

Til andelseierne i Lutvannkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Lutvannkollen Borettslag 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 27. april 2015 kl. 18.00 i fellesrommet ORV1**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. 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 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferds- og miljøutvalg

Oslo 12.03.2015
Styret i Lutvannkollen Borettslag

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

Stian Christoffer Moen /s/ Aase Bjørg Strande /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

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	Stian Christoffer Moen	Lindebergåsen 47 A
Styremedlem	Aase Bjørg Strande	Ole Reistads Vei 23 D

Varamedlem	Fritz Albregtsen	Ole Reistads Vei 39 B
Varamedlem	Marte Marie Hansen Frigstad	Ole Reistads Vei 21 A
Varamedlem	Liv Haugen	Ole Reistads Vei 11
Varamedlem	Anne Ruud	Lindebergåsen 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

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

Varadelegert

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

Valgkomiteen

Audun Bergerud	Ole Reistads Vei 1 B
Jan Erik Gulliksen	Ole Reistads Vei 45 F
Liv Haugen	Ole Reistads Vei 11

Velferds- og miljøutvalg

Kjersti Gjerdingen	Ole Reistads vei 1 B
Fritz Albrigtsen	Ole Reistads vei 39 B
Knut Kjærvik	Ole Reistads vei 41 C
Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B
Alexander Steger	Ole Reistads vei 27 A
Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 F

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

Generelle opplysninger om Lutvannkollen Borettslag

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

Lutvannkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954388514, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune med følgende 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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lutvannkollen Borettslag har en fast ansatt.
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2014.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 11 195 647,-.
Andre inntekter – se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 26 981 613,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 136 320, og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

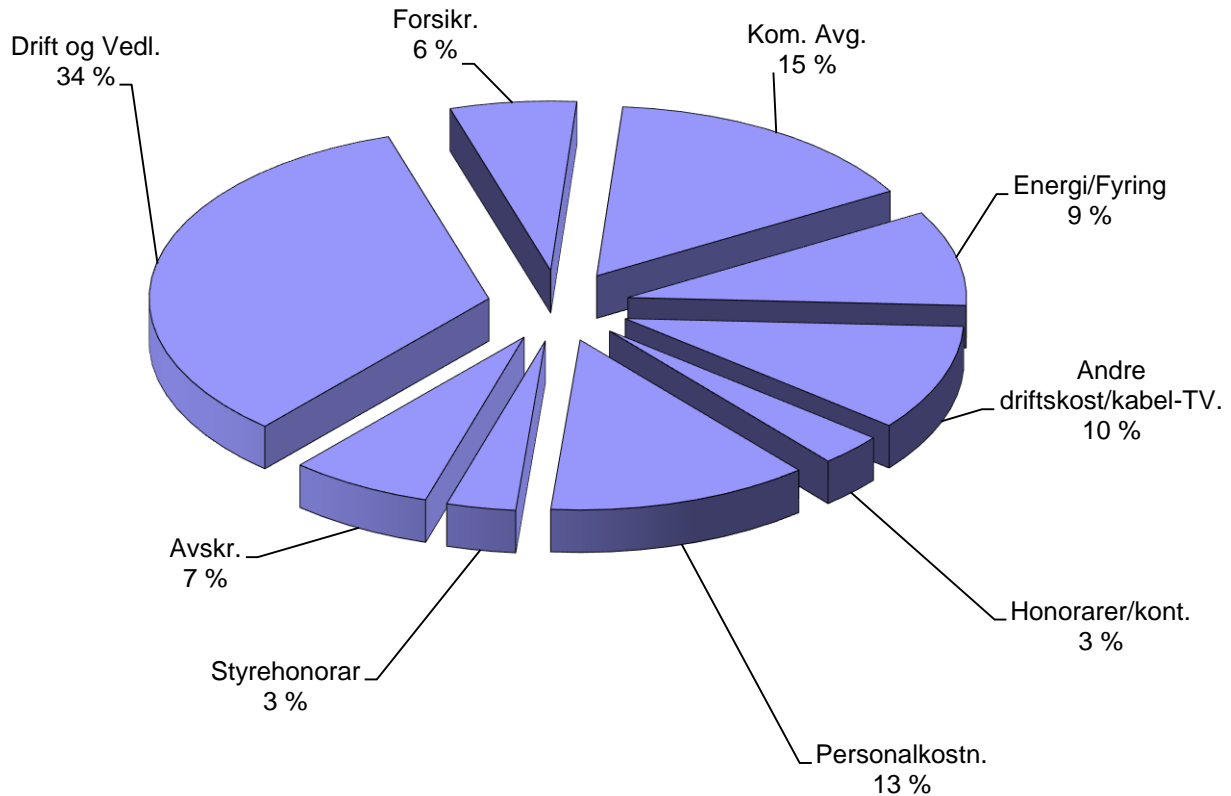
Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 7 304 266,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sektordiagram som viser kostnadene fordelt i 2014.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

