

Til andelseierne i Lutvannkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Onsdag, 26. april 2017 kl. 18:00 i Fellesrommet, Ole Reistads vei 1

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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:**

Onsdag, 26. april 2017 kl. 18:00 i Fellesrommet, Ole Reistads vei 1

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår at årets resultat blir dekket ved overføring fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- Forslag 1:** Endring av borettslagets husordensreglement, Kjøre- og Parkeringsbestemmelser
- Forslag 2:** Endring av borettslagets husordensreglement, Regler for dyrehold (vedlegg 2)
- Forslag 3:** Avvikling av borettslagets husordensreglement punkt 3, 3a, 4 og 5
- Forslag 4:** Endring av borettslagets husordensreglement, punkt 2
- Forslag 5:** Endring av borettslagets vedtekter 5-1, punkt 2 og 5-2, punkt 3
- Forslag 6:** Fasadeendring - Overdekking av balkonger i øverste etasje på Blokker

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferds- og miljøutvalg for 1 år.

Oslo, 01.03.2017

Styret i Lutvannkollen Borettslag

Fritz Arne Langhammer /s/ Kristine Gjertsen /s/ Mithad Hodzic /s/
Torill Marlow /s/ Kristine T. Michaelsen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fritz Arne Langhammer	Ole Reistads vei 7
Nestleder	Kristine Gjertsen	Lindebergåsen 47 B
Styremedlem	Mithad Hodzic	Ole Reistads vei 29 C
Styremedlem	Torill Marlow	Ole Reistads vei 43 C
Styremedlem	Kristine T. Michaelsen	Ole Reistads vei 43 A
Varamedlem	Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B
Varamedlem	Knut Erik Borgen	Ole Reistads vei 25 B
Varamedlem	Øystein Lindboe	Lindebergåsen 47 B
Varamedlem	Martin Holden Sagen	Ole Reistads vei 5 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Terje Ødegård		Ole Reistads vei 43 F
Audun Bergerud		Ole Reistads vei 1 B
Knut Kjærvik		Ole Reistads vei 41 C

Velferds- og miljøutvalg

Kjersti Gjerding		Ole Reistads vei 1 B
Karien Halvorsen		Ole Reistads vei 7
Arne Storøy		Ole Reistads vei 3
Terje Ødegård		Ole Reistads vei 43 F
Knut Kjærvik		Ole Reistads vei 41 C
Fritz Albregtsen		Ole Reistads vei 39 B
Johannes Oma		Ole Reistads vei 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lutvannkollen Borettslag

Borettslaget består av 236 andelsleiligheter.

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 ansatte.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2016.

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 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 11 865 016.

Dette er kr 310 016 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som blant annet består av kr 50 000 tilskudd mottatt fra Oslo Kommune. Kr 78 750 innkommet for piperehabilitering samt kr 15 020 som refusjon fra Norsk takstforbund.

I tillegg ga borettslaget et fritak på trappevask. Tillegget skulle utgå 1. mars men kom ikke på felleskostnadene igjen før i juli. Tilleggsfaktura ble sendt alle i blokk leilighetene fra mars tom juni og ført som andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 16 918 693.

Dette er kr 2 740 393 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering. Drenering og ny membran i Lindebergåsen 49 og Ole Reistads vei 9. Drenering av rekkehus. Fullføring av garasjerehabilitering.

I tillegg har borettslagets istandsatt leiligheter og fellesrom.

Resultat

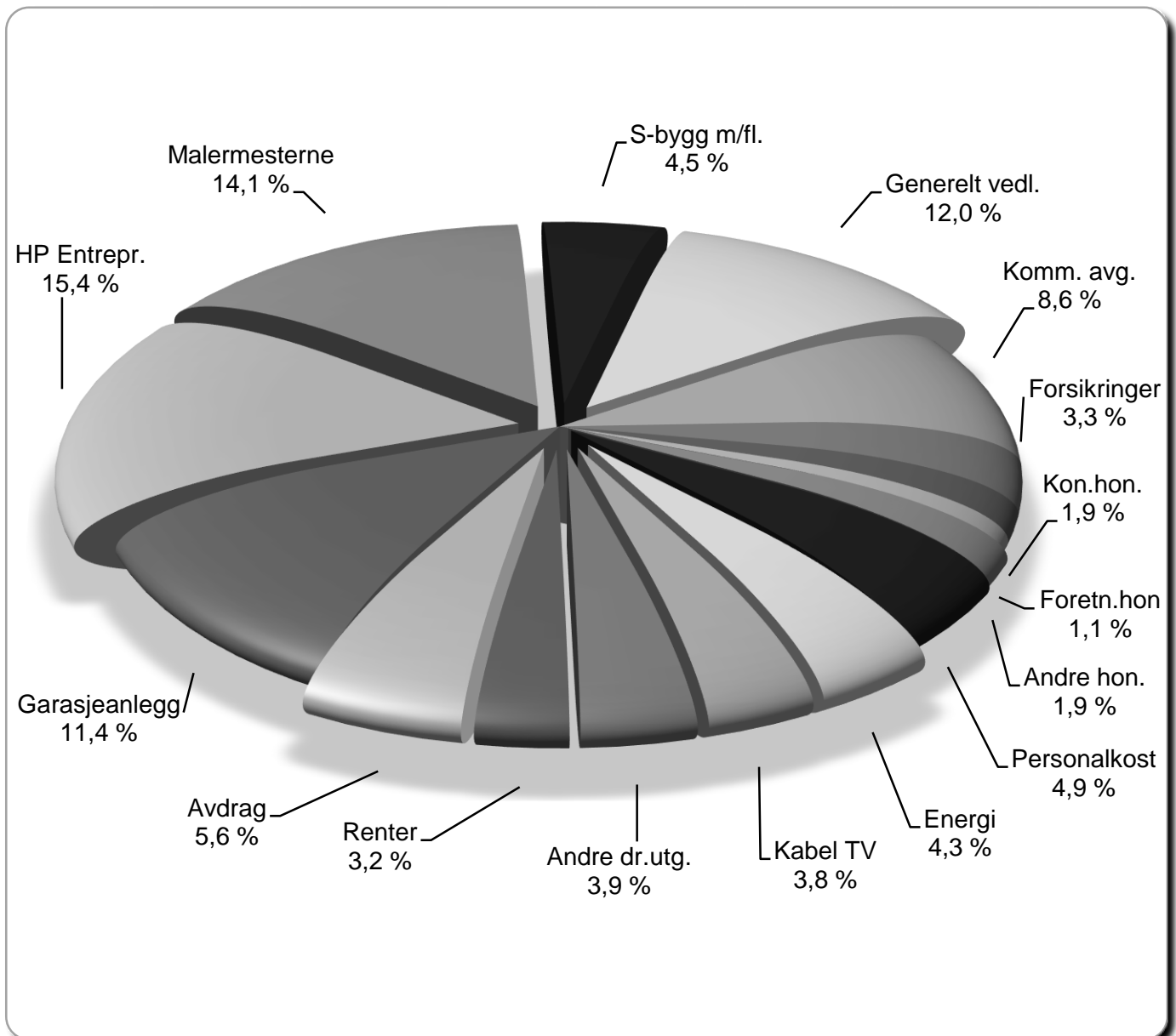
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 516 445 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 1 985 147 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2016.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 500 000 til større vedlikehold som omfatter ny traktor, overdekking balkonger blokker, resterende ventilasjon garasjer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret økt energikostnader i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 42 703. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lutvannkollen Borettslag.

