

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2007.

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

**Torsdag, 15. mai 2008, kl. 19:00 i fellesrommet, Ole Reistads vei 1**

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

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretnings-fører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

.



# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

Ordinær generalforsamling i Lutvannkollen Borettslag avholdes  
torsdag, 15. mai 2008, kl. 19:00 i fellesrommet, Ole Reistads vei 1

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 10. mars 2008

Styret i Lutvannkollen Borettslag

Pål Strand /s/      Michael Åsheim /s/

Anne Lise Sundsbø /s/      Elisabeth Breili /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2007

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Pål Strand	Lindebergåsen 45
Nestleder	Michael Åsheim	Ole Reistads vei 41-B
Styremedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads vei 25-C
Styremedlem	Elisabeth Breili	Lindebergåsen 49

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Audun Bergerud	Ole Reistads vei 1-B
Sverre Rognstad	Ole Reistads vei 9-B
Svein Borgersen	Ole Reistads vei 45-I

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

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

#### VALGKOMITEEN

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

#### VELFERDS- OG MILJØUTVALG

Mona Strand	Ole Reistads vei 37-A
Sverre Rognstad	Ole Reistads vei 9-B
Arne Storøy	Ole Reistads vei 3
Jan Fjeld	Ole Reistads vei 3
Elisabeth Breili	Lindebergåsen 49
Gunnar Gussiås	Ole Reistads vei 9-B
Miriam Sundquist	Ole Reistads vei 7

#### JURY FOR MILJØPRISEN

Anne Haga	Ole Reistads vei 27-B
Arne Storøy	Ole Reistads vei 3

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har forenklet forretningsførsel.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

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

- Lindebergåsen 45-49
- Ole Reistads Vei 1-45

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

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 115, bruksnummer 71, 85, 90 og 97 og er på 45.202 m<sup>2</sup>. Første innflytting i borettslaget skjedde 05.07.79 for blokkene og 18.06.79 for rekkehusene.

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 4 styremedlemmer er det 2 kvinner og 2 menn.

### VAKTMESTERTJENESTE

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

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

### STYRET

Styret kontaktes ved å legge skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Ole Reistads vei 7, eller i vaktmesters postkasse utenfor Lindebergåsen 45. Vaskekort til bruk i fellesvaskeriene selges i fellesvaskeriet i Ole Reistads vei 1 hver tirsdag i uker med partall i ukenummer.

### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

## **KABEL-TV**

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

For ytterligere informasjon vises det til [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

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

Styret har i perioden vedtatt å gjennomføre oppgradering av kabelnettet. Dette gjennomføres og igangsettes på vårparten, og vil sikre oss et tv-nett som takler seneste teknologi.

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

## **RENHOLD**

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

## **BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er ikke registrert bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2008.

## **GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

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

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

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

## **TELEFONI**

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

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

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.) Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Dj Juice (ikke kontantkort og Dj Juice Control). Slike ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode.

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

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på [www.obos.no](http://www.obos.no), eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

## KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

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

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

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

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

### Energiregnskap for Lutvannkollen borettslag.

#### Hva er et energiregnskap:

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

#### Hvordan brukes et energiregnskap:

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

#### Energiforbruk i 2007:

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

Totalforbruket for rekkehusene var i 2007: 182 kWh/m<sup>2</sup>

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

Totalforbruket i blokkene var i 2007: 217 kWh/m<sup>2</sup>

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

- Diverse fellesforbruk (garasjer, utendørsbelysning etc.)	14 kWh/m <sup>2</sup>
- Husholdningsforbruk av strøm	132 kWh/m <sup>2</sup>
- Forbruk av varmt tappevann	70 kWh/m <sup>2</sup>

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

Forvarming av varmtvannet med varmepumper som henter varme fra avtrekkslufta. Dette er et meget aktuelt tiltak for denne typen bebyggelse som normalt vil gi ca en halvering av energiforbruket til varmtvannsproduksjon. OBOS Prosjekt kan gjerne bistå med dette.

