banken/OBOS | | 774 436 | 1 050 171 |
| Sparekonto i OBOS-banken/OBOS | | 9 233 879 | 2 067 747 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 10 082 538 | 3 557 957 |
| SUM EIENDELER | | 77 932 589 | 71 910 653 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 235 * 100 | | 23 500 | 23 500 |
| Opptjent egenkapital | | 46 880 777 | 51 264 068 |
| SUM EGENKAPITAL | | 46 904 277 | 51 287 568 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 9 009 560 | 693 490 |
| Borettsinnskudd | 18 | 18 821 500 | 18 821 500 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 27 831 060 | 19 514 990 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 840 125 | 837 820 |
| Skyldig til offentlige myndigheter | 19 | 209 623 | 57 739 |
| Påløpne renter | | 26 658 | 1 396 |
| Påløpne avdrag | | 0 | 138 684 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 120 846 | 72 455 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 3 197 252 | 1 108 095 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 77 932 589 | 71 910 653 |
| Pantstillelse | 21 | 43 827 500 | 79 153 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 26.3.2014
I styret for Lutvannkollen Borettslag

Øystein Lindboe /s/ Terje Ødegård /s/ Knut Kjærvik /s/

Aase Bjørg Strande /s/ Knut Erik Borgen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 10 570 114 |
| Parkeringsleie | 4 800 |
| Garasjeleie | 69 600 |
| Framleietillegg | 53 712 |
| Trappevask | 243 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 941 226 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Garasjeleie | -18 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 922 626 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Forsikringsoppgjør | 9 087 |
| Salg av nøkler | 2 870 |
| Salg portåpnere | 13 250 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 25 207 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -703 287 |
| Overtid | -140 985 |
| Annen lønn, ikke feriepenge | -10 650 |
| Annen lønn | -189 669 |
| Påløpne feriepenge | -120 846 |
| Arbeidsgiveravgift | -206 981 |
| Pensjonskostnader | -11 461 |
| AFP-pensjon | -19 745 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 866 |
| Refusjon sykepenge | 77 919 |
| Kantinekostnader | -2 104 |
| Arbeidsklær | -16 198 |
| Andre personalkostnader | -4 632 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 350 503 |

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 2012/2013, og er på kr 249 940.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 598 jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 531.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| OBOS | -10 090 |
| OBOS Prosjekt AS | -20 561 |
| Ødegård og Lund AS | -83 750 |
| Dyrø og Moen AS | -16 594 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -130 995 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utskifting av vinduer og dører:

Boro-Prosjekt AS, byggeledelse -216 438

S-Bygg AS, hovedentreprenør -3 667 501

Andre konsulent honorar -8 819

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 892 757

| | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 993 526 | |
| Drift/vedlikehold VVS | -908 954 | |
| Drift/vedlikehold elektro | -244 661 | |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -361 454 | |
| Drift/vedlikehold parker.anl. | -13 285 | |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -306 055 | |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -62 125 | |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -3 532 | |
| Egenandel forsikring | -42 000 | |
| Kostnader dugnader | -163 540 | -5 099 132 |

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -8 991 889

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -765 840

Feieavgift -15 209

Renovasjonsavgift -446 445

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 227 494

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 500 |
| Container | -108 312 |
| Skadedyrarbeid | -26 545 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -35 625 |
| Verktøy og redskaper | -51 158 |
| Telefon-/kontormaskiner | -3 113 |
| Driftsmateriell | -18 699 |
| Lyspærer og sikringer | -10 192 |
| Renhold ved firmaer | -242 712 |
| Snørydding/gressklipping | -36 759 |
| Andre fremmede tjenester | -28 711 |
| Kontor- og datarekvisita | -44 525 |
| Kopieringsmaterieill | -2 703 |
| Trykksaker | -2 314 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv | -9 865 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 598 |
| Andre kontorkostnader | -5 483 |
| Telefon/bredbånd | -19 340 |
| Telefon, annet | -11 020 |
| Porto | -18 814 |
| Drivstoff biler, maskiner osv | -15 143 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv | -55 967 |
| Gaver | -7 500 |
| Bank- og kortgebyr | -2 753 |
| Velferdskostnader | -18 370 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -781 720 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Renter av øremerkede midler | 1 471 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS | 2 839 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS | 90 384 |
| Gjensidige forsikring, utbytte 2012 | 34 916 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 129 610 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Husbanken, renter lån | -1 967 |
| Husbanken, renter lån | -1 698 |
| Handelsbanken, renter lån | -26 658 |
| Husbanken, termingebyr | -360 |
| Handelsbanken, etableringsgebyr | -8 500 |
| Renter på leverandørgjeld | -117 |
| Andre rentekostnader | -156 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -39 456 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sandstrøer