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 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 52 209,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lutvannkollen Borettslag.

Lån

Lutvannkollen Borettslag har lån i Handelsbanken.

Flytende rente, pt. 2,65 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

Forretningsførerhonorar

OBOS reduserte forretningsførerhonoraret for 2015, men fordi myndighetene innførte mva. på denne typen tjenester fra 1. januar 2015, betaler borettslaget likevel mer.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 1. mars 2015.

De økte felleskostnadene i 2015 vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler grunnet vedlikehold, men styret mener at dette er forsvarlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 12.03.2015
Styret i Lutvannkollen Borettslag

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

Stian Christoffer Moen /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 16 136 320. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notepplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 regnskapsestimaterne 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 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2014 - Lutvannkollen Borettslag, side 2

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet 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, 7. april 2015
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 885 286	2 449 862	6 885 286	7 304 266
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 136 320	-4 383 291	-15 443 000	-4 331 300
Tilbakeføring av avskrivning	14	566 258	564 116	557 000	557 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-60 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	15 990 440	9 009 560	14 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	-693 490	-619 000	-448 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 598	-1 471	0	0
Uttak øremerk. bankkto		200	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		418 980	4 435 423	-1 505 000	-3 081 966
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 304 266	6 885 286	5 380 286	4 222 300
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 968 618	10 082 538		
Kortsiktig gjeld		-664 353	-3 197 252		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 304 266	6 885 286		

LUTVANKOLLEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 183 842	10 922 626	11 205 000	11 297 000
Andre inntekter	3	11 805	25 207	12 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 195 647	10 947 833	11 217 000	11 302 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 043 690	-1 350 503	-1 000 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-275 000	-249 940	-275 000	-280 000
Avskrivninger	14	-566 258	-564 116	-557 000	-557 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-8 531	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-161 976	-156 500	-162 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-35 286	-130 995	-200 000	-200 000
Kontingenter		-47 300	-47 300	-47 000	-47 300
Større vedlikehold	8	-17 974 777	-3 892 757	-16 000 000	-5 100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 821 508	-5 099 132	-3 800 000	-3 800 000
Forsikringer		-502 911	-492 391	-487 000	-545 000
Kommunale avgifter	9	-1 290 523	-1 227 494	-1 290 000	-1 524 000
Energi/fyring		-757 781	-818 913	-900 000	-900 000
Kabel-/TV-anlegg		-650 546	-600 986	-630 000	0
Andre driftskostnader	10	-842 933	-781 720	-750 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 981 613	-15 421 278	-26 107 000	-14 958 300
DRIFTSRESULTAT		-15 785 966	-4 473 445	-14 890 000	-3 656 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	230 332	129 610	80 000	137 000
Finanskostnader	12	-580 686	-39 456	-633 000	-812 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-350 354	90 154	-553 000	-675 000
ÅRSRESULTAT		-16 136 320	-4 383 291	-15 443 000	-4 331 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-16 136 320	-4 383 291		

LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	14	1 250 214	1 816 472
Aksjer og andeler	15	5 000	5 000
Øremerkede bankinnskudd	22	47 154	45 756
SUM ANLEGGSMIDLER		67 285 191	67 850 051
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	105 387	74 223
Driftskonto i OBOS-banken		960 466	774 436
Sparekonto i OBOS-banken		6 902 766	9 233 879
SUM OMLØPSMIDLER		7 968 618	10 082 538
SUM EIENDELER		75 253 809	77 932 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 235 * 100		23 500	23 500
Opptjent egenkapital		30 744 457	46 880 777
SUM EGENKAPITAL		30 767 957	46 904 277
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 000 000	9 009 560
Borettsinnskudd	18	18 821 500	18 821 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 821 500	27 831 060
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		437 535	2 840 125
Skyldig til offentlige myndigheter	19	64 822	209 623
Påløpte renter		69 006	26 658
Annen kortsiktig gjeld	20	92 989	120 846
SUM KORTSIKTIG GJELD		664 353	3 197 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 253 809	77 932 589
Pantstillelse	21	43 827 500	43 827 500
Garantiansvar		0	0

OSLO, 12.03.2015,

ØYSTEIN LINDBOE /s/

STYRET FOR LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG
 TERJE ØDEGÅRD /s/ STIAN CHRISTOFFER MOEN /s/
 AASE BJØRG KNUT ERIK BORGEN /s/
 STRANDE/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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	10 834 530
Parkeringsleie	4 800
Garasjeleie	69 600
Framleietillegg	53 712
Trappevask	243 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 205 642

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-400
Garasjeleie	-21 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 183 842

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av John Deer 1448 HK	2 000
Klipper	
Korrigering kasse	200
Salg av nøkler	3 105
Salg av portåpnere	4 500
Salg av vinduer	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	11 805

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-495 093
Overtid	-186 194
Annen lønn	-83 838
Påløpte feriepenger	-91 815
Arbeidsgiveravgift	-160 944
Pensjonskostnader	-10 675
AFP-pensjon	-9 465
Yrkesskadeforsikring	-1 937
Refusjon sykepenges	17 343
Kantinekostnader	-1 377
Arbeidsklær	-17 623
Andre personalkostnader	-2 073
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 043 690

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 275 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 218, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 313
OBOS	-17 845
OBOS Prosjekt AS	-1 560
Dorma Norge	-1 694
Norsk fuktskadekontroll	-5 875
SUM KONSULENTHONORAR	-35 286

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

S-Bygg AS, hovedendreprenør	-16 468 307
Fasadecompagniet AS	-1 063 233
Boro-Prosjekt AS, byggeledelse	-404 813
Andre kostnader	-38 425

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -17 974 777

Drift/vedlikehold bygninger	-1 096 935
Drift/vedlikehold VVS	-467 390
Drift/vedlikehold elektro	-550 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-250 280
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 215
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-233 695
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-58 521

-2 821 509**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -20 796 285**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-793 153
Feieavgift	-15 209
Renovasjonsavgift	-482 161

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 290 523**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-52 159
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 098
Diverse leiekostnader/leasing	-43 696
Verktøy og redskaper	-53 016
Telefon-/kontormaskiner	-3 849
Driftsmateriell	-55 203
Lyspærer og sikringer	-4 910
Vakthold	-12 765
Renhold ved firmaer	-289 002
Snørydding/gressklipping	-63 018
Andre fremmede tjenester	-7 729
Kontor- og datarekvisita	-15 072
Trykksaker	-3 764
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 218
Andre kontorkostnader	-13 007

Telefon/bredbånd	-22 587
Telefon, annet	-10 281
Porto	-14 298
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 316
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-85 653
Bilgodtgjørelse	-12 136
Reisekostnader	-3 525
Bankgebyr	-936
Velferdskostnader	-21 494
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-842 933

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 229
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 285
Kundeutbytte Gjensidige 2013	72 818
SUM FINANSINNTEKTER	230 332

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken, renter lån	-579 604
Handelsbanken, termingebyr	-1 080
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-580 686

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.115/bnr.71 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 103.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sandstrøer		
Tilgang 2009	56 125	
Avskrevet tidligere	-32 072	
Avskrevet i år	-8 018	
		16 035
Feie/sugemaskin		
Tilgang 1990	42 000	
Avskrevet tidligere	-41 999	