### Forbruksutvikling:

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

### REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

ÅR	TILTAK	CA KOSTNAD
1990	Nye lavenergiarmaturer i alle trappeganger	50.000
1991	Pusset opp Hobbyrommet	40.000
1991/92	Reparert omfattende betongskader i garasjen i Lindebergåsen 47	500.000
	Beiset vindusrammer i blokkene	167.000
	Lavenergiarmaturer i alle felles lampepunkter	50.000
1992/93	Nytt kabelanlegg for radio og TV	500.000
	Asfaltering rekkehus, øvre blokkområde og lekeplass	250.000
	Nytt vaskeri i Ole Reistads vei 1	100.000
	Skiftet dårlig panel / beiset rekkehusene	250.000
1993/94	Asfaltering i Lindebergåsen	120.000
1995	Nytt takbelegg på rekkehusene	1.050.000
1995/96	Fasader og balkonger blokkene	4.900.000
	Nye inngangspartier blokkene	695.000
	Nye leegger rundt terrassene første etasje	390.000
1997	Nye inngangsdører i rekkehusene	530.000
	Våtromsundersøkelse	95.000
	Ettertettet og beiset vinduer i blokkene	360.000
1998	Beising rekkehus og blokker	300.000



1999	Beising rekkehus og blokker	305.000
	Beplantning uteområder	250.000
	Gjerde ballplass	111.000
	Tetting tak blokker	217.000
	Søppelskur nedre rekkehusfelt	106.000
	Fuging sluk blokker	135.000
1999/2000	Garasjeporter ORv 1, 5 og LÅ 47 nedre	70.000
2000	Utskifting vinduer/dører blokker	200.000
	Tetting vinduer rekkehus	200.000
	Ny snøfreser	45.000
	Tak blokker	44.000
2001	Flisekutter	43.000
	Gruscontainer	50.000
	Garasjeporter ORv 3 og 7	54.000
2002	Beising vinduer blokker	353.000
	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	100.000
	Utskifting vindusglass rekkehus	30.000
	Hobbyrom (fellesrom)	173.000
	Garasjeport Orv 7	25.000
2003	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	425.000
2004	Rens av luftkanaler blokker	150.000
	Brannslukkere og røykvarslere	108.000
	Trefelling	45.000
	Utskifting/reparasjon vinduer blokker	100.000
	Gavekort beising rekkehus	80.000
2005	Murstensdragere over vinduer blokker	283.000
	Vinduer/dører blokker	970.000
	Utskifting panel/etterisolering ORv45	550.000
	Beising / reparasjon rekkehus	463.000
	Ringeklokkepanel blokker	80.000
	Skilt uteområde	30.000
2006	Vinduer/dører blokker	725.000
	Utskifting panel/etterisolering ORv45	288.000
	Kurv til søppelsekker, traktor	40.000
2007	Vinduer/dører blokker	137.950

## HMS- INTERNKONTROLL

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

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

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

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

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

#### 4. FORSIKRINGER

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

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

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

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

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

## 5. FORKJØPSRETT

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

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist.

Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

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

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

## 6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter.

I tillegg er møter med enkeltstående beboere, fagmenn og eksterne leverandører avholdt.

Styret har ønsket en mer fleksibel arbeidsform, og har gått vekk i fra åpent hus hver mandag til fordel for skriftlige henvendelser.

Uten sammenligning for øvrig er vi en bedrift med årlig omsetning på drøye 8 millioner, og vi har én fast ansatt medarbeider, med det ansvar dette medfører. Vårt borettslag skal være en solid og god arbeidsgiver, med god oppfølging i det daglige. Dette er viktig for at arbeidsdagen skal rekke til og ikke minst prioriteres riktig for vår vaktmester Olav Gaaren, som har et svært stort geografisk område å ta hånd om, i tillegg til 236 leiligheter med tilhørende søppelhåndtering og øvrig vedlikehold av våre fellesområder.

