Til andelseierne i Lutvannkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Tirsdag, 24. april 2018 kl. 18:00 i Skjønhaug skoles aula.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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

Tirsdag, 24. april 2018 kl. 18:00 i Skjønhaug skoles aula.

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- **A)** Årsrapport og regnskap for 2017
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- **A)** Styret
- **B)** Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- **A)** Styrets forslag til nye vedtekter
  Forslag 1 - Avstemming (s.22)
  Forslag 2 - Nye vedtekter §§1-4 (s.23-30)
  Forslag 3 - Nye vedtekter § 5 (s.31-37)
  Forslag 4 - Nye vedtekter §§ 6 – 11 (s.38-45)
  Styret foreslår å endre vedtektenes §§ 6-11. Der hvor det eventuelt er notert «fjernes, dekket av» foreslår vi at disse punktene fjernes, da det er dekket i et annet punkt
- **B)** Forslag 5 - Forslag fra styret om nytt husordensreglement for borettslaget (s.46-58)
- **C)** Forslag 6A - Innkommet forslag fra Erna Hodzic om tillatelse til å sette opp tak over terrasse på bakkenivå for rekkehusene (s.59)
  Forslag 6B - Styrets forslag til å sette opp tak over terrasse på bakkenivå for rekkehusene (s.59-60)
- **D)** Forslag 7 - Innkommet forslag fra Terje Ødegård/Randi Aamelfot og Ole Martin Kristiansen ang. lademuligheter for el-bil i borettslaget (s.60-61)

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, 5. mars 2018
Styret i Lutvannkollen Borettslag

Fritz Langhammer /s/ Mithad Hodzic /s/ Aina Johanne Kalstrup /s/

Tone Lise Lønøy-Tjeransen /s/ Martin H. Sagen /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fritz Langhammer	Ole Reistads vei 7
Nestleder	Mithad Hodzic	Ole Reistads vei 29 C
Styremedlem	Aina Johanne Kalstrup	Ole Reistads vei 1 B
Styremedlem	Tone Lise Lønøy-Tjeransen	Lindebergåsen 45
Styremedlem	Martin H. Sagen	Ole Reistads vei 5 B
Varamedlem	Fritz Albregtsen	Ole Reistads vei 39 B
Varamedlem	Knut Erik Borgen	Ole Reistads vei 25 B
Varamedlem	Torill Marlow	Ole Reistads vei 43 C
Varamedlem	Anne Lise Sundsbø	Ole Reistads vei 25 C

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
Tommy Hansen	Ole Reistads vei 3
Katrine Utgård	Ole Reistads vei 27 D

Velferds og miljøutvalg

Kjersti Gjerding	Ole Reistads vei 1 B
Karine Halvorsen	Ole Reistads vei 7
Arne Storøy	Ole Reistads vei 3
Johannes Oma	Ole Reistads vei 5 A
Gudjon Omar Gudjonsson	Ole Reistads vei 5 A
Knut Erik Borgen	Ole Reistads vei 25 B

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

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 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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lutvannkollen Borettslag har en fast ansatt.
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2017.

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 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 12 899 893.
Dette er kr 253 893,00 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.
Andre inntekter er spesifisert i note 3.

Kostnader
Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 9 064 208.
Dette er kr 2 895 292 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat på kr 3 363 491 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 4 339 900 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 000 000 til generelt vedlikehold som omfatter generell drift og vedlikehold, samt innkjøp av ny multifunksjonsmaskin (traktor).

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring
Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 19 526. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lutvannkollen Borettslag.

I tillegg kommer forsikring anleggsmaskiner på kr 13 000.

Lån
Lutvannkollen Borettslag har ett lån i Handelsbanken.
Flytende rente pr 31.12.17 er 1,95%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)
Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % eksklusiv mva gjeldende fra 1.1.2018
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lutvannkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Lutvannkollen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 363 491. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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 rettvisende 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.

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 avviklet.