| | | |
|---------------------|---------|--------|
| Tilgang 2009 | 56 125 | |
| Avskrevet tidligere | -24 054 | |
| Avskrevet i år | -8 018 | |
| | | 24 053 |

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 | -637 464 | |
| Avskrevet i år | -212 488 | |
| | | 637 467 |

Avfallsanlegg

| | | |
|---------------------|-----------|---------|
| Tilgang 2011 | 1 662 264 | |
| Avskrevet tidligere | -332 453 | |
| Avskrevet i år | -332 453 | |
| | | 997 358 |

| | | |
|--------------------------------|----------|------------------|
| Datautstyr | | |
| Tilgang 1998 | 27 361 | |
| Avskrevet tidligere | -27 360 | 1 |
| Sandsilo | | |
| Tilgang 2013 | 60 000 | |
| Avskrevet i år | -6 429 | 53 571 |
| Stillasje | | |
| Tilgang 2005 | 31 960 | |
| Avskrevet tidligere | -31 959 | 1 |
| Traktorgarasje | | |
| Kostpris/Bokf.verdi 1985 | 236 400 | |
| Avskrevet tidligere | -127 656 | |
| Avskrevet i år | -4 728 | 104 016 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 816 472 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -564 116 |

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grønnlihytta pålydende kr 5 000.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|---------------|
| Utlegg skadesaker | 5 856 |
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 1 628 |
| Skattetrekk overført OBOS | 34 399 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014) | 32 340 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 74 223 |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Løpetid 34 år

Opprinnelig 1979 -14 886 200

Nedbetalt tidligere 14 514 010

Nedbetalt i år 372 190

0

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Løpetid 34 år

Opprinnelig 1979 -12 850 600

Nedbetalt tidligere 12 529 300

Nedbetalt i år 321 300

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,60%, løpetid 7 år. Lånet er avdragsfritt frem til 01.07.2015.

Innvilget låneramme pålydende kr 25 000 000

Delutbetalt 2013 -9 009 560

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-9 009 560

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-9 009 560****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. Lånet har en låneramme pålydende kr 25 000 000 og er delutbetalt med kr 9 009 560.

Styret har lagt opp til at lånekostnadene betjenes uten at dette medfører endring i felleskostnadene ut over ordinær indeksregulering.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981 -18 821 500

SUM BORETTSINNSKUDD -18 821 500**NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -123 835

Skyldig arbeidsgiveravgift -85 788

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -209 623

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -120 846 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -120 846 |

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd: | 18 821 500 |
| Pantelån: | 9 009 560 |
| TOTALT | 27 831 060 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger: | 64 550 000 |
| Tomt: | 1 432 823 |
| TOTALT | 65 982 823 |

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkommet forslag fra Ole Reistads vei 11 vedrørende rehabilitering av våtrom i blokkene.

Oslo, 27. februar 2014

Forslag til generalforsamlingen

Lutvannkollen Borettslag

Rehabilitering av våtrom i blokkene

Blokkene ble bygget på 70-tallet. Våtrommene er oppført etter datidens normer. Fuktskader har vært et problem i mange år, og ble bekreftet i tilstandsrapport av våtrom /Obos Prosjekt allerede i 1997.

Fuktskader i baderomstak er de senere årene meddelt styret og vaktmester.

På bakgrunn av økende fuktskader, badenes standard og alder foreslås at det igangsettes arbeid med rehabilitering av røranlegg, og en felles rehabilitering av bad.

Med vennlig hilsen

beboere i Ole Reistads vei 11

Liv-Haugen
Wenche Kjørli & Erik Sagmo
Sigurd Jensen

STYRETS INNSTILLING

Styret foreslår at det nye styret i løpet av perioden innhenter en tilstandsrapport og et kostnadsoverslag på rehabilitering av våtrom i blokkene.