Dette er en kjempeoppgave, og stiller store krav til vaktmesters kompetanse og innsatsvilje. Styret er svært fornøyd med måten arbeidet utføres på i dag.

Styret har ansvaret for våre store bygningsmessige verdier i form av blokker, rekkehus og traktorgarasje, og ikke minst vår relativt store tomt. I tillegg skal innleide håndverkere/fagmenn styres og følges opp på en profesjonell måte. Økonomien skal styres i detalj ut i fra låneforvaltning og eventuell ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld, med plassering av midler kortsiktig og langsiktig, med riktig takt på vedlikehold og investeringer i utstyr etc. Dette arbeidet tillegges stor vekt.

Styrets viktigste oppgave er å forvalte våre verdier på en riktig måte, ikke minst å forvalte husleien i forhold til pågående og kommende nødvendige vedlikeholdsoppgaver og investeringer. Et styre har behov for kompetanse på områder som økonomi, personalpolitikk, sosial kompetanse i forhold til klager på/uenighet mellom beboere, juridiske forhold, fagområder som våtrom, elektrisitet, inneklima, IT, innkjøpsforhandlinger, snekker- og blikkenslager-oppgaver, for å nevne noe. Styret består som de fleste forhåpentlig vet av vanlige beboere, valgt av andre beboere på Generalforsamling. Det er mulig at styremedlemmer er over gjennomsnittet opptatt av vårt nærmiljø, men det sier seg selv at det er umulig å dekke alle ovennevnte områder og noen til, kun ved hjelp av intern styrekompetanse og vaktmester. I tillegg gjør styret alt arbeid på egen fritid, hvilket i seg selv er en utfordring.

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

Det er også på sin plass å nevne borettslagets frivillige utvalg. Velferds- og Miljøutvalget vårt, som blant annet tar hånd om utleie/oppfølging av fellesrommet i Ole Reistads vei 1, foreslår tiltak for å forbedre uteområdene våre, og organiserer på egen fritid bl.a. julegrantenning med diverse servering. Slike utvalg og beboere gjør det triveligere å bo i borettslaget vårt.

Borettslaget har flere parkeringsplasser til utleie, både ute og inne. Styret håndterer utleien av disse – så er du interessert legger du et brev i styrets postkasse utenfor styrerommet i Ole Reistads vei 7, eller i vaktmesters postkasse utenfor Lindebergåsen 45.

Nåværende styre setter økonomistyring svært høyt på agendaen for å opprettholde en sunn økonomi i forhold til nåværende og kommende vedlikeholdsbehov. Beboerne merket dette ved at husleieøkningen på 5 % i september 2006 var den første siden 1991, samtidig som vårt vedlikeholds- og investeringsbehov er rimelig riktig ivaretatt. Styret vurderer fortløpende vedlikeholdsbehovet i forhold til husleienivået, og vil som en kompensasjon for normal prisstigning øke husleien med 5% fra 1.9.08. Uten at det på noen måte skal være en sovepute er det betryggende at lånene våre er ferdig nedbetalt om ca. 5 år.

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

### **Våtrom**

Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig. Styret har i perioden mottatt og godkjent en del søknader fra beboere om arbeid i våtrom. Våtrommene i blokkene ble naturlig nok oppført etter datidens normer, noe som i dag dessverre kan gi rom for lekkasjer og vannskader. 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 vi har vannskader i våtrom her stort sett er ikke eksisterende. Når beboer søker styret om å utføre

arbeid i våtrommet vil styret gi skriftlig tilbakemelding på hvilke beløp som evt. kan gis i støtte til skifte av sluk eller å ta ut badekar til fordel for dusjkabinett.

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

Et stadig tilbakevendende problem for mange når underlaget på vinterstid er på det glatteste. Gangveien er definitivt Oslo Kommunes ansvar. Vi har nå for sjette vinter på rad hatt utplassert kasser med strøsand i gangveien mellom Ole Reistads vei 5 og 9, og nedover mot Skjønnhaug skole for at beboerne selv kan strø om det blir for glatt. Til tross for dette ønsker enkelte beboere at borettslaget tar kostnaden og arbeidet med å strø veien ned mot Prix. Dette koster både i form av penger og ressurser, og styret har valgt å ikke bruke borettslagets midler til å utføre kommunens arbeidsoppgaver.