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 regnskapsestimatene 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 rettvisende 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 avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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, 23. mars 2018
PricewaterhouseCoopers AS

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 985 147**	**5 314 989**	**1 985 147**	**4 339 900**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 363 491	-5 516 445	168 500	136 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	27 358	571 001	12 000	18 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-21 069	-49 229	0	0
Kapitalutvidelse ny andel/aksje			2 552 790		
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 015 027	-1 004 838	-1 027 000	-1 034 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	68 900	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		0	-222	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	48 101	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 354 753**	**-3 329 842**	**-846 500**	**-880 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 339 900**	**1 985 147**	**1 138 647**	**3 459 900**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 935 964	3 798 873		
Kortsiktig gjeld		-1 596 064	-1 813 726		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 339 900**	**1 985 147**		

449 - LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 665 920	11 612 628	12 621 000	12 761 000
Andre inntekter	3	233 973	252 388	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 899 893**	**11 865 016**	**12 646 000**	**12 786 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-895 576	-879 780	-1 000 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-305 000	-290 000	-305 000	-315 000
Avskrivninger	14	-27 358	-571 001	-12 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-9 325	-8 500	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-205 210	-200 205	-205 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-479 296	-337 468	-280 000	-300 000
Kontingenter		-47 200	-47 000	-47 500	-47 500
Drift og vedlikehold	8	-2 697 157	-10 294 556	-5 500 000	-4 000 000
Forsikringer		-638 474	-595 297	-638 000	-671 000
Kommunale avgifter	9	-1 548 342	-1 547 879	-1 546 000	-1 653 000
Energi		-787 968	-770 082	-840 000	-840 000
Kabel-/TV-anlegg		-756 746	-674 296	-725 000	-806 000
Andre driftskostnader	10	-666 555	-702 629	-850 000	-2 300 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 064 208**	**-16 918 693**	**-11 959 500**	**-12 172 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 835 685**	**-5 053 677**	**686 500**	**614 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	103 395	104 330	25 000	85 000
Finanskostnader	12	-575 589	-567 099	-543 000	-563 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-472 194**	**-462 769**	**-518 000**	**-478 000**
ÅRSRESULTAT		**3 363 491**	**-5 516 445**	**168 500**	**136 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 363 491			
Fra opptjent egenkapital			-5 516 445		

449 - LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	14	155 895	162 184
Aksjer og andeler	15	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 143 718**	**66 150 007**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		270 801	1 802
Kortsiktige fordringer	16	1 075 057	652 775
Driftskonto OBOS-banken		1 307 152	355 523
Driftskonto OBOS-banken II		31 767	16 510
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 780	32 907
Innestående i andre banker		15 938	0
Sparekonto OBOS-banken		3 206 468	2 739 356
SUM OMLØPSMIDLER		**5 935 964**	**3 798 873**
SUM EIENDELER		**72 079 682**	**69 948 880**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 235 * 100		23 600	23 600
Opptjent egenkapital		29 153 447	25 789 956
SUM EGENKAPITAL		**29 177 047**	**25 813 556**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 416 171	23 431 198
Borettsinnskudd	18	18 890 400	18 890 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**41 306 571**	**42 321 598**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 334 336	1 546 042
Skyldig til offentlige myndigheter	19	57 465	60 883
Påløpte renter		37 273	49 375
Påløpte avdrag		89 306	83 592
Annen kortsiktig gjeld	20	77 684	73 835
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 596 064**	**1 813 726**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 079 682**	**69 948 880**

Pantstillelse	21	43 827 500	43 827 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2018,
I styret for Lutvannkollen Borettslag