Lån

Lutvannkollen Borettslag har lån i Handelsbanken. Flytende rente pr 31.12.16 er 2.55 % For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % eksklusiv mva gjeldende fra 1.1.2017. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 1.1.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 01.03.2017

Styret i Lutvannkollen Borettslag

Fritz Arne Langhammer /s/ Kristine Gjertsen /s/ Mithad Hodzic /s/
Torill Marlow /s/ Kristine T. Michaelsen /s/



Til Generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lutvannkollen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 516 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Lutvannkollen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Lutvannkollen Borettslag

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokførings praksis i Norge.

Oslo, 14. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

449 LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 314 989	7 304 266	5 314 989	1 985 147
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 516 445	-1 990 846	-3 141 300	168 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	571 001	566 258	557 000	12 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-49 229	0	0	0
Kapitalutvidelse ny andel/aksje	17	2 552 790	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 004 838	-563 964	-1 003 000	-1 027 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		68 900	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-222	-4 678	0	0
Uttak øremerk. bankkto		48 101	3 953	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 329 842	-1 989 277	-3 587 300	-846 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 985 147	5 314 989	1 727 689	1 138 647

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 798 873	7 147 445
Kortsiktig gjeld	-1 813 726	-1 832 456
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 985 147	5 314 989

449 - LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 612 628	11 417 678	11 555 000	12 621 000
Andre inntekter	3	252 388	25 732	0	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 865 016	11 443 410	11 555 000	12 646 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-879 780	-878 174	-1 000 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-290 000	-280 000	-287 000	-305 000
Avskrivninger	14	-571 001	-566 258	-557 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 125	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-200 205	-194 370	-200 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-337 468	-82 582	-250 000	-280 000
Kontingenter		-47 000	-47 300	-47 300	-47 500
Drift og vedlikehold	8	-10 294 556	-7 359 918	-7 500 000	-5 500 000
Forsikringer		-595 297	-552 488	-596 000	-638 000
Kommunale avgifter	9	-1 547 879	-1 526 821	-1 546 000	-1 546 000
Energi		-770 082	-648 827	-800 000	-840 000
Kabel-/TV-anlegg		-674 296	0	-534 000	-725 000
Andre driftskostnader	10	-702 629	-820 542	-850 000	-850 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 918 693	-12 965 405	-14 178 300	-11 959 500
DRIFTSRESULTAT		-5 053 677	-1 521 995	-2 623 300	686 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	104 330	176 210	50 000	25 000
Finanskostnader	12	-567 099	-645 061	-568 000	-543 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-462 769	-468 851	-518 000	-518 000
ÅRSRESULTAT		-5 516 445	-1 990 846	-3 141 300	168 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 516 445	-1 990 846		

449 - LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	14	162 184	683 956
Aksjer og andeler	15	5 000	5 000
Øremerkede bankinnskudd		0	47 879
SUM ANLEGGSMIDLER		66 150 007	66 719 658
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 802	0
Kortsiktige fordringer	16	652 775	32 528
Driftskonto OBOS-banken		355 523	825 580
Driftskonto OBOS-banken II		16 510	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 907	27 999
Sparekonto OBOS-banken		2 739 356	6 261 337
SUM OMLØPSMIDLER		3 798 873	7 147 445
SUM EIENDELER		69 948 880	73 867 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 236 * 100		23 600	23 500
Annen innskutt egenkapital	17	2 552 790	0
Opptjent egenkapital		23 237 166	28 753 610
SUM EGENKAPITAL		25 813 556	28 777 110
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 431 198	24 436 036
Borettsinnskudd	19	18 890 400	18 821 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 321 598	43 257 536
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 546 042	1 571 991
Skyldig til offentlige myndigheter	20	60 883	54 640
Påløpte renter		49 375	48 935
Påløpte avdrag		83 592	81 780
Annen kortsiktig gjeld	21	73 835	75 111
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 813 726	1 832 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 948 880	73 867 102