### **Forsikringer og skader**

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

Styret registrerer også dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep foran vinteren, som tømning/stopping av utekran i rekkehus, påsetting av varmekabler til vannrør osv. Fjerning av panelovn på vegg under vindu er ikke tillatt. Spesielt på kjøkken i toroms-leilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggen her kan fryse i ekstreme kuldeperioder.

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

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

### **Bomiljø / klager**

Antallet klager på beboeres/naboers brudd på Husordensreglene er svært få i borettslaget vårt, enkelte klager mottas imidlertid spesielt på støy, lufting av matlukt og lignende ut i oppgang, mye unødvendig kjøring inn i gangveiene våre, bruk av vaskemaskin etter kl. 22:00 og lignende. Styret håper årsaken til dette lave antall klager er at vi generelt har et godt bomiljø, og ikke at beboere har gitt opp tanken på å gjøre noe med det de måtte anse som problemer. Som beboer kan man være rimelig sikker på at brudd på Husordensreglene i Lutvannkollen borettslag ikke er spesielt lønnsomt.

### **Seniortur**

Borettslaget har i perioden ikke gjennomført seniortur til Hirtshals. Styret vil gjerne arrangere denne turen i 2008, men dette krever at en av seniorene kan fungere som reiseleder. Noen som føler dette kallet? Gi i så fall styret beskjed.

### **Vinduer i blokkene, beising/utskifting**

Styret har skiftet ut et betydelig antall vinduer i blokkene, og fortsetter arbeidet med nødvendig utskifting av vinduer. Det er verdt å nevne at prisene på vinduer og treverk er gått kraftig opp. I tillegg er tilgangen på trevirke redusert, noe som øker leveringstiden på bestilte vinduer/dører. Våre faste håndverkere har også forsvunnet i perioden, noe som har forsinket bestilling av dører/vinduer fra fabrikkene kraftig. Vi ber berørte beboere om fortsatt å være tålmodige.

### **Økonomisk styring**

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

Våre økonomiske beregninger, analyser og simuleringer i forhold til blant annet nåværende og fremtidig investerings- og vedlikeholdsbehov, lånebetingelser, strømpriser og statlige/kommunale avgifter tilsier at vi for å sikre en tilstrekkelig god økonomi fortløpende må vurdere nivået på felleskostnader/husleie. Den planlagte økningen på 5% fra 1.9.08 er å anse som en naturlig økning i forhold til samfunnet for øvrig.

### **Kakerlakker / rotter og mus**

Borettslaget har i en rekke år hatt profesjonelle til å ta seg av problemer med gnagere. Mye på grunn av dette er rotter og mus derfor ikke noe stort problem for oss. Kakerlakker er ikke rapportert funnet i perioden, men vi har løpende avtale som sikrer oss rask og økonomisk riktig håndtering av eventuelle nye forekomster. Vi henstiller beboere om å være oppmerksomme på dette. I den grad det er mulig må vi beboere ta ansvaret for at vi ikke drar slike elementer inn i leilighetene. Skulle det skje er det viktig at styret/vaktmester varsles omgående slik at riktige tiltak kan settes inn for å forhindre spredning til andre leiligheter.

### **Søppelhåndtering**

Vår vaktmester håndterer husholdningssøppelet for oss alle, dette for å spare kostnader, og for å slippe kjøring av store søppelbiler inn på vårt område. Det er relativt store problemer knyttet til feilaktig bruk av våre søppelrutiner. Borettslaget tar hånd om husholdningssøppel. Vi ser daglig at beboere kaster ulovlig søppel i søppelrommene eller plasserer det ved containerne eller søppeldunkene ute. Om man kjøper ny sofa eller nye høyttalere er det altså ikke tillatt å kaste det gamle i søppelrommet, vi har ikke kapasitet eller økonomi til å ta oss av slikt på vegne av enkelte beboere. Ei heller er vår søppel-håndtering dimensjonert for å ta hånd om for eksempel store pappesker fulle av isopor, tomme spylevæskekanner og lignende.