B) Innkommet forslag om angående overtagelse av garasjelaget.

Bakgrunn for forslaget

Lutvannkollen garasjelag har bedt styret i borettslaget for å ta over driften av rekkehusgarasjene. Styret i borettslaget mener dette er et godt forslag og er innstilt på å gjøre dette mot at kostnadene dekkes inn over husleien for garasjeeierne i rekkehusene. Styret foreslår derfor følgende vedtektsendring til borettslagsreglene for å overta driften av garasjene:

Vedtekter for rekkehusgarasjene

Garasjene tilhørende rekkehusene vedlikeholdes og forsikres av borettslaget. Kostnadene for vedlikehold og forsikring skal dekkes av eierne av garasjene og styret setter en årlig kostnad for dette som betales inn over husleien. Dette påfører ikke fellesskapet ekstra kostnader.

Forsikring skal dekke brann-/innbrudd-/ansvarsforsikring for garasjeanlegget. Forsikringen dekker ikke løsøre og kjøretøy i de enkelte garasjer og/eller skader som den enkelte garasjeier påfører garasjeanlegget.

Garasjeier forplikter seg til å behandle all felles eiendom med tilbørlig aktsomhet. Garasjeier er erstatningspliktig for all skade som skyldes eier selv eller dens familie, folk i eiers tjeneste eller andre som eier har gitt adgang til anlegget.

Ved eventuell framleie av garasje plass skal styret underrettes.

Framleiekontrakten skal ha klausul som opphever framleie hvis garasjen overdras.

Inn- og utvendige forandringer av garasjene må forelegges styret for godkjenning.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjen enn kjøretøyets innhold i drivstofftanken.

Garasjenes dører skal til enhver tid være låst.

Garasjeeierne forplikter seg til å innrapportere feil og skader til styret uten ugrunnet opphold.

Garasjen kan selges til andre rekkehuseiere i Lutvannkollen borettslag i bytte mot parkeringsplass ute. Garasjen kan ikke selges til andre og eier kan ikke beholde garasjen etter fraflytting fra borettslaget.

Garasjeeier kan få overført sin garasje dersom vedkommende flytter til et annet rekkehus i Lutvannkollen borettslag. Garasje- /oppstillingsplass tilhørende det rekkehus som tilflyttes skal i så fall overføres til det rekkehus som fraflyttes.

Eierbeviset på garasjen samt kontrakt på oppstillingsplass skal ved en slik overføring innleveres garasjelaget for transportnotering.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder foreslås:**

Øystein Lindboe

Lindebergåsen 47 B

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Aase Bjørg Strande

Ole Reistads vei 23 D

Styremedlem Terje Ødegård

Ole Reistads vei 43 F

Som styremedlemmer foreslås:

Knut Erik Borgen

Ole Reistads vei 25 B

Abera Hailu Mew Cha

Ole Reistads vei 11

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Fritz Albregtsen

Ole Reistads vei 39 B

2. Anne Ruud

Lindebergåsen 49

3. Marte Marie Hansen Frigstad

Ole Reistads vei 21 A

4. Liv Haugen

Ole Reistads vei 11

D. Som valgkomité foreslås:

Liv Haugen

Ole Reistads vei 11

Jan Erik Gulliksen

Ole Reistads vei 45 F

Navn:.....

Adresse.....

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Fritz Albregtsen

Ole Reistads vei 39 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gunnar Gussiås

Ole Reistads vei 9 B

F. Velferds- og miljøutvalg

Kjersti Gjerding

Ole Reistads vei 1

Fritz Albregtsen

Ole Reistads vei 39 B

Knut Kjærvik

Ole Reistads vei 41 C

Øystein Lindboe

Ole Reistads vei 47 B

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Oslo, 31. mars 2014

I valgkomiteen for Lutvannkollen Borettslag

Øystein Linboe /s/ Liv Haugen /s/ Jan Erik Gulliksen /s/

Orientering om borettslagets drift.

STYRETS ARBEID

Det er i styreperioden avholdt 15 styremøter og flere byggemøter. Borettslaget har utført og igangsatt flere større vedlikeholdsoppgaver.