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.2			
Tilgang 1988	21 000		
Avskrevet tidligere	-20 999		1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 2009	1 487 419		
Avskrevet tidligere	-849 952		
Avskrevet i år	-212 488		
			424 979
Avfallsanlegg			
Tilgang 2011	1 662 264		
Avskrevet tidligere	-664 906		
Avskrevet i år	-332 453		
			664 905
Datautstyr			
Tilgang 1998	27 361		
Avskrevet tidligere	-27 360		
			1
Sandsilo			
Tilgang 2013	60 000		
Avskrevet tidligere	-6 429		
Avskrevet i år	-8 571		
			45 000
Stillasje			
Tilgang 2005	31 960		
Avskrevet tidligere	-31 959		
			1
Traktorgarasje			
Kostpris/Bokført verdi 1985	236 400		
Avskrevet tidligere	-132 384		
Avskrevet i år	-4 728		
			99 288
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 250 214
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-566 258

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Grønnlihytta pålydende kr 5 000.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilbakebetalt forsikring	4 065
Til gode s. 4498 (feilbetaling)	33 860
Skattetrekk overført OBOS	33 645
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	33 817
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	105 387

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,25%. Løpetiden er 22 år.

Delutbetalt 2013	-9 009 560	
Utbetalt i år	-15 990 440	
Nedbetalt i år	0	
		-25 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-25 000 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 10/7-2015 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2015
115, 1014, 1041, 2044		200
1002, 1011, 2002, 2005, 2008, 2011		250
2014, 2017, 2020, 2023, 2026, 2029		250
2032, 2035, 2038, 2041, 3002, 3005		250
3008, 3011, 3014, 3017, 3020, 3023		250
3026, 3029, 3032, 3035, 3038, 3041		250
3044, 4005, 4008, 4014, 4017, 4020		250
4023, 4026, 4029, 4032, 4035, 4038		250
4041, 4044		250
103, 1001, 1003, 1004, 1006, 1007		350
1009, 1010, 1012, 1013, 1015, 1016		350
1018, 1019, 1021, 1022, 1024, 1027		350
1028, 1030, 1031, 1033, 1034, 1036		350
1037, 1039, 1040, 1042, 1046, 1047		350
1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053		350
1054, 1055, 1056, 1057, 1067, 1068		350
1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110		350
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009		350
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018		350
2019, 2021, 2022, 2024, 2025, 2027		350
2028, 2030, 2031, 2033, 2034, 2036		350
2037, 2039, 2040, 2042, 2043, 2045		350
3001, 3003, 3004, 3006, 3007, 3009		350
3010, 3012, 3013, 3015, 3016, 3018		350
3019, 3021, 3022, 3024, 3025, 3027		350

3028, 3030, 3031, 3033, 3034, 3036	350
3037, 3039, 3040, 3042, 3043, 3045	350
4004, 4006, 4007, 4009, 4013, 4015	350
4016, 4018, 4019, 4021, 4022, 4024	350
4025, 4027, 4028, 4030, 4031, 4033	350
4034, 4036, 4037, 4039, 4040, 4042	350
4043, 4045	350
1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063	400
1064, 1065, 1066, 1069, 1070, 1071	400
1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077	400
1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083	400
1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089	400
1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095	400
1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101	400
1102, 1103, 1104, 1111, 1112, 1113	400
1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119	400

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-33 645
Skyldig arbeidsgiveravgift	-31 177
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-64 822

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-91 815
Utlegg håndkasse utbetalt i 2015	-1 174
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-92 989

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 821 500
Pantelån	25 000 000
TOTALT	43 821 500

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 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.

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

Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B
-----------------	--------------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Fritz Langhammer	Ole Reistads vei 7
------------------	--------------------

Aase Bjørg Strande	Ole Reistads vei 23 D
--------------------	-----------------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Knut Erik Borgen	Ole Reistads vei 25 B
------------------	-----------------------

Stian Christoffer Moen	Lindebergåsen 47 A
------------------------	--------------------

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

Knut Kjærvik	Ole Reistads vei 41 C
--------------	-----------------------

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Fritz Albrigtsen	Ole Reistads vei 39 B
------------------	-----------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gunnar Gussiås	Ole Reistads vei 9 B
----------------	----------------------