Det er dessverre slik at styret i enkelte oppganger registrerer en økende neglisjering av styrets instruksjoner omkring søppelhåndtering. Når samme oppgang har fått

gjentatte varsler om hvordan søppelet skal håndteres, og vi fortsatt ser svært feilaktig bruk, ja da kan det virke som om det er slapphet og en feilaktig tanke om at de andre naboene skal være med å spleise på at styret/vaktmester må organisere spesiell leie av container for å tømme ett søppelrom for gamle møbler, materialer, spesialavfall osv.

Tømming av en container med spesialavfall kan koste opp mot 10.000,- kroner. Er det riktig at vi alle skal være med å betale regningen for at en håndfull beboere skal slippe å håndtere sitt eget spesialavfall selv? Styret sier nei til dette, og har vurdert å tilbakeføre kostnadene for dette direkte til berørte beboere som ikke greier å følge reglene.

Med returmottak av miljøavfall på Statoil ved McDonalds og med kommunale returstasjoner tilgjengelig burde ikke dette være noe problem.

Husk også at ved kjøp av kjøleskap, komfyr osv. plikter kjøpestedet å ta det gamle utstyret i retur.

### **Trappevask**

Styret har også i denne perioden ved flere anledninger fulgt opp firmaet Økonomiske Løsninger etter klager fra beboere. Styret går ikke rundt og sjekker trappevasken selv, og er avhengig av tilbakemeldinger fra beboere.

Lister er hengt opp i oppgangene i blokkene, hvor trappevaskeren skal signere for utført arbeid. Til tider har disse listene vært fjernet. Vi ber beboerne i så fall om å gjøre styret oppmerksom på dette, da det er vår eneste måte å sjekke at renholderne signerer at jobben er utført.

Skulle nivået på trappevasken bli dårligere (husk at vinduer i inngangspartiene skal vaskes hver 14. dag) er det viktig at styret gjøres oppmerksom på dette.

### **Brannsikring**

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

### **Mekanisk lufting i blokkene**

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

### **Beboermøter**

Etter henvendelse fra beboere er det avholdt beboermøter for gjennomgang av diverse saker som berører kun deler av beboerne i borettslaget.

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

**Parkering**

Det er dessverre nødvendig med ekstern hjelp til kontroll av bilkjøring og parkering i borettslaget, og vi har i over to år nå hatt avtale med firma Parkeringssystemer om kontroll av at parkeringsbestemmelsene bestemt av beboere i borettslaget overholdes.

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

**Ringeklokkeskilt i blokkene**

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

**Snøbrøyting**

Vinteren har vært snill i forhold til snømengder og behov for brøyting. Vi må igjen påpeke at det spesielt i perioder med snøbrøyting er det viktig at vi overholder kjøre- og parkeringsbestemmelsene våre.

Styret mottar utrolig nok i år også tilbakemeldinger om at beboere kaster snø fra egen inngang/hage ut i gangveien hvor vaktmester allerede har brøytet. Det burde være helt unødvendig å påpeke at dette ikke er spesielt nabovennlig.

**Sig i betong**

Styret er i perioden gjort oppmerksomme på at det er sig og sprekker i betongen utvendig spesielt i Ole Reistads vei 5B. Styret har leid inn Oslo Prosjektorganisasjon til å håndtere dette, som kan bli en relativt stor jobb.

**Hærverk i garasjer**

Vi har ved et par anledninger opplevd at ungdommer tar seg inn i fellesgarasjene og tømmer et brannapparat utover biler og vegger. Dette er kostnadskrevenende å gjøre rent, og vi vil der synderen gjenkjennes kreve erstatning for økonomiske tap i forbindelse med dette.



## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2007**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr 3 500 703,00 som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr 2 506 154,00.