Fritz Arne Langhammer /s/ Aina Johanne Kalstrup /s/

Tone Lise Lønøy-Tjeransen /s/ Martin Holden Sagen /s/ Mithad Hodzic /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 230 220
Parkeringsleie	9 450
Garasjeleie	205 100
Strøm motorvarmere	20 200
Trappevask	243 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 707 970**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-3 000
Garasjeleie	-39 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 665 920**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Utbetaling forsikring	58 810
Gebyr viderefakturering	587
Avsluttet ekstern konto	54 491
Izetle/nettbetaling	1 218
Lading El-bil	2 400
Uhevet feriepenger	108
Salg av nøkler	5 000
Parkering	2 050
Salg portåpnere	9 400
Søplegebyr	2 984
Inntektsført avsatt kostn 2016	1 000
Inntektsført avsatt kostn 2016	95 925
SUM ANDRE INNTEKTER	**233 973**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-495 084
Overtid	-175 169
Påløpte feriepenger	-77 684
Fri bil, tlf etc.	-260
Naturalytelser speilkonto	260
Arbeidsgiveravgift	-147 629
Pensjonskostnader	-13 111
AFP-pensjon	-14 518
Yrkesskadeforsikring	-2 125
Refusjon sykepenger	37 592
Kantinekostnader	-1 455
Arbeidsklær	-6 394
SUM PERSONALKOSTNADER	**-895 576**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 305 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 325.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-73 906
OBOS	-31 550
Boro Prosjekt	-32 672
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-82 230
Norconsult	-192 688
A2Z Arkitekter	-66 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-479 296**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-95 792
Drift/vedlikehold VVS	-67 674
Drift/vedlikehold elektro	-136 616
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-975 972
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 796
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 456 089
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-52 399
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-33 011
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 964 974**
Fratrekk for bomiljøtilskudd Oslo kommune nye lekeplasser	267 817
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 697 157**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-950 856
Feieavgift	-17 085
Renovasjonsavgift	-580 401
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 548 342**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-83 493
Skadedyrarbeid	-35 229
Diverse leiekostnader/leasing	-1 318
Verktøy og redskaper	-13 670
Telefon-/kontormaskiner	-947
Driftsmateriell	-34 560
Lyspærer og sikringer	-4 155
Vakthold	-7 444
Renhold ved firmaer	-224 678
Snørydding/gressklipping	-43 641
Andre fremmede tjenester	-8 225
Kontor- og datarekvisita	-15 905
Trykksaker	-6 038
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 750
Andre kontorkostnader	-1 021
Telefon/bredbånd	-16 523
Telefon, annet	-11 850
Porto	-10 156
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 956
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-87 974
Bilgodtgjørelse	-1 773
Reisekostnader	-577
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-1 918
Velferdskostnader	-27 755
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-666 555**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 112
Kundeutbytte Gjensidige	84 944
Andre renteinntekter	80
SUM FINANSINNTEKTER	**103 395**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter lån i Handelsbanken AS	-574 189
Termingebyr lån i Handelsbanken AS	-1 080
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-275
Andre rentekostnader	-45
SUM FINANSKOSTNADER	**-575 589**

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	-56 124	
		1
Traktor m/utstyr		
Kostpris	1 487 419	
Avskrevet tidligere	-1 487 418	
		1
Avfallsanlegg		
	1 662 264	
Avskrevet tidligere	-1 662 263	
		1
Hilti kombihammer		
Tilgang 2016	17 979	
Avskrevet tidligere	-3 596	
Avskrevet i år	-3 596	
		10 787
Kompressor		
Tilgang 2017	21 069	
Avskrevet i år	-4 213	
		16 856
Kopimaskin		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-1 142	
Avskrevet i år	-6 250	
		23 858

Sandsilo		
Tilgang 2013	60 000	
Avskrevet tidligere	-32 142	
Avskrevet i år	-8 571	
		19 287
Traktorgarasje		
Kostpris	236 400	
Avskrevet tidligere	-146 568	
Avskrevet i år	-4 728	
		85 104
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**155 895**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-27 358**

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grønnlihytta pålydende kr. 5 000.

NOTE: 16

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 062
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	1 070 996
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 075 057**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2013	-9 009 560	
Utbetalt 2014	-15 990 440	
Nedbetalt tidligere	1 568 802	
Nedbetalt i år	1 015 027	
		-22 416 172
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 416 172**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-18 821 500
Innskudd 2016	-68 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-18 890 400**

NOTE: 19
SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-28 780
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 685
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	**-57 465**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-77 684
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-77 684**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 890 400
Pantelån	22 416 171
Påløpte avdrag	89 306
TOTALT	**41 395 877**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

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

FORSLAG TIL AVSTEMMING

A- Forslag til nye vedtekter for borettslaget

Bakgrunn:
Styret har gjennomgått vedtektene for borettslaget, og funnet enkelte avsnitt som er skrevet på et tungt språk. Vi har derfor bestemt å benytte sjansen nå, til å forhåpentligvis en gang for alle forenkle og gjøre det mer forståelig.

Endringene som er gjort er stort sett av enkel karakter.

Forslag 1: Avstemming
Enkelte punkter har kun kosmetiske endringer, og styret foreslår derfor at disse stemmes over samlet.