Pantstillelse	22	43 827 500	43 827 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2017
I styret for Lutvannkollen Borettslag

Fritz Arne Langhammer /s/

Mithad Hodzic /s/

Torill Marlow /s/

Kristine T. Michaelsen /s/

Kristine Gjertsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 383 450
Parkeringsleie	4 800
Garasjeleie	128 600
Framleietillegg	13 428
Lading el-bil	7 400
Trappevask	121 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 659 178

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-27 650
Parkeringsleie	-900
Garasjeleie	-18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 612 628

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnad	4 810
Garasjeleie/parkeringsleie	3 550
Gebyr feilparkering	1 500
Diverse Izetle	58
Salg av nøkler/nøkkeltagger	9 100
Tilskudd Oslo Kommune	50 000
Piperehabilitering	78 750
Salg portåpnere	7 200
Refusjon Norsk takstforbund	15 020
Salg skilt	2 400
Trappevask	80 000
SUM ANDRE INNTEKTER	252 388

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-476 294
Overtid	-138 095
Påløpte feriepenger	-73 727
Arbeidsgiveravgift	-141 957
Pensjonskostnader	-12 397
AFP-pensjon	-10 650
Yrkesskadeforsikring	-2 224
Refusjon sykepenger	2 078
Kantinekostnader	-2 546
Personalopplæring, kurs	-270
Arbeidsklær	-16 527
Andre personalkostnader	-7 172
SUM PERSONALKOSTNADER	-879 780

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 2015/2016, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 205,-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 523
OBOS	-28 021
OBOS Prosjekt AS	-15 278
Norconsult	-182 731
A2Z arkitekter	-46 013
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-20 903
Møteledelse	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-337 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

S-Bygg AS, hovedentreprenør	-76 926
Malermestrene AS	-2 526 013
HP Entreprenør AS	-2 753 448
Viking Entreprenør AS	-2 043 121
GK Inneklima AS	-361 250
Boro-prosjekt AS, prosjektledelse	-274 867
Elektrofagmannen AS	-55 893
H.I Montasje AS	-45 550

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -8 137 067

Drift/vedlikehold bygninger	-281 438
Drift/vedlikehold VVS	-273 852
Drift/vedlikehold elektro	-470 995
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-746 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 458
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 432
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-48 581
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 683

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 294 556

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-950 393
Feieavgift	-17 085
Renovasjonsavgift	-580 401
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 547 879

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-96 560
Skadedyrarbeid	-30 264
Diverse leiekostnader/leasing	-20 569
Verktøy og redskaper	-40 224
Driftsmateriell	-13 251
Lyspærer og sikringer	-4 828
Vaktmestertjenester	-6 321
Renhold ved firmaer	-222 564
Snørydding/gressklipping	-17 064
Andre fremmede tjenester	-8 138
Kontor- og datarekvisita	-22 687
Trykksaker	-5 013
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 359
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 205
Andre kontorkostnader	-1 370
Telefon/bredbånd	-17 591
Telefon, annet	-8 608
Porto	-13 094
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 572
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-124 758
Bilgodtgjørelse	-1 726
Reisekostnader	-1 174
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 052
Velferdskostnader	-21 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-702 629

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 432
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 241
Kundeutbytte Gjensidige	74 643
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	104 330

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i Handelsbanken AS	-565 994
Termingebyr lån i Handelsbanken AS	-1 080
Andre rentekostnader	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-567 099

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

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner

Kostpris	56 125	
Avskrevet tidligere	-48 108	
Avskrevet i år	-8 016	1

Feie/sugemaskin

Tilgang 1990	42 000	
Avskrevet tidligere	-41 999	
Avgang/avskrevet 2016	-1	0

Gressklipper nr. 2

Tilgang 1997	44 157	
Avskrevet tidligere	-44 156	
Avgang/avskrevet 2016	-1	0

PC med utstyr

Tilgang 1993	15 250	
Avskrevet tidligere	-15 249	
Avgang/avskrevet 2016	-1	0

Sandspreder

Tilgang 1994	35 380	
Avskrevet tidligere	-35 379	
Avgang/avskrevet 2016	-1	0

Snøfreser nr. 2

Tilgang 1988	21 000	
Avskrevet tidligere	-20 999	
Avgang/avskrevet 2016	-1	0

Traktor m/utstyr

Kostpris	1 487 419	
Avskrevet tidligere	-1 274 928	
Avskrevet i år	-212 490	1

Hilti kombihammer		
Tilgang 2016	17 979	
Avskrevet i år	-3 596	
		14 383
Kopimaskin		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet i år	-1 142	
		30 108
Avfallsanlegg		
Kostpris	1 662 264	
Avskrevet tidligere	-1 329 812	
Avskrevet i år	-332 451	
		1
Datautstyr		
Tilgang 1998	27 361	
Avskrevet tidligere	-27 360	
Avang/avskrevet 2016	-1	0
Sandsilo		
Tilgang 2013	60 000	
Avskrevet tidligere	-23 571	
Avskrevet i år	-8 571	
		27 858
Stillasje		
Kostpris	2	
Tilgang 2005	31 959	
Avskrevet tidligere	-31 959	
Avgang/avskrevet 2016	-2	0
Traktorgarasje		
Kostpris	236 400	
Avskrevet tidligere	-141 840	
Avskrevet i år	-4 728	
		89 832
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		162 184
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-571 001

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grønnlihytta pålydende kr 5 000.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	652 775
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	652 775

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 17**ANNEN INNSKUDD EGENKAPITAL**