F. Som velferds- og miljøutvalg foreslås:

Kjersti Gjerding	Ole Reistads vei 1 B
Fritz Albrigtsen	Ole Reistads vei 39 B
Karine Halvorsen	Ole Reistads vei 7
Knut Kjærvik	Ole Reistads vei 41 C
Terje Ødegård	Ole Reistads vei 43 F

I valgkomiteen for Lutvannkollen Borettslag

Audun Bergerud
Jan Erik Gulliksen
Liv Haugen

Orientering om borettslagets drift

STYRETS ARBEID

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

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

Prosjektet med å bytte ut vinduer ble fullført høsten 2014. Noe småarbeider er under utbedring, men alt i alt har prosjektet med S-Bbygg gått greit. Prosjektet ble utført innenfor de kostnadsrammene som var satt.

Malerarbeid

Borettslaget har hatt innleide malere som i løpet av sommeren og tidlig høst. Alle leegger i blokkene ble malt og de deler av rekkehusene som var vanskelig å male ble malt.

Problemer med varmtvannsberedere i blokkene

Etter bytte av varmtvannsberederne i 2014 har det vært mange problemer tilknyttet til dette. Første problem som oppstod var overslag fra varmtvann til kaldtvann og dette jobber fortsatt styret med. I tillegg er det problemer med at sikringene tidvis går i berederrommene og dette er også under utbedring.

Nytt lys i oppgangene og garasjene i blokkene

Belysningen i blokkene og garasjene er byttet ut med led lys som er bevegelsesaktiverte. Dette gir bedre belysning og borettslaget sparer mye penger i strømutfgifter.

Asfaltering

AB asfalt har utført noe nødasfaltering i forkant av vinteren. En noe mer omfattende asfaltering vil utføres i borettslaget til våren.

Nye brannslukningsapparater fra Norsk Brannvern

Norsk brannvern har gjennomført kontroll i nesten alle boliger i 2014. Det ble avdekket at en del beboere mangler røyktvarslere og brannslukningsapparater. Styret har forsøkt å få tak i beboere som mangler brannslukningsapparater til å hente disse på styrerommet flere ganger uten å lykkes. Styret har derfor et lager av apparater som skal leveres ut til beboere som mangler apparat. Ta kontakt med styret for å få utlevert brannslukningsapparat - din sikkerhet er også andres sikkerhet når vi bor tett!

Bytte av varmtvannsberedere og stoppekraner i rekkehusene

Varmtvannsberederne og stoppekraner i rekkehusene er svært modne for utbytting og i tiden frem til generalforsamlingen blir disse nå byttet ut.

Vanskelig å innhente informasjon fra beboere

Styret har i flere saker i løpet av dette året hatt behov for å innhente informasjon fra beboere. Dessverre er dette en svært tung oppgave da mange beboere ikke svarer på de forespørsler som vi sender ut. Dette gir styret mye ekstraarbeid. Tidvis må styret be om informasjon flere ganger, og selv da får vi ikke svar fra alle. Her må alle være flinke å raskt komme med tilbakemelding da styret ber om dette. Vi er for mange til at vi skal innhente informasjon direkte fra hver beboer! Manglende informasjon gjør at styret blir forsinket med oppgaver som skal gjennomføres.

Arbeid med nytt fellesrom og omgjøring av fellesrom til bolig i ORV 1

Styret arbeider med en plan om å flytte styrerommet fra ORV 7 til det gamle vaskeriet i ORV 1. Deretter ønsker styret å lage nytt fellesrom i ORV 7 for deretter bygge om fellesrommet til en bolig som kan selges. Dette vil innhente kapital som kan benyttes til oppussing i borettslaget.

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.

Av større vedlikehold som skal påbegynnes i 2014 vil det være rehabilitering av betong i garasjeanlegget.

GENERELT OM BORETTSLAGETS DRIFT

Vi er en bedrift med årlig omsetning på over 10 millioner kroner, og vi har én fast medarbeider, med det ansvar det medfører. Vårt borettslag skal være en solid og god arbeidsgiver, med god oppfølging i det daglige. Borettslaget har et stort geografisk område å ta hånd om og det er et variert sett med oppgaver som må utføres i takt med årstidene i borettslaget.