Noen få punkter har større endringer, og disse er lagt fram separat.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas som beskrevet.

Forslag 2: Nye vedtekter §§ 1-4

Styret foreslår å endre vedtektenes §§ 1-4.

Eksisterende vedtekter §§ 1-4

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lutvannkollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Forslag til nye vedtekter §§ 1-4

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lutvannkollen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller Lov om burettslag (burettslagslova), kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i burettslagslovas § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som kan få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes § 3-4, jf. burettslagslovas § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i § 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i § 3-3 (2), jfr. burettslagslova § 4-15 første ledd

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene, til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i burettslagslovas § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

Styrets innstilling
Styret foreslår at dette vedtas som beskrevet.

Forslag 3: Nye vedtekter § 5

Styret foreslår å endre vedtektenes §5. Vi foreslår i samme moment at vedtekter for rekkehusgarasjene flyttes fra §12 til §5-8.

Der hvor det eventuelt er notert «fjernes, dekket av» foreslår vi at disse punktene fjernes, da det er dekket i et annet punkt.

Eksisterende vedtekter §5

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier har selv alt ansvar for eget ildsted og pipe (med unntak av feiing, som utføres av kommunal etat og dekkes over felles budsjett). Dette innebærer alt ansvar og alle utgifter vedrørende montering, drift og vedlikehold av ildsted og pipe. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følger av montering og bruk. Ved salg vil ny andelseier overta dette ansvaret (se også §5-1 (8) og §5-4 (8),
jf Burettslagslova §5-12 (5)).

(10) «Bygningsmessige endringer»
Etablering og endring av pipe og ildsted er søknads-/meldepliktig både til styret og kommunen. Andelseier må sørge for at gjeldende regler for søknad og prosess i Oslo kommune følges. Med det risiko- og skadepotensialet som følger med pipe og ildsted, er det viktig at andelseier er klar over at §5-4 (4) også gjelder piper og ildsteder.

Følgende vilkår vil bli stilt i styrets samtykke:
● Pipa skal gis en arkitektonisk utforming over tak som harmonerer med de øvrige piper i borettslaget jf §5-4 (5).
● Arbeidene skal ikke igangsettes før styret har fått opplysninger om hvem som skal stå ansvarlig for utførselen.
● Pipa skal ikke tas i bruk før den faglig ansvarlige har erklært at arbeidene er utført i henhold til forskriftskrav. Erklæringen skal fremlegges for styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av varmtvannsberedere* og vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Bygningsmessige endringer
(1) Alle bygningsmessige endringer på borettslagets bygninger, herunder påbygg, ombygging, oppussing av baderom, varmepumpe, parabolantenne eller annen innretning som festes gjennom eller utenpå bygningskroppen, m.m., skal forhåndsgodkjennes av styret.

(2) Når styret finner det nødvendig, kan styret pålegge beboer å innhente en uttalelse fra borettslagets arkitektkontakt, evt. annen arkitekt styret godkjenner, hvor den omsøkte endringen vurderes. Kostnadene ved dette dekkes av beboer.

(3) Styret avgjør om og i hvilken grad den enkelte søknad skal godkjennes ut fra retningslinjene i vedtektene, tidligere praksis i borettslaget og de konkrete forhold i det enkelte tilfellet.

(4) Alle bygningsmessige endringer skal utføres på faglig forsvarlig måte, i henhold til rådende faglige anbefalinger og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover og regler. Andelseier som utfører bygningsmessige endringer i strid med ovennevnte, har det hele og fulle ansvaret for manglene og for å få disse rettet.
(5) Alle endringer skal gjennomføres i tilnærmet samme utførelse som originalbygningen, og slik at fasaden blir mest mulig enhetlig og i tråd med originalt utseende.

(6) Tidligere pkt 4-3 1)

(7) Ved oppussing/rehabilitering av baderom, støtter borettslaget utskifting av sluk, utskifting av varmtvannsbereder i rekkehusene og ombytting fra badekar til dusjkabinett, med inntil det beløp som følger av de av styret til enhver tid fastsatte satser for dette. For å få støtte som nevnt må andelseier levere søknad til styret med dokumentasjon på utført arbeid og påløpt kostnad.