Saldo 1.1	0
Kapitalutvidelse ny andel/aksje	2 552 790
SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	2 552 790

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,55 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2013	-9 009 560
Utbetalt 2014	-15 990 440
Nedbetalt tidligere	563 964
Nedbetalt i år	1 004 838
	-23 431 198
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 431 198

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981	-18 821 500
Opprinnelig i år	-68 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 890 400

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-32 907
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 976
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-60 883

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-73 727
Annen kortsiktig gjeld	-108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 835

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 890 400
Pantelån	23 431 198
Påløpte avdrag	83 592
TOTALT	42 405 190

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 550 000
Tomt	1 432 823
TOTALT	65 982 823

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1: Endring av borettslagets husordensreglement, Kjøre- og parkeringsbestemmelser

Bakgrunn: Etter Generalforsamlingen 2016 kommer det frem av våre Kjøre- og parkeringsbestemmelser at punkt 2 og 3 er nesten identiske. Dette kommer av feil nummerering ved forslag til endring på forrige generalforsamling.

Det foreslås å endre punkt 2 tilbake slik det sto før generalforsamlingen i 2016.

Dagens punkt 2:

Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag. Det er likeveltillatt for borettslagets beboere å parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser på hverdager (mandag - fredag) fra kl. 0800 til kl. 1800. Gjesteparkeringen kan bare benyttes til personbiler eller kjøretøy av tilsvarende størrelse. Det er ikke anledning for gjester å parkere lenger enn 48 timer. Ved gjentagende besøk i løpet av en uke eller besøk ut over 48 timer er parkering kun tillatt etter tillatelse fra trafikktutvalget eller styret. Vi minner om at andelseier også her er ansvarlig for sine gjester/besøkende.

Forslag nytt punkt 2, som er tidligere punkt 2:

All henstilling av campingvogner og andre større tilhengere på borettslagets oppstillingsplasser og øvrige område er forbudt.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas som beskrevet.

Forslag 2: Endring av borettslagets husordensreglement, Regler for dyrehold (vedlegg 2)

Bakgrunn: Dyreklubben har ikke eksistert på mange år, hvilket gjør erklæring om dyrehold som skal leveres foreldet. Styret foreslår på bakgrunn av dette noen endringer

Det foreslås å endre dagens vedlegg 2, med justeringer i noe av teksten og fjerning av enkelte punkter som ikke er gjeldende.

Dagens vedlegg 2

REGLER FOR DYREHOLD I LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

Det er tillatt å holde hund og/eller katt.

Dyreiere må melde fra til styret og fylle ut følgende erklæring:

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede vedtar seg de regler som er gitt i denne erklæring og plikter å følge disse:

- 1. Jeg forplikter meg til å la mitt dyr registrere i Dyreklubben, samt å la dyret bære borettslagets registreringsmerke.*
- 2. Jeg forplikter meg til å ha mitt dyr i bånd/på armen innenfor borettslagets område.*

3. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på området.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre andre dyr, person eller eiendom i borettslaget.

5. Jeg forplikter meg til å følge de retningslinjer som Dyreklubben gir ved informasjon etc.

6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller lignende, plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle aksepterer jeg at styret i borettslaget avgjør klagens utfall etter forhandlinger med meg og Dyreklubben.

7. Jeg aksepterer at denne erklæringen er en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Forslag til nytt vedlegg 2

REGLER FOR DYREHOLD I LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

Det er tillatt å holde hund og/eller katt.

Dyreeiere må melde fra ved anskaffelse av hund og/eller katt.

Følgende regelverk gjelder for dyrehold i borettslaget:

1. *Dyreeier må ha hund i bånd/på armen innenfor borettslagets område.*

2. *Dyreeier må ha katt i bånd/på armen innenfor borettslagets område, med mindre denne er kastret. Dette må kunne dokumenteres.*

3. *Dyreeier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på området.*

4. *Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre andre dyr, person(er) eller eiendom i borettslaget.*

5. *Dyreeier plikter å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjon o.l.*

6. *Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret klagens utfall etter forhandlinger med dyreeier og klager.*

7. *Brudd på disse regler anses som mislighold av borettslagets husordensreglement.*

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas som beskrevet.

Forslag 3: Avvikling av borettslagets husordensreglement punkt 3, 3a, 4 og 5

Bakgrunn: Alle disse punktene er dekket av borettslagets vedtekter og borettslagsloven, og gjør dermed disse punktene overflødige.

Det foreslås at punktene som det henvises til fjernes fra borettslagets husordensreglement, og at

de etterfølgende punkter (6-21) i husordensreglementet nummereres om, slik at rekkefølgen blir riktig (kronologisk).

Dagens punkt 3, 3a, 4 og 5

3. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Alle større bygningsmessige forandringer av leiligheten må godkjennes av styret. Hvor det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjennelse fra offentlige myndigheter. Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessig utførte forandringer er andelseierens ansvar. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg.

Utvendige vindusrammer og dører inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres eller skiftes malingsfarge uten styrets tillatelse.

Oppussing og ombygging av badrom:

All ombygging og oppussing av bad skal godkjennes av styret før arbeidene igangsettes dersom vegg eller gulvbekledning skiftes eller fornyes. Dersom det skal legges varmekabler eller nytt gulvbelegg/fliser, vil det bli krevet en vanntett membran som føres minst fem centimeter opp på vegg, og under ytre veggbekledning. Vegg i våt sone skal påføres flytende membran. Alt rørleggerarbeide skal utføres av autorisert rørlegger. Arbeidet for øvrig må utføres på en faglig forsvarlig måte.