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

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

Styrets viktigste oppgave er å forvalte våre verdier på en riktig måte, ikke minst å forvalte husleien i forhold til pågående og kommende nødvendige vedlikeholdsoppgaver og investeringer. Et styre har behov for kompetanse på områder som økonomi, personalpolitikk, sosial kompetanse i forhold til klager på eller uenighet mellom beboere, juridiske forhold, fagområder som våtrom, elektrisitet, inneklima, IT, innkjøpsforhandlinger, snekker- og blikkenslager-oppgaver, for å nevne noen. Styret består som de fleste forhåpentlig vet av vanlige beboere, valgt av andre beboere på Generalforsamling. Styremedlemmer er over gjennomsnittet opptatt av å ta vare på vårt nærmiljø, men det er umulig å dekke alle oppgaver uten ekstern hjelp.

Så til tross for at vaktmester og styre tar hånd om mange oppgaver selv, så må vi til tider benytte ekstern kompetanse. 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

Vaktmesteren har også i år strødd og brøytet 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 toromsleilighetene 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 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 forsikrings-skader for tiden er kr. 10.000,-. Denne økes med ujevne mellomrom av forsikringsselskapet. Der hvor beboer har utvist uaktsomhet ved forsikrings-skader 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 utførslar som er akseptable. I tillegg må beboer søke plan og bygningsetaten på vanlig måte. Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

Varmepumper i rekkehusene

Generalforsamlingen har godkjent montering av varmpumper ref generell godkjenning på tidligere generalforsamling. Styret minner om at det må foreligge søknad til styret før montering av varmepumpe skjer.

Styret har fått inn noen spørsmål om det kan monteres varmpumper i blokkene, men det er ikke blitt gitt tillatelse til installasjon av varmpumper i blokkene enda. Styret er bekymret for hvordan det vil være med lyd, samt problemer med vann fra varmpumpene da verandaene i blokkene ikke har noe godt opplegg for å ta unna vann.

Bomiljø / klager

Styret får tidvis inn klager rundt bråk i leilighetene. Vi minner spesielt om at husordensreglene , se <http://lutvannkollen.no>, som setter klare begrensninger på spilling av musikk og bråk tilknyttet oppussing.

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 og supplert i 2014. Denne perioden har vi heldigvis ingen kjente tilfeller av branntilløp. Styret har gjort avtale med Norsk Brannvern som skal sjekke alle boligene.

Mekanisk lufting i blokkene

For å opprettholde et godt innneklima er det viktig at luftespalter over vinduer ikke lukkes helt, og at det finnes varmekilde under hvert vindu.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er anledning til å koble utsug fra kjøkken inn på luftekanalene. Det er heller ikke anledning til å stenge lufteinntak.

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" som tidligst kommer en måned etter at styremøtet er blitt avholdt.

Facebook

Borettslaget har opprettet facebookside på www.facebook.com/lutvannkollen. Der legges det ut informasjon fortløpende om smått og stort og alle beboere er velkomne til å bidra.

Styrets svar på forespørsel om utbedring av bad i blokkene

På forrige års årsmøte ble det vedtatt at styret skal innhente en tilstandsrapport og et kostnadsoverslag på rehabilitering av våtrom i blokkene. I teksten som følger er styrets foreløpige arbeid med denne saken - styret jobber videre med saken for å finne riktig tiltak.

Styret har vært i kontakt med flere leverandører for å få et kostnadsoverslag på hvor store kostnader det vil være å få utbedret badene i borettslaget. Vi har fått ett estimat fra S-Bygg som har vurdert at dette vil kunne koste omtrent 200.000-250.000 kroner per bad som renoveres avhengig av hvilken standard som velges. Om totalrenovering velges som strategi må alle bad i blokkene rehabiliteres uavhengig av tidligere oppussing av badene for å bytte ut vann og avløpsrør. Bytte av vann og avløpsrør er ikke del av estimatet fra S-Bygg.

200.000 kr per blokkenhet vil tilsvare 32.200.000 kr i totale utgifter som borettslaget må dekke via lånefinansiering. Det er ikke rom i drift og vedlikeholdsbudsjettet for å dekke dette prosjektet, selv med det laveste estimatet. Utgiften med dette må dekkes inn via økt husleie.