(8) Andelseier har det hele og fulle indre- og ytre vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer andelseier selv eller tidligere andelseiere har foretatt, jf. burettslagslova § 5-12 (5).

(9) Bygningsmessige endringer utført av en beboer i strid med disse bestemmelsene pliktes omgående fjernet av beboer for beboers regning. Eventuelle skader/merker på bygningen pliktes videre utbedret slik at bygningen settes i tilsvarende stand og utseende som før den urettmessige endringen.

5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus
Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med egne retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, og for øvrig etter de regler som følger av pkt. 5-4.

5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighet
(1) Etter forutgående søknad og i tråd med tidligere praksis godkjennes innglassing av veranda i blokkleilighetene. Verandaen skal ikke gjøres om til beboelsesrom eller isoleres.

(2) Etter forutgående søknad og i tråd med tidligere praksis godkjennes montering av parabolantenne. Parabolantennen skal i tilfelle monteres på/over egen veranda og slik at ingen del av parabolantennen stikker utenfor bygningens yttervegger/bygningskroppen.

5-7 Varmepumpe
(1) Det tillates ikke installert varmepumpe i noen av borettslagets leiligheter uten styrets forutgående godkjenning. I vurderingen av om slik søknad skal godkjennes skal det tas tilbørlig hensyn til naboene og nærmiljøet for øvrig. SFTs til enhver tid gjeldende regler for støy skal under enhver omstendighet følges. Styret kan videre som vilkår for godkjenning gi instrukser om nærmere plassering av varmepumpens forskjellige komponenter for å ivareta hensynet til naboene, nærmiljøet for øvrig, et mest mulig enhetlig og estetisk utseende på fasaden eller andre tungtveiende hensyn. Alle utgifter og merutgifter med slik varmepumpe, herunder installasjon, vedlikehold og evt. annet, dekkes fullt ut av beboer.

Forslag til nye vedtekter § 5

5. Vedlikeholdsplikt og bygningsmessige endringer

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter også vinduer innvendig, dører, alle vannrør etter stoppekran, alle avløpsrør frem til felles soilrør, sikringsskap som hører andelen til, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjon og/eller utskiftning av det som nevnt i punkt 1, samt tapet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker.

(3) Andelseier har ansvaret for staking og rensing av avløpsrør frem til felles soilrør, samt sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på veranda/balkong og lignende. Andelseier skal sørge for å holde vannrør frostfrie.

(4) Andelseier er ansvarlig for at oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Andelseier har alt ansvar for eget ildsted og pipe, med unntak av feiing. Dette innebærer alle utgifter for montering, drift og vedlikehold av ildsted og pipe. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følger av montering og bruk.

(9) Etablering og/eller endring av pipe og ildsted er søknadspliktig til styret og kommunen. Andelseier må sørge for at gjeldende regler for søknad til riktig instans følges. Se også §5-4 (4).

Følgende vilkår gjelder:

- Pipen skal ha samme arkitektoniske utforming over tak som øvrige piper i borettslaget, jfr §5-4 (5)
- Søknaden skal inneholde opplysninger om utførende firma.
- Pipen og/eller ildstedet skal ikke tas i bruk før den faglig ansvarlige har erklært arbeidene som utført i henhold til forskriftenes krav. Kopi av erklæringen, samt eventuelle ferdigstillingsattester og brukstillatelser skal leveres styret.

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftninger i boligen, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier(e).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:
- Utskifting av varmtvannsberedere* og vinduer, herunder nødvendig utskiftning av thermoruter, og ytterdører til boligen.
- Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
- Reparasjon eller utskifting av sluk, rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, unntatt 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.

(4) Andelseier skal gi adgang til boligen, samt annet tilhørende areal, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Dette inkluderer ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers eller annen brukers mislighold til;
- skade på borettslagets eiendom,
- skade på annen eiers andel,
- skade på inventar som naturlig hører andelen til,

skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. burettslagslova §§ 5-13 og 5-15

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. burettslagslova § 5-18.

5-4 Bygningsmessige endringer

(1) Alle bygningsmessige endringer på borettslagets bygninger, inklusivt påbygg, ombygging, oppussing av baderom, samt installasjon av varmepumpe, parabolantenne eller annen innretning som festes gjennom eller utenpå bygningskroppen, m.m., skal ha forhåndsgodkjennelse av styret.