Videre gjelder følgende forholdsregler for bruk av badet:

*Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet. **

*Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet. Bruk av tetningslist mellom kar og vegg, og dusjforheng. Ved oppsetting av dusjkabinett må det benyttes kabinett med kar og lukket avløp til sluk. * All vannsøling fra bading, dusjing eller vask skal straks tørkes opp. Sluket skal renses jevnlig for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller lignende løsningsstoffer. Sørg for at rørforbindelser eller avløp ikke lekker. Kraner skal ikke dryppe. Ventil til toalett skal tette når cisternen er full.*

** Disse punktene kan bare fravikes dersom det legges heldekkende, tett membran.*

3.a ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Andelseieren skal for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten, og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten, og all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, innvendige dører, innvendige vinduskarmer, låser og nøkler. Til indre vedlikehold regnes også utskifting og vedlikehold av servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler, spylekasser og spyleventiler samt istandsetting og oppsteking av innvendige avløpsledninger til egen vannlås.

Andelseieren er ansvarlig for å holde elektrisk utstyr i leiligheten i orden etter gjeldende lov og forskrift. Dette gjelder alle elektriske ledninger og installasjoner med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Hvis andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, eller ikke reparerer skader som det er plikt til å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand og kreve dekning for utgiftene av andelseier. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

4. SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

Andelseier er ansvarlig for istandsetting og reparasjon ved skade på ytre vinduer og dører, inklusive glass, direkte tilhørende leilighet, men ikke for slitasje på ytre vinduer og dører som følger utav normal bruk.

For mislig omgang med vann bærer andelseieren ansvaret ved eventuell skade i egen eller andres leilighet, eller i bygningens felles anlegg.

Den som oppdager en vannlekkasje plikter å sørge for at fagmann tilkalles slik at skadeomfanget begrenses, samt å sørge for mulige strakstiltak som kan redusere skaden.

Alle skader som oppstår skal straks meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS. Alle skader som oppdages skal også meldes til styret så snart som mulig.

5. RADIO-OG FJERNSYNSANTENNER

Feil ved antenneanlegget meldes til Canal Digital tlf 06090 www.canaldigital.no

Undersøk først om det er feil på eget apparat. Det må kun benyttes originale tilkoblingskabler.

Det er ikke tillatt å sette opp utvendige antenner uten styrets godkjenning.

Dersom det gis tillatelse til oppsetting av utvendig antenne, skal den festes slik at vanntette membraner ikke skades. Ingen deler av antennen skal stikke utenfor bygningsfasaden.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas som beskrevet.

Forslag 4: Endring av borettslagets husordensreglement, punkt 2

Bakgrunn: På bakgrunn av styrets forslag nummer 3, foreslås det en endring i punkt 2 i borettslagets husordensreglement.

Dette forslaget kommer til votering kun hvis forslag 3 godkjennes som foreslått.

Dagens punkt 2

Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Sang- og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl.08.00 på mandag til fredag. Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Sang- og musikkøvelser er tillatt på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 18.00. Sang-

og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre mer støy en alminnelig. God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, hamring og andre former for støy. Det må utvises varsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg, og i de tidsperioder hvor det skal være ro i leiligheten skal lydtkilder dempes ned. Åpne vinduer og dører er dårlig lydisolasjon, demp derfor musikken når disse står åpne.

Beboerne må unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. For øvrig gjelder her de samme regler om at det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

For borettslagets fellesrom gjelder de regler som til enhver tid utarbeides av styret.

Forslag nytt punkt 2:

BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Sang-og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00 på mandag til fredag. Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Sang-og musikkøvelser er tillatt på søn-og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 18.00. Sang-og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre mer støy en alminnelig. God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, hamring og andre former for støy. Det må utvises varsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg, og i de tidsperioder hvor det skal være ro i leiligheten skal lydtkilder dempes ned. Åpne vinduer og dører er dårlig lydisolasjon, demp derfor musikken når disse står åpne.

Beboere skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. For øvrig gjelder her de samme regler om at det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

For borettslagets fellesrom gjelder de regler som til enhver tid utarbeides av styret.

Bruk av baderom:

Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet. * Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet. Bruk av tetningslist mellom kar og vegg, og dusjforheng. Ved oppsetting av dusjkabinett må det benyttes kabinett med kar og lukket avløp til sluk. * All vannsøling fra bading, dusjing eller vask skal straks tørkes opp. Sluket skal renses jevnlig for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller lignende løsningsstoffer. Sørg for at rørforbindelser eller avløp ikke lekker.

Kraner skal ikke dryppe. Ventil til toalett skal tette når sisternen er full.

**Dette kan kun fravikes dersom det legges heldekkende, tett membran.*

Styrets innstilling:

Styret innstiller at forslaget vedtas som beskrevet.

Forslag 5: Endring av borettslagets vedtekter 5-1, punkt 2 og 5-2, punkt 3

Bakgrunn: Borettslaget har gjennomført en utskifting av varmtvannsberedere i rekkehusene, på lik linje som at alle blokkene har fått nye varmtvannsberedere, med unntak av at hvert rekkehus har fått sin egen (slik det også var opprinnelig). Dette krever en spesifisering i borettslagets vedtekter.

Dagens vedtekter 5-1, punkt 2

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, **varmtvannsbereder** og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Dagens vedtekter 5-2, punkt 3

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til nye vedtekter 5-1, punkt 2

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Forslag til nye vedtekter 5-2, punkt 3

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsberedere* og vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

**Forutsetter at søknad om utskifting er godkjent av styret. Borettslaget besørger kun utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder eller defekter som ikke kan repareres. Data fra SINTEF legges til grunn for levealder.*

Forslag 6: Fasadeendring - Overdekking av balkonger i øverste etasje på blokker

Blokkene har problemer med vanninntrengning i konstruksjonen grunnet feil/dårlig arkitektursk utforming på balkonger, spesielt i toppetasjene. Styret har et forslag til løsning som vi tror vil løste mesteparten av denne problematikken.