Hvis hver enhet skal dekke inn et lån på 250.000 vil dette tilsi at den månedlige husleien må økes med 1250 kr, for de blokkleilighetene som dette gjelder, for å dekke dette inn (her regnet med en rente på 4% og 25 år nedbetalingstid).

Innspill fra Knut Kjærvik (beboer og tidligere styremedlem)

Knut Kjærvik omtaler en modell som trolig vil kunne dekkes i drift og vedlikeholdsbudsjettet som borettslaget har per i dag.

Vann

Rørnettet er ca 35 år gammelt og det vil sannsynligvis bli behov av fornying av dette i løpet av en 10 års periode. Rør brukt på 70 tallet har en teknisk levealder på 25-50 år.

Det er ikke alltid like lett å legge opp et nytt rørnett i eksisterende bad da det ofte medfører riving av sjakt på bad med tilhørende bygningsmessige og driftsmessige problemer.

I blokkene i Lutvannkollen borettslag er det mulig å legge opp et nytt rørstrekk utenfor leilighetene. Dette kan gjøres i trappehus og det vil da også være mulig å legge inn vannmålere på varmtvann. Det legges da også opp en varmt vanns sirkulasjonsledning slik at alle får varmtvann uten lang ventetid.

Det legges da opp rørstrekk i trappehus med avgrensning inn til hver av leilighetene med stengeventiler og varmtvannsmåler. I henhold til regelverket må det lages en lekkasjeindikator slik at en eventuell vannlekkasje oppdages og stoppes.

Fra trappehuset og inn til leilighetene legges rør ved tak og inn til bad/wc eller det punkt hvor det i dag er stengeventiler i leilighetene. Nye rør som legges fram til tilkoblingspunkt bygges inn ved tak. Her vil det bli en innkassing ved tak. Denne lages i gips og males. Det finnes også andre løsninger med deksler. I bad/WC hvor rør skal koles til eksisterende rør foreslår jeg at det legges synlige forkrommede rør på vegg.

I bad vil det kunne bli noe bygningsmessige arbeider der hvor man skal koble til nye rør til eksisterende. Dette må avklares for hver enkelt leilighet. De gamle stengeventilene fjernes. Slik vil den enkelte beboer ha ansvar for alle rør i sin egen leilighet da nye stengeventiler plasseres ved tak på utsiden av leilighet.

Det kan hentes inn priser på dette arbeidet og man kan legge opp til en framdrift hvor man deler dette opp på 10 år med en blokk/år. Da kan man også starte med måling for hver leilighet etter hvert som man bygger ut anlegget.

Avløpsrør

Avløpsrørene fra 70 tallet kan ha en levetid på 50 år, men dette kan også være mindre og man bør følge nøye med på eventuelle lekkasjer som oppstår og vurdere og disse skyldes slitasje. For å bytte avløpsrør er det 2 metoder som man kan bruke.

1. Man bytter stammene med nye rør. Dette medfører mye arbeid og vil påvirke beboere mye i den perioden arbeidet skal gjøres. Det vil bli store bygningsmessige arbeider.
2. Man rehabiliterer fra innsiden med strøppe. Dette påvirker beboere i mindre grad og det er minimalt med bygningsmessige arbeider

Om vi antar at våre rør har en restlevetid på 15 år så har man en mulighet til å minske den store engangskostnaden man vil få om alt må gjøres samtidig.

Jeg foreslår at men vurderer et krav til alle som pusser opp nytt bad at de må bytte rørstamme i sin egen leilighet og også legger nytt rør gjennom dekket og ned under dekket. Dette betyr at men må inn til leilighet under og åpne opp sjakt ved tak og skjøte samme rørene der.

Ser for meg at borettslaget står for kostnaden for dette ekstraarbeidet. Det bør også vurderes rør fra sluk skal legges ned gjennom dekket ved totalrehabiliteringer av bad slik at dette også er byttet, men ikke sikkert at det er nødvendig. Vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved en slik metode tror jeg at man kan minimere problemene med gamle rør.