(2) Når styret finner det nødvendig, kan andelseier pålegges å innhente en uttalelse fra fagperson som styret oppnevner, hvor den omsøkte endringen vurderes. Kostnadene ved dette dekkes av beboer.

(3) Styret avgjør om og i hvilken grad den enkelte søknad skal godkjennes ut fra vedtektene, tidligere praksis i borettslaget og de konkrete forhold i det enkelte tilfellet.

(4) Alle bygningsmessige endringer skal utføres på faglig forsvarlig måte, i henhold til de faglige anbefalinger og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og regler. Andelseier som utfører bygningsmessige endringer i strid med ovennevnte har det hele og fulle ansvaret for manglene, og for å få disse rettet.

(5) Alle endringer skal gjennomføres i tilnærmet samme utførelse som originalbygningen, og slik at fasaden blir mest mulig enhetlig og i tråd med originalt utseende.

(6) Ved oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom, støtter borettslaget utskifting av sluk og utskifting fra badekar til dusjkabinett, med inntil det beløp som følger av de av styret til enhver tid fastsatte satser for dette. For å få en slik støtte må det foreligge forhåndsgodkjennelse fra styret for oppussing/rehabilitering av bad og/eller våtrom.

(7) Andelseier har det hele og fulle indre- og ytre vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer andelseier selv eller tidligere andelseiere har foretatt, jfr. burettslagslova § 5-12 (5). Unntatt er de godkjennelser gitt av styret i tråd med tidligere praksis og generalforsamlingsvedtak.

(8) Bygningsmessige endringer utført av en andelseier eller beboer i strid med disse bestemmelsene pliktes omgående fjernet av andelseier eller beboer for egen regning og risiko. Eventuelle skader/merker på bygningen pliktes videre utbedret slik at bygningen settes i tilsvarende stand og utseende som før den urettmessige endringen.

5-5 Bygningsmessige endringer på rekkehus

Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med egne retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, og forøvrig etter det som følger av vedtektene.

5-6 Nærmere om bygningsmessige endringer på blokkleilighet

(1) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan innglassing av balkong i blokkleilighetene godkjennes. Balkongen skal ikke gjøres om til beboelsesrom eller isoleres.

(2) Etter søknad til styret, og i tråd med tidligere praksis, kan montering av parabolantenne godkjennes. Parabolantennen skal monteres på egen balkong, og slik at ingen del av parabolantennen stikker utenfor bygningens yttervegger eller bygningskropp.

5-7 Varmepumpe

Det tillates ikke installert varmepumpe i noen av borettslagets leiligheter uten styrets godkjenning. I vurderingen av om en søknad skal godkjennes, skal det tas hensyn til naboene og nærmiljøet. De til enhver tid gjeldende regler for støy skal alltid følges. Styret kan videre som vilkår for godkjenning gi instrukser om plassering av varmepumpens forskjellige komponenter for å ivareta hensynet til naboene, nærmiljøet, et mest mulig enhetlig og estetisk utseende på fasaden og andre tungtveiende hensyn. Alle utgifter og merutgifter med varmepumpe, herunder installasjon, vedlikehold og evt. annet, dekkes fullt ut av andelseier.

5-8 Rekkehusgarasjene

(1) Garasjene tilhørende rekkehusene vedlikeholdes og forsikres av borettslaget. Kostnadene for vedlikehold og forsikring skal dekkes av eierne av garasjene. Styret setter en årlig sum som dekker vedlikehold og forsikring, dette betales sammen med husleien.

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

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

(4) Garasjeeier forplikter seg til å innrapportere feil og skader til styret uten ugrunnet opphold.

(5) Ved eventuell framleie av garasjeplass skal styret underrettes, og framleiekontrakten skal ha en klausul som opphever framleie hvis garasjen overdras.

(6) Inn- og utvendige forandringer av garasjene skal godkjennes av styret.

(7) Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjen, annet enn kjøretøyets innhold i drivstofftanken.

(8) Garasjeport skal til enhver tid holdes låst.

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

(10) Garasjen kan kun selges til andre rekkehuseiere i Lutvannkollen borettslag i bytte mot parkeringsplass ute. Eier kan ikke beholde garasjen etter fraflytting fra borettslaget.