Større vedlikehold vedtatt på årsmøte 30.5.2012.

På årsmøtet i 2012 ble det vedtatt å utføre et større rehabiliteringsprosjekt i borettslaget. Dette omfattet blant annet å bytte ut alle vinduer i rekkehus og blokkene, bytte varmtvannsberedere i blokkene, bytte inngangsdører i blokkene og bytte nødvendig panel i rekkehusene.

Bytte av vinduer i rekkehusene og blokkene og bytte av inngangsdører i blokkene

Bytte av vinduer ble lagt ut på anbud i mai 2013 og tilbud fra S-Bygg ble valgt ut fra tilbud gitt fra 7 leverandører. Prosjektet er underveis og følges opp av innleid prosjektleder Per Kristian Løken. Prosjektet er i all hovedsak i rute og vil avsluttes etter plan i sommer 2014. Prosjektet har en kostnadsramme på ~20 millioner kroner og er finansiert gjennom et låneopptak i Handelsbanken.

I tilknytning til bytte av vinduer i blokkene har det blitt avdekket at flere av teglsteinsdragerne over vinduene må byttes. Dette utbedres i forkant av at vinduene byttes ut.

Bytte av varmtvannsberedere i blokkene

Styret startet våren 2013 med å innhente anbud på bytte av varmtvannsberedere. Tre leverandører ble forespurt om anbud, mens to leverandører svarte. Oslo VVS service leverte lavest anbud og tilbudet ble sett på som likeverdig som mottilbud og ble valgt. Utbyggingen har dessverre blitt problematisk. Det har vært problemer med at noen beredere har måttet utbedres og noen oppganger er plaget med overslag av kaldtvann til varmtvannet. Dette gjør at det tidvis tar lang tid før det blir varmt vann tilgjengelig. Styret har bedt beboere rapportere problemer med kranene sine, men det har vært dårlig respons fra beboerne på dette. Styret utførte derfor inspeksjon i hver enkelt leilighet i blokkene Ole Reistads vei 9 og 11 og her ble det avdekket flere problemer med kraner med overslag.

Bytte av panel i rekkehusene

I rekkehusene skal nå det meste av panel som skal byttes være tatt. Prosjektet har vist seg å være mye mer omfattende enn først antatt slik at det løp over store deler av vår og sommer i 2013.

Maling av rekkehus

I april ble det startet en prosess med å finne ny fargepalett til rekkehusene. Det viste seg å være en del jobb å lande denne prosessen, men vi ble til slutt enig om en palett i grått som kombineres med eksisterende rødfarge. Borettslaget ble så malt ved hjelp av flott innsats fra beboere som ble belønnet med gavekort for innsatsen. Der beboerne ikke kunne bidra ble rekkehusene malt av innleide. Dessverre ble noe ikke ferdig i 2013, men fullføres 2014.

Andre gjennomførte oppgaver

En større trefelling ble utført av innleid firma. Nye benker er kjøpt inn til fellesområdene for å erstatte ødelagte benker. Bom er satt opp i nedre rekkehusfelt.

Oppgaver som kommer i perioden som følger

I perioden har styret også fokusert på kommende nødvendig vedlikehold. Borettslaget har en sterk økonomi og er rustet til å ta tak i disse. Før låneopptak i år var borettslaget gjeldsfri som gjør at borettslaget kan bruke 3.8 millioner kroner årlig i vedlikehold, i tillegg til å betjene gjeld.

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.

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, inneklime, 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. 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 julegrantenning 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 Kjersti Gjerding. 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 Skjønnhaug skole. Den komplette ruten er inntegnet på dette kartet: <http://goo.gl/maps/XCtPa>

Forsikringer og skader

Borettslaget har bygningsforsikring hos Gjensidige, men styret 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 2-roms 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. 10.000,-. 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 varmpumpe skjer.

Bomiljø / klager

Antallet klager på beboeres/naboers brudd på Husordensreglene er 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 er satt opp nye søppelkasser i borettslaget fellesområder.

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 branttilløp. Styret har gjort avtale med Norsk Brannvern som skal sjekke alle boligene.

Mekanisk lufting 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.

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).