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 de 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 henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Lindebergåsen 45. Vaktmester kan kontaktes på telefon 22 30 29 04. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid og til vaktmester privat. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Parkering

Borettslaget har noen parkerings-/garasjeplasser til leie, disse fordeles etter venteliste, De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret. Gjesteparkeringsplassene kan benyttes av beboerne mandag-fredag mellom 08.00-18.00.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved henvendelse til vaktmester på svarer 22 30 29 04. Skilt til postkasse bestilles hos firmaet Qualitronic, tlf. 22 75 74 60 eller via epost. qualitronic@broadpark.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81569418. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 leietaker. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Lutvannkollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	S-bygg vindusprosjekt	16,8 millioner
	Bytte av dragere	1.8 millioner
	Lys blokker og garasjer	526 000,-
	Maling	247 000,-
	VVS	233 000,-
	Garasjeporter	184 000,-
	Brannslukningsapparater og brannvern	138 000,-
	Konsulenttjenester tilknyttet betong	73 000,-
Trefelling	69 000,-	
2013	S-bygg vindusprosjekt	3,7 millioner
	Bytte av panel i rekkehusene	2,5 millioner.
	Bytte av varmtvannstanker i blokkene	909 000,-.
	Maling av rekkehusene	440 000,-.
	Prosjektledelse Boro-Prosjekt	216 000,-.
	Betonganalyse av Ødegård og Lund	84 000,-.
2012	Ny gruscontainer	50 000
	Ventilasjonsrens i blokkene	140 000
	Nye brannslukkere 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 - 2009	multimaskin m/traktor mm	Anskaffelse av multimaskin / traktor 1.172.000
		Løpende utskifting dører og vinduer 500.000
		Oppgradering av lekeplasser og gjesteparkeringsplasser 650.000 (kr 280.000 er dekket av

		Groruddalsmidler)
2008 - 2008	Oppgradert kabel-TV anlegget	
2007 - 2007	Vinduer, dører	Vinduer/dører blokker 138.000
2006 - 2006	vinduer, dører, panel mm	Vinduer/dører blokker 725.000 Utskifting panel/etterisolering ORv45 288.000 Kurv til søppelsekker, traktor 40.000
2005 - 2005	Vinduer, dører, panel, mm	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
2004 - 2004	luftkanaler, brannslukkere, mm	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
2003 - 2003	Vinduer i blokkene	Utskifting/reparasjon vinduer blokker 425.000
2002 - 2002	Vinduer mm	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
2001 - 2001	Garasjeporter mm	Flisekutter 43.000 Gruscontainer 50.000 Garasjeporter ORv 3 og 7 54.000
2000 - 2000	Vinduer	Utskifting vinduer/dører blokker 200.000 Tetting vinduer rekkehus 200.000 Ny snøfreser 45.000 Tak blokker 44.000
1999 - 1999	beising, beplantning	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	Garasjeporter ORv 1, 5 og LÅ 47 nedre 70.000
1998 - 1999	Beising	Beising rekkehus og blokker 300.000
1997 - 1997	Nye inngangsdører mm	Nye inngangsdører i rekkehusene 530.000 Våtromsundersøkelse 95.000 Ettertettet og beiset vinduer i blokkene 360.000
1995 - 1995	Nytt takbelegg	Nytt takbelegg på rekkehusene 1.050.000
1995 - 1996	Fasader	Fasader og balkonger blokkene 4.900.000 Nye inngangspartier blokkene 695.000 Nye leegger rundt terrassene første etasje 390.000
1993 - 1994	Asfaltering	Asfaltering i Lindebergåsen 120.000
1992 - 1993	Kabelanlegg mm	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	Pusset opp hobbyrommet	
1991 - 1992	Reparert betongskader i garasjen	Reparert omfattende betongskader i garasjen i Lindebergåsen 47 ca. kr. 500.000,- Beiset vindusrammer i blokkene. ca.kr. 167.000,- Lavenergiarmaturer i alle felles lampepunkter. ca. kr. 50.000,-
1990	Nye lavenergiarmaturer	Nye lavenergiarmaturer i alle trappeganger ca. kr. 50.000,-