### **INNETEKTER**

Driftsinntektene var i 2007 kr 8 678 685,00. Dette er kr 27 459,00 lavere enn budsjettet og skyldes at inntekter for salg av vaskekort, nøkler etc. ikke kom med i 2007 (dette kommer med i 2008) samt at det ikke er budsjettet med tomme leieforhold.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene var i 2007 kr 4 688 253,00. Dette er kr 1 129 747,00 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konto for drift og vedlikehold .

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **F@KTURABEHANDLING**

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

## **8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2008**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 9,7%.

Renovasjonsavgiften øker med 21%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

### **LÅN**

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

Fastrenteperioden løper fra 01.08.04 til 01.08.09.

Borettslaget 1 lån i OBOS med flytende rentesats 5,80 % pr. 31.12.07.

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

### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15% per 06.02.2008.

Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:

5,85% under 0,5 millioner

5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00% over 2 millioner

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 2 % til kr 143 316,00.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten er kr 200,00 per andelsleilighet for 2008.

### **REVISJONSHONORARET**

Ingen økning av revisjonshonoraret i 2008. Til informasjon kan det opplyses at revisjonshonoraret ikke har vært øket de siste 3 årene.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2007 til 2008 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligsektorens egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 9,5 %.

## STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør), utgjør ca. 37% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

## 9. BUDSJETT 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 650 000,00 og en forventet endring i resultatet på kr 2 199 000,00.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000,00 til ordinært vedlikehold som blant annet omfatter utskifting vinduer/verandadører i blokkene og beising av treverk i blokkene.

Driften i 2008 er basert på en økning av felleskostnadene med 5% fra 1.9.2008.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2008 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 10.3.2008

I styret for Lutvannkollen Borettslag

Pål Strand /s/      Michael Åsheim /s/

Anne Lise Sundsbø /s/      Elisabeth Breili /s/

Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

### **Revisjonsberetning for 2007**

Vi har revidert årsregnskapet for Lutvannkollen Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr. 3 500 703. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk

ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk

opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er revidert.

Oslo, 11. mars 2008

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>		<b>1 262 744</b>	<b>840 361</b>	<b>1 262 744</b>	<b>2 506 154</b>

### **B. Endringer i disponible midler:**

Årets resultat (se res.regnskap)		3 500 703	2 673 299	2 453 144	2 199 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	92 890	97 455	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 348 646	-2 347 392	-2 333 604	-2 332 008
Innsk. øremerk. bankkto		-1 537	-979	0	0

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

<b>B. Årets endring i disp. midler</b>	<b>1 243 410</b>	<b>422 382</b>	<b>119 540</b>	<b>-133 008</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 506 154</b>	<b>1 262 744</b>	<b>1 382 284</b>	<b>2 373 146</b>

**Spesifikasjon av disponible midler**

Omløpsmidler	2 904 572	1 814 327		
Kortsiktig gjeld	-398 418	-551 583		
<b>Disponible midler</b>	<b>2 506 154</b>	<b>1 262 744</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	8 678 685	8 428 639	8 706 144	8 834 000
ANDRE INNTEKTER		0	9 203	45 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 678 685</b>	<b>8 437 842</b>	<b>8 751 144</b>	<b>8 864 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	3	-724 677	-481 971	-560 000	-675 000
STYREHONORAR	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
AVSKRIVNINGER	13	-92 890	-97 455	0	-93 000
REVISJONSHONORAR	5	-13 102	0	-7 000	-7 000
FORR.FØRERHONORAR		-140 504	-140 504	-148 000	-143 000
KONSULENTHONORAR	6	-39 300	-10 212	-20 000	-45 000
KONTINGENTER		-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-926 077	-1 507 846	-2 000 000	-2 000 000
FORSIKRINGER		-512 220	-482 780	-516 000	-560 000
KOMMUNALE AVGIFTER	8	-671 591	-637 559	-670 000	-744 000
ENERGI		-760 211	-1 019 171	-1 100 000	-1 100 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	9	-560 681	-583 982	-550 000	-600 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-4 688 253</b>	<b>-5 208 481</b>	<b>-5 818 000</b>	<b>-6 214 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>3 990 432</b>	<b>3 229 361</b>	<b>2 933 144</b>	<b>2 650 000</b>