Parkering

Borettslaget er i ferd med å bytte leverandør av parkeringsselskap.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside er tilgjengelig på www.lutvannkollen.no. Styret publiserer nå åpne styremøtereferater under "Styret informerer".

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

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. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 30 29 04, 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 22 30 29 04.

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 i Ole Reistads vei 1 B 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.

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. 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 forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av 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 Factoring AS 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Telefoni og 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.

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.

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 følge med leiligheten.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|--|-----------|
| 2013 | | |
| 2012 | Ny gruscontainer | 50 000 |
| | Ventilasjonsrens i blokkene | 140 000 |
| | Nye brannsløkkere etc | 75 000 |
| | Paneling av rekkehusene | 528 000 |
| | Maling av oppgangene i blokkene | 300 000 |
| | Nye branndører i garasjer | 35 000 |
| 2011 | Nytt avfallsanlegg | 1 662 264 |
| 2010 | Rep av lekkasjer i Orv5, 9 og 11 | 186 000 |
| | Utskifting av kledning på rekkehus og utskifting av vinduer og dører i blokker | 332 000 |

| | | |
|------|--|--|
| 2009 | Anskaffelse av multimaskin / traktor Løpende utskifting dører og vinduer Oppgradering av lekeplasser og gjesteparkeringsplasser (kr 280.000 er dekket av Groruddalsmidler) | 1 172 000 500 000 650 000 |
| 2008 | Oppgradert kabel-TV anlegget | |
| 2007 | Vinduer/dører blokker | 138 000 |
| 2006 | Vinduer/dører blokker Utskifting panel/etterisolering ORv45 Kurv til søppelsekker, traktor | 725 000 288 000 40 000 |
| 2005 | Murstensdragere over vinduer blokker Vinduer/dører blokker Utskifting panel/etterisolering ORv45 Beising / reparasjon rekkehus Ringeklokkepanel blokker Skilt uteområde | 283 000 970 000 550 000 463 000 80 000 30 000 |
| 2004 | Rens av luftkanaler blokker Brannslukkere og røykvarslere Trefelling Utskifting/reparasjon vinduer blokker Gavekort beising rekkehus | 150 000 108 000 45 000 100 000 80 000 |
| 2003 | Utskifting/reparasjon vinduer blokker | 425 000 |
| 2002 | Beising vinduer blokker Utskifting/reparasjon vinduer blokker Utskifting vindusglass rekkehus Hobbyrom (fellesrom) Garasjeport Orv 7 | 353 000 100 000 30 000 173 000 25 000 |
| 2001 | Flisekutter Gruscontainer Garasjeporter ORv 3 og 7 | 43 000 50 000 54 000 |
| 2000 | Utskifting vinduer/dører blokker Tetting vinduer rekkehus Ny snøfreser Tak blokker | 200 000 200 000 45 000 44 000 |
| 1999 | Beising rekkehus og blokker Beplantning uteområder Gjerde ballplass Tetting tak blokker Søppelskur nedre rekkehusfelt Fuging sluk blokker | 305 000 250 000 111 000 217 000 106 000 135 000 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 1999 - 2000 | Garasjeporter ORv 1, 5 og LÅ 47 nedre | 70 000 |
| 1998 - 1999 | Beising rekkehus og blokker | 300 000 |
| 1997 | Nye inngangsdører i rekkehusene | 530 000 |
| | Våtromsundersøkelse | 95 000 |
| | Ettertettet og beiset vinduer i blokkene | 360 000 |
| 1995 | Nytt takbelegg på rekkehusene | 1 050 000 |
| 1995 | Fasader og balkonger blokkene | 4 900 000 |
| | Nye inngangspartier blokkene | 695 000 |
| | Nye levegger rundt terrassene første etasje | 390 000 |
| 1993 - 1994 | Asfaltering i Lindebergåsen | 120 000 |
| 1992 – 1993 | 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 |
| 1991 - 1992 | Reparert omfattende betongskader i garasjen i Lindebergåsen 47 | 500 000 |
| | Beiset vindusrammer i blokkene. | 167 000 |
| | Lavenergiarmaturer i alle felles lampepunkter. | 50 000 |
| 1990 | Nye lavenergiarmaturer i alle trappeganger | 50 000 |