(11) Kopi av kontrakt for salg av garasje skal sendes styret og OBOS uten ugrunnet opphold.

Styrets innstilling
Styret foreslår at dette vedtas som beskrevet.

Forslag 4: Nye vedtekter §§ 6-11

Styret foreslår å endre vedtektenes §§ 6-11. Der hvor det eventuelt er notert «fjernes, dekket av» foreslår vi at disse punktene fjernes, da det er dekket i et annet punkt.

Eksisterende vedtekter §§ 6-11

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) FJERNES, DEKKET AV §4-2 (6)

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. 8

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Forslag til nye vedtekter §§6-11

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter burettslagslova § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) FJERNES, DEKKET AV § 4-2 (6)

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier for den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. burettslagslova § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere/brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. burettslagslova § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i § 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand og eventuelle leietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i § 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av burettslagslova eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. burettslagslova § 7-12

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i burettslagslova av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

B - Forslag 5: Nytt husordensreglement for borettslaget

Bakgrunn:
Styret har gjennomgått husordensreglementet for borettslaget, og funnet at det eksisterer en god del skrivefeil, samt at mange avsnitt er lenger enn de trenger og være og derfor også kan være vanskeligere å forstå.

På bakgrunn av dette foreslår styret et oppdatert sett med husordensregler, samt enkelte endringer. Punkt 11, 13 og 14 foreslås slettet da vaskeri ikke eksisterer lenger og at ledigmeldt opprykk og framleie er dekket av vedtektene. På bakgrunn av dette foreslås også at etterfølgende punkter da nummereres om, slik at det blir sammenheng i husordensreglene.

Vedlegg 1 foreslås som nytt punkt 12 og vedlegg 2 foreslås som nytt punkt 13 slik at dette kommer før rundskriv og generelt.

Eksisterende husordensreglement

1. INNLEDNING
Lutvannkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap, ikke OBOS, eier borettslagets eiendom. Alle beboere er derfor i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også beboernes selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i hjemmet, og som hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, er det i denne husorden gitt regler og retningslinjer som det er i hver enkelt beboers interesse å overholde.

Beboerne er også ansvarlig for sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

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 lydkilder 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.

3. LÅSING AV DØRER, BRUK AV LYS O.L.
Inngangsdørene i blokkene skal alltid holdes låst. Dører til kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Barn må ikke overlates nøkkel til borettslagets eiendommer, fellesrom, garasjer, kjeller og vaskerier uten nødvendig tilsyn av voksne. Det er heller ikke tillatt å la barn være alene i kjeller, vaskeri, garasje eller oppholde seg i oppgang.

Dører til garasjer skal alltid låses og garasjeporter skal alltid være lukket etter inn og utkjøring.

Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig, og lyset skal slukkes når man forlater kjeller, fellesrom. vaskerier o.l. Det er ikke tillatt å bruke bart lys eller røyke i kjellerboder og garasjer.

4. LUFTING, BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR
I blokkene er det ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

Blokkene er utstyrt med mekanisk fellesventilasjon. Det er ikke tillatt å montere mekaniske ventilatorer til avtrekkskanaler eller mot yttervegg.

Det skal ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som kan forårsake kloakkstopp.

5. BRANNVERNUTSTYR
Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret i sin leilighet i orden, og sørge for at det er montert i følge anvisninger og forskrifter. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.

Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Skadet og ikke funksjonsdyktig brannvernutstyr skal straks meldes til styret.

6. EL-BIL
Lading av el-bil kan kun foregå på oppmerkede ladeplasser for el-bil. Det er kun el-biler som står til lading som kan benyttes disse plassene, uavhengig av tidspunkt på døgnet. For å kunne benytte seg av lademuligheten må det inngås avtale for dette med borettslaget. Denne avtalen innebærer en månedlig avgift som skal dekke borettslagets utgifter til disse ladestasjonene. Regelverk og pris for dette etableres og administreres av styret.
For lading av el-bil i tilknytning andre garasjeplasser må det på forhånd søkes styret som så vil fatte et vedtak i hvert tilfelle. Dette innebærer en månedlig pris på lik linje med lading av el-bil som omtalt over.
Lading av el-bil fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg vil bli tolket som brudd på husordensreglene og vedtekter med de reaksjoner det medfører.