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

**FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:**

FINANSINNTEKTER	10	48 315	17 495	15 000	15 000
FINANSKOSTNADER	11	-538 045	-573 557	-495 000	-466 000
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-489 729</b>	<b>-556 062</b>	<b>-480 000</b>	<b>-451 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 500 703</b>	<b>2 673 299</b>	<b>2 453 144</b>	<b>2 199 000</b>
--------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

OVERFØRINGER:

TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		3 500 703	2 673 299		
--------------------------	--	-----------	-----------	--	--

**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	Note	2007	2006
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
BYGNINGER	12	64 550 000	64 550 000
TOMT		1 432 823	1 432 823
VARIGE DRIFTSMIDLER	13	502 485	595 375
AKSJER OG ANDELER	14	5 000	5 000
ØREMERKEDE MIDLER		36 673	35 136
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 526 981</b>	<b>66 618 334</b>

**OMLØPSMIDLER**

KORTSIKTIGE FORDRINGER	15	13 767	255 975
DRIFTSKONTO I OBOS		2 048 237	1 242 314
SPAREKONTO I OBOS		842 569	316 038
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 904 572</b>	<b>1 814 327</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 431 553</b>	<b>68 432 661</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 235 * 100		23 500	23 500
OPPTJENT EGENKAPITAL		38 074 653	34 573 950
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>38 098 153</b>	<b>34 597 450</b>

**GJELD**

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	16	12 113 482	14 462 128
BORETTSINNSKUDD	17	18 821 500	18 821 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 934 982</b>	<b>33 283 628</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

LEVERANDØRGJELD		123 047	281 324
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	18	53 806	42 925
PÅLØPNE RENTER		28 221	33 352
PÅLØPNE AVDRAG		138 684	138 684
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	19	54 660	55 298
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>398 418</b>	<b>551 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 431 553</b>	<b>68 432 661</b>
PANTSTILLELSE	20	79 153 500	79 153 500
GARANTIANSVAR		0	0

Oslo, 31.12.2007 - 10.03.2008

I styret for Lutvannkollen Borettslag  
Pål Strand /s/      Anne Lise Sundsbø /s/  
Elisabeth Breili /s/      Michael Åsheim /s/

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

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

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

Felleskostnader	8 440 812
Parkeringsleie	3 600
Garasjeleie	66 000
Framleietillegg	9 768
Trappevask	184 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 704 860</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-15 175
-----------------	---------

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713



Garasjeleie	-11 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 678 685</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-416 184
Overtid	-97 512
Påløpne feriepenger	-64 538
Arbeidsgiveravgift	-109 761
Pensjonskostnader	-3 711
AFP - pensjon	-4 365
Yrkesskadeforsikring	-3 343
Ref.sykepenger	6 888
Arbeidsklær	-32 151
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-724 677</b>

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2006/2007, og er på kr 200 000.  
I tillegg har styret fått dekket mat for kr 5 713 jfr. note 9,

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 13 102 og er i sin helhet knyttet til revisjon.  
Revisjonshonoraret gjelder både for 2006 og 2007, à kr 6.551

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-6 175
Frodes Vedlikeholdsservice AS	-33 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 300</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-318 232
Drift/vedl.hold VVS	-90 061
Drift/vedl.hold elektro	-30 678
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-38 223
Kabel/Tv-anlegg	-279 908
Drift/vedl.hold brannsikring	-16 890
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-1 953
Drift/vedl.hold fryseanlegg	-3 075
Drift/vedl.hold ventilasj.anlegg	-48 276
Drift/vedl.hold parker.anlegg	-10 000
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-47 001
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 780
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-926 077</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-571 292
Feieavgift	-9 799
Renovasjonsavgift	-90 500
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-671 591</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-108 199
Skadedyrarb.	-20 757
Verktøy og redskaper	-29 095
Telefon-/kontormaskiner	-4 375
Driftsmateriell	-16 318
Lyspærer og sikringer	-3 486