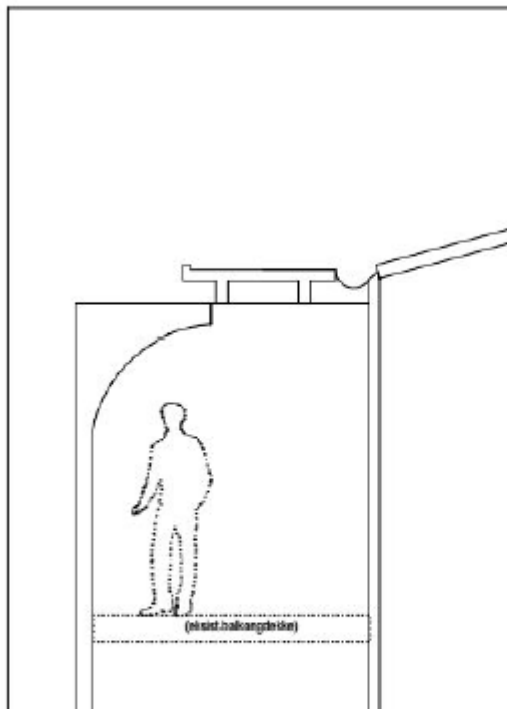
Det er ønskelig å iverksette dette arbeidet så snart som styret.

Styret ber derfor Generalforsamlingen om tillatelse til å gjøre fasadeendring på blokkenes toppetasje som vist på bilder/tegninger under.

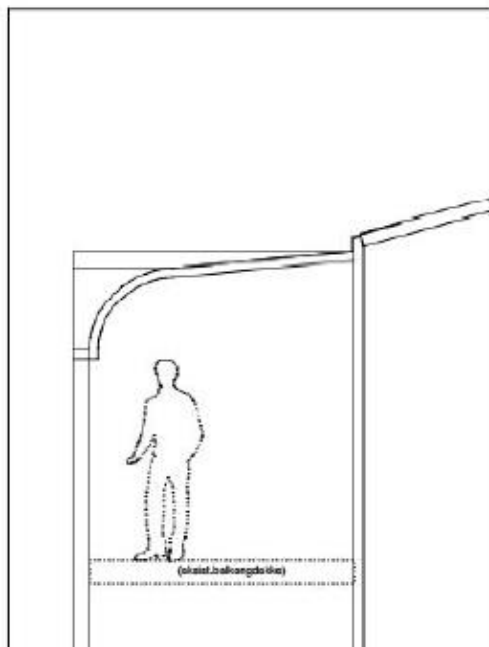
Styrets innstilling:
Forslaget vedtas som beskrevet.

Dagens balkonger, sett fra siden

Dagens balkonger, sett fra siden



Ny utførelse, sett fra siden:



Tilsvarende arbeider utført på borettslag med lik utforming på blokkene*



**Glass/innbygging i forkant er ikke med som en del av dette prosjektet.*

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

Navn: Fritz Arne Langhammer

Ole Reistads vei 7

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kristine Gjertsen

Lindebergåsen 47 B

Krg@multiconsult.no

Mithad Hodzic

Ole Reistads vei 29 C

Mithad.Hodzic@pb.com**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Tone Lenøy

Lindebergåsen 45..

Aina Kalstrup

Ole Reistads vei 1 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Fritz Albregtsen

Ole Reistads vei 39 B

2. Knut Erik Borgen

Ole Reistads vei 25 B

3. Martin Holden Sagen

Ole Reistads vei 5 B

Navn:.....

Adresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Fritz Albregtsen

Ole Reistads vei 39 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gunnar Gussiås

Ole Reistads vei 9 B

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

F. Som velferds og miljøutvalg for 1 år foreslås:

Kjersti Gjerding

Ole Reistads vei 1 B

Karine Halvorsen

Ole Reistads vei 7

Arne Storøy

Ole Reistads vei 3

Dato 01.03 2017

I valgkomiteen for Lutvannkollen Borettslag

Audun Bergerud

Terje Ødegård

Knut Kjærvik

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid, styreåret 2016

Nesten helt nytt styre

Styret for perioden mai 2016 - til april 2017 besto av nesten utelukkende nye styremedlemmer. Dette har skapt en litt ujevn fordeling i arbeidsmengde, men vi er sikre på at alle henvendelser og oppgaver er blitt løst.

Ferdigstillelse av betongrehabilitering i garasje og gangbro

Betongrehabilitering av garasjene og gangbroen er blitt ferdigstilt i løpet av 2016.

Rehabilitering av rør i blokkene

Styret arbeider med å klargjøre et prosjekt for rehabilitering av rør i blokkene. Dette har medført mye arbeid, arbeidsmøter og beboermøter for gjennomføring. Styret har benyttet Norconsult AS som konsulent for dette arbeidet.

Blokkenes utforming og konstruksjon har medført et betydelig mer komplisert prosjekt, rent prosjekteringsmessig, enn hva man hadde forutsett.

En rehabilitering av rør i blokkene vil også medføre rehabilitering av bad.

Utvendig rehabilitering

I løpet av 2016 har alle blokkene fått en ansiktsløftning ved rehabilitering av all hvit betong, nye nedløp og malte rekkverk. I tillegg har noen av rekkehusene også fått et tiltrengt strøk med maling, samt utskifting av panel o.l

I ett rekkehus har det blitt avdekket vanninntrenging fra grunn, som har blitt løst med drenering av berørte og nærliggende områder, samt at det er opprettet avrenning bort fra husvegger.

Ole Reistads vei 9 og Lindebergåsen 49 har hatt problemer med vanninntrenging i garasje fra dekket. Dette er løst ved å fjerne hele dekket foran inngangene, legge ny membran og dekke. Drenering har her blitt gjennomgått

Salg av tjenesteleilighet

Borettslaget har solgt tjenesteleiligheten. Til dette valgte borettslaget å bruke Eiendomsmeidler Krogsveen. Megler oppnådde et særdeles godt resultat for leiligheten.

Gjennomgang av vinduer og dører

Styret har i løpet av 2016 gjennomgått alle installasjoner gjort av S-Bygg i forbindelse med utskifting av dører og vinduer. Her ble det avdekket en del småting, og noen større. Alt dette er reklamert direkte til S-Bygg, og foruten enkelte unntak er alle feil utbedret.

Borettslaget har også en sak gående for å rette opp at branddørene til mellomgangene ikke lukker seg helt. Denne er i skrivende stund fortsatt pågående.

Vannproblematikk på balkonger i blokkene

Det er blitt tegnet en løsning for toppetasjene i blokkene som styret tror vil redusere vanninntrenging som mange har opplevd. Det er styrets ønske å få satt igang arbeidet med dette i løpet av 2017.

Oppgangsmøter og beboermøter

Styret har gjennomført oppgangsmøter med 3 oppganger. Dette er oppganger hvor det oppleves at det syndes mye mot husordensreglementet. Dette er blitt adressert oppgangene i plenum, og styret fikk her verdifulle tilbakemeldinger som vi ser på i forhold til forbedringer.

Styret har også gjennomført møter på "tomannshånd" med noen beboere for å komme til bunns i uenigheter og klager. Styret sitter igjen med en utelukkende positiv opplevelse fra disse.

Ventilasjon i garasjene

Ventilasjon i garasjene har vært dårlig, eller ikke fungerende, og dette er nå utbedret i to garasjer og vil bli utbedret i de resterende garasjene i løpet av få måneder.

Forsøpling/hensettelse av ting

Det hensettes mye i fellesområdene i blokkene, samt rundt søppelbrønnene. Dette er et problem for borettslaget, og til sjenanse for alle. Hensettelse av søppel på steder det ikke hører hjemme har blitt hardt slått ned på det siste året, og styret vil fortsette med dette.

Varmtvann i blokkene

Varmtvannet i blokkene skal nå være stabilt for alle oppganger. Hvis det ikke oppleves slik, eller det skulle være spørsmål rundt dette, rettes de til styret.

Oppgangene i blokkene

Vi minner igjen om at det ikke er anledning for barn å leke i oppgangene. Sko og andre gjenstander skal ikke oppbevares i gang, og søppel skal ikke henstilles i fellesområder.

Barnevogner og andre artikler skal ikke stå i oppgangene grunnet hensyn til brannsikkerhet og eventuell rømning.

Søppelrom omgjort til boder

Vi minner om at de gamle søppelrommene er avlastningsrom til sportsboder.

Følgende kan oppbevares her:

- Barnevogner
- Sykler.

Det presiseres at barnevogner har prioritet.

El-bil i borettslaget

Borettslaget har 5 ladestasjoner av type 2 for el-bil. Det er 4 ladestasjoner på endeveggen (ved innkjøring til garasje) av Ole Reistads vei 5 og 1 ladestasjon på endeveggen (ved innkjøring til garasje, øvre plan) av Lindebergåsen 47.

Ved tegning av avtale står beboer fritt til å lade på de ovennevnte ladestasjoner, med de vilkår som følger avtalen.

Det er ikke anledning å lade fra andre kontakter i borettslaget uten styrets tillatelse. Dette gjelder også rekkehusgarasjene, da kursene til rekkehusgarasjene ikke er dimensjonert for at det skal lades el-bil i disse. Styret jobber fortsatt med å finne en løsning som kan gjøre at lading kan skje her også, da først etter avtale med styret.

Parkeringsplasser

Styret har nå, så godt som mulig, fått oversikt over alle parkeringsplasser i borettslaget. Det er dessverre slik at tilgangen på parkeringsplasser er lav, og styret minner om at det fortsatt vil være restriksjoner på hvor mange parkeringsplasser en andel kan leie.

Gjesteparkering

Gjesteparkeringen benyttes jevnlig av beboere i borettslaget, hvilket ikke er formålet med denne parkeringsplassen. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester til beboere i Lutvannkollen borettslag. Beboere har egne parkeringsplasser eller muligheten til å leie inntil en ekstra plass i borettslaget. Skulle behovet overstige totalt 2 parkeringsplasser, eller at det ikke er tilgjengelige plasser til utleie, må beboer selv finne alternativer til parkering utenom gjesteparkering og stikkveier i borettslaget. Vårt parkeringsselskap etterser etterlevelse av dette.

Trappevask

Trappevask utføres av Odin Renhold. Dette er en selvfinansiert ordning for blokkene.

Styret

Styret kontaktes ved å legge skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Ole Reistads vei 7. Borettslagets e-postadresse lutvannkollenstyre@gmail.com

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. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

GENERELT OM BORETTSLAGETS DRIFT

Vi er en bedrift med årlig omsetning på over 12 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 store bygningsmessige verdier i form av blokker, rekkehus, redskapsgarasje, maskiner (traktor, gressklipper o.a utstyr) og ikke minst vår relativt store tomt. I tillegg skal innleide håndverkere/fagmenn instrueres og følges opp på en profesjonell måte.

Borettslaget leier ut parkeringsplasser, både ute og inne. Styret håndterer utleien av disse så er du interessert tar du kontakt med styret per epost.

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

Så til tross for at vaktmester og styret tar hånd om mange oppgaver selv, må vi til tider benytte ekstern kompetanse. Styret benytter ekstern kompetanse bevisst og kostnadseffektivt, og følger tett opp arbeid og resultat.

Velferds- og miljøutvalget skal foreslå tiltak for å forbedre uteområdene våre og organisere arrangementer for beboerne. Den årlige julegrantening med musikk fra vårt lokale korps, samt hest og kjerre, er en hyggelig tradisjon som vi setter stor pris på.

Utleie av fellesrommet i borettslaget (mellom Ole Reistads vei 1A og 1B) forvaltes av Velferds- og miljøutvalget.

Våtrom

Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig. Styret arbeider for å få på plass en rehabilitering av rør i blokkene. Det kommer mer informasjon om dette arbeidet. Det blir mest trolig en ekstraordinær generalforsamling i 2017 for å vedta et eventuelt oppstart av prosjektet. Ønsker du å pusse opp bad før dette, må det avklares med styret.

Forsikringer og skader

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

Styret registrerer også dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep foran vinteren, som tømning/stopping av utekran, påsetting av varmekabler til vannrør osv. Fjerning av panelovn på vegg under vindu er ikke tillatt. Spesielt på kjøkken i 2-roms leilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggene her kan fryse i ekstreme kuldeperioder.

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

Det er på sin plass å nevne at egenandelen på 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.

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. **Skaden skal også meldes til styret.** 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.

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 utførelser 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 i 2016 tillatt montering av en varmepumpe i blokkene, etter nøye gjennomgang av støynivå og de anbefalinger som eksisterer, samt tidligere praksis. Styret har ikke oppdaget vibrasjoner eller støy som er til sjenanse fra denne.

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 må påta seg. Styret legger til grunn at det til enhver tid skal 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.

Avfallshåndtering

Det ble i 2011 åpnet nytt anlegg for avfallshåndtering. Dette som følge av et pålegg fra Oslo kommune om kildesortering. Det minnes om at det er forbudt å plassere søppel utenfor søppeldunker/søppelbrønner

Returmottak for miljøavfall finnes 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 søppelkasser på borettslaget fellesområder og styret planlegger å øke antallet.

Brannsikring

Styret har hatt serviceavtale på kontroll av brannslukningsapparater. Denne avtalen vurderes fortløpende. Brannslukningsapparater ble skiftet i 2012 og supplert i 2014. Denne avtalen skal revurderes i 2017

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Mekanisk lufting i blokkene

For å opprettholde et godt inneklima 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 tillatt å koble kjøkkenventilator på luftekanalene. Det er heller ikke anledning til å stenge for eller bygge inn ventiler uten at det sørges for at lufttilstrømningen i boligen ellers kommer til.

Ringeklokkeskilt i blokkene

Er ditt navn på ringeklokken feil, send epost til olav.vaktmester@gmail.com og han bestiller opp nytt skilt.

Nøkler til garasjer og blokkoppganger

Disse bestilles via vaktmester.

Postkasser i blokkene

Alle postkasser skal ha skilt med navn og leilighetsnummer. Styret bestiller inn postkasseskilt om ditt ikke er riktig. Meld endringer inn til styret via epost.

Merk: Det er ikke tillatt å skrive eller feste andre merker på postkassen enn "Nei takk til reklame" merker.

Parkering

Smart Security etterser etterlevelse av borettslagets kjøre- og parkeringsbestemmelser.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside er tilgjengelig på www.lutvannkollen.no. Styret har dessverre ligget bak i forhold til å publisere åpne styremøtereferater under "Styret informerer".

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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.

Energimerking

skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

OBOS har energimerket borettslaget den 8.8.2014. Ved salg eller utleie av boliger kan også OBOS kontaktes.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Fasade og garasje Rehabilitering Port traktor garasje	Fasade og garasje rehabilitering Port traktor garasje	7 683 832,00 45 550,00
2014	Vindusprosjekt og bytte av dragere mm	S-bygg vindusprosjekt Bytte av dragere Lys blokker og garasjer Maling VVS Garasjeporter Brannslukningsapparater og brannvern Konsulenttjenester tilknyttet betong Trefelling	16 800 000,00 1 800 000,00 526 000,00 247 000,00 233 000,00 184 000,00 138 000,00 73 000,00 69 000,00
2013	Vindusprosjekt, bytte av panel mm	S-bygg, vindusprosjekt Bytte av panel i rekkehusene Bytte av varmtvannstanker i blokkene Maling av rekkehusene Prosjektledelse Boro-Prosjekt Betonganalyse av Ødegård og Lund	3 700 000,00 2 500 000,00 909 000,00 440 000,00 216 000,00 84 000,00
2012	Paneling av rekkehus mm	Ny gruscontainer Ventilasjonsrens i blokkene Nye brannsløkkere etc Paneling av rekkehusene Maling av oppgangene i blokkene Nye branndører i garasjer	50 000,00 140 000,00 75 000,00 528 000,00 300 000,00 35 000,00
2011	Nytt avfallsanlegg	Nytt avfallsanlegg	1 662 264,00
2010	Utskifting av kledning og rep lekkasje	Rep av lekkasjer i Orv 5, 9 og 11 Utskifting av kledning på rekkehus og utskifting av vinduer og dører i blokker	186 000,00 332 000,00
2009	multimaskin m/traktor mm	Anskaffelse av multimaskin / traktor Løpende utskifting dører og vinduer Oppgradering av lekeplasser og gjesteparkeringsplasser (kr 280.000 er dekket av Groruddalsmidler)	1 172 000,00 500 000,00 650.000,00
2008	Oppgradert kabel-TV anlegget		