7. BALKONGER OG VINDUER
Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av sengeklær eller tøy over rekkverket. Risting av tøy i trapper eller på balkonger er ikke tillatt.

Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og fuktskader.

8. TRAPPER, TRAPPEROM
Ved inngangsdøren til leiligheten må det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst. Det må heller ikke plasseres gjenstander i fellesarealene som hindrer rengjøring, så som sykler, kjelker, ski eller annet utstyr.
Trapperom skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass.
Søppel/avfall må ikke plasseres i oppgangen.

9. RENOVASJON
Vi har kildesortering og derfor plikter enhver å sortere avfall fra husholdningene.

Resirkulerbart og miljøfiendtlig avfall skal deponeres i de dertil oppsatte beholdere. Dette utgjør p.t. papir og papp, glass og batterier. Vanlig husholdningsavfall skal presses mest mulig sammen. Slikt avfall må pakkes godt inn.

Vanlig husgeråd kastes når det blir satt ut containere til dette formålet. Kjøleskap, frysebokser, komfyrer o.l. skal ikke kastes i containerne. Vaktmester henter disse etter avtale.

Spesialavfall (malingsrester, løsningsmidler, medisiner o.l.) må ikke hensettes i søppelrom/skur, men leveres til godkjent innleveringssted.

For øvrig gjelder den søppelinstruks som til enhver tid er slått opp i hvert søppelrom/skur.

10. UTEOMRÅDENE
Uteområdene med grøntanlegg (plener, beplantninger, trær o.l.) er felles eiendom og vårt felles sted for aktiviteter av ulike slag. Vi må verne trærne og buskene og bruke plenene med forsiktighet, slik at de ikke slites unødig hardt (spesielt om våren).

Enhver skal bidra til å verne uteområdene ved å følge gjeldende instrukser og foregå med godt eksempel. Sykling og ballspill er ikke tillatt på plener. Alt ballspill skal henlegges til ballplassen. Sykling må foregå varsomt slik at man ikke utsetter andre for fare.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at den er tilgjengelig for katter, rotter eller mus.

11. BRUK AV VASKERIENE
De utarbeidende regler for bruk av vaskeriene og instruks for maskinene skal følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne i borettslaget.

Vaskeriene skal rengjøres og luftes etter bruk.
Vaskeriene skal bare benyttes i den vedtatte åpningstiden. Åpningstider er oppslått i vaskeriene. Barn må ikke oppholdes seg i vaskeriene alene.

12. DUGNADER/BEBOER TILLITSVALGTE
Alle borettshavere bør delta på dugnader. De som ikke kan delta i det fysiske arbeidet kan f. eks. stå for en enkel servering.
Kontaktperson for blokker og rekkehus velges på et oppgangs-/rekkehustun møte. Kontaktperson velges hvert år på omgang etter leilighetsnummer.

13. OPPRYKK TIL LEDIGMELDTE LEILIGHETER
De andelseiere som har lengst ansiennitet i borettslaget tildeles den ledigmeldte leilighet etter søknad. Alle som flyttet inn i borettslaget ved førstegangs tildeling har lik ansiennitet.
Ved lik ansiennitet er det ansiennitet i OBOS som avgjør hvem som får tildelt leiligheten. Hvis denne også er lik, blir det foretatt loddtrekning.

14. FRAMLEIE
Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke. Slikt samtykke kan bare gis for inntil l-ett- år av gangen. Framleier skal godkjennes av styret før innflytting.
Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettshaverne måtte få ved hans framleie.

15. KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER
Kjøre- og parkeringsbestemmelser er inntatt som vedlegg, og gjelder som en del av husordensreglene.

16. DYREHOLD
Regler for dyrehold er inntatt som vedlegg, og gjelder som en del av husordensreglene.

17. MELDINGER, RUNDSKRIV ETC.
Meldinger fra styret, eller den som styret bemyndiger, som går ut i form av rundskriv eller oppslag skal inngå som en del av disse husordensregler.

18. GENERELT
Disse regler er å betrakte som en del av husleiekontrakten for Lutvannkollen Borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av samme.
Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter og husleiekontrakten som inneholder ytterligere bestemmelser om rettigheter, plikter og ansvar.

VEDLEGG