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

Vaktmestertjenester	-33 989
Renhold ved firmaer	-199 897
Andre fremmede tjenester	-9 125
Kontor- og datarekvisita	-1 110
Kopieringsmaterieill	-4 226
Trykksaker	-7 225
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 751
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 668
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 713
Andre kontorkostnader	-557
Telefon/bredbånd	-15 215
Porto	-10 450
Drivstoff biler, maskiner osv	-18 854
Vedlikehold biler/maskiner osv	-39 118
Bilgodtgjørelse	-5 299
Reisekostnader	-1 459
Gaver	-7 365
Bank og kortgebyr	-2 504
Velferdskostnader	-8 928
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-560 681</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	1 537
Renter av sparekonto i OBOS	26 531
Renter av driftskonto i OBOS	20 248
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 315</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Husbanken, lån 1HUU01	-196 909
Husbanken, lån 1HUU02	-169 983
OBOS, lån 1OB940	-169 028
Renter leverandørgjeld	-105
Gebyrer lån	-1 080

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

[www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Oppbevaringsgebyr	-940
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-538 045</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt i 1986

Gnr.115/bnr.71 M flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 103

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

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 1990	42 000	
Avskrevet tidligere	-41 999	
		1
Fliskutter		
Tilgang 2003	43 152	
Avskrevet i år	-6 165	
Avskrevet tidligere	-24 658	
		12 329
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 1997	44 157	
Avskrevet tidligere	-44 156	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 1993	15 250	
Avskrevet tidligere	-15 249	
		1
Sandspreder		
Tilgang 1994	35 380	
Avskrevet tidligere	-35 379	
		1
Snøfreser nr.1		

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

**PricewaterhouseCoopers AS**Postboks 748  
NO-0106 Oslo  
Telefon **02 316**  
Telefaks 23 16 10 00

Tilgang 2003	45 000	
Avskrevet i år	-6 429	
Avskrevet tidligere	-25 714	12 857
Snøfreser nr.2		
Tilgang 1988	21 000	
Avskrevet tidligere	-20 999	1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2004	562 080	
Avskrevet i år	-80 297	
Avskrevet tidligere	-240 891	240 891
Data-anlegg		
Avgang 1900	0	
Tilgang 1998	27 361	
Avskrevet tidligere	-27 360	1
Stillasje		
Kostpris	2	
Tilgang 2005	31 959	
Avskrevet tidligere	-31 959	1
Traktorgarasje		
Kostpris	236 400	236 400
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>502 485</b>

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grønlihytta pålydene 5 000,-

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskudd	13 767
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 767</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2008,

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

[www.pwc.no](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2008.

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

[www.pwc.no](http://www.pwc.no)

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Den Norske Stats Husbank, lån 1HUJ01

Renter 31.12.07: 3,70%, løpetid 13 år

Opprinnelig 1979 -14 886 200

Nedbetalt tidligere 9 154 978

Nedbetalt i år 893 172

-4 838 050

OBOS, lån 1OB940

Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 9 år

Opprinnelig 2003 -7 870 135

Nedbetalt tidligere 4 086 745

Nedbetalt i år 684 438

-3 098 952

Den Norske Stats Husbank, lån 1HUJ02

Renter 31.12.07: 3,70%, løpetid 14 år

Opprinnelig 1979 -12 850 600

Nedbetalt tidligere 7 903 084

Nedbetalt i år 771 036

-4 176 480

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-12 113 482****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981 -18 821 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -18 821 500****NOTE: 18****SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -30 669

Skyldig arbeidsgiveravgift -23 137

**SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER -53 806****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -54 660

**SUM ANNEN KORTS. GJELD -54 660****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 31.073.666,00 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007

en bokført verdi på kr 65.982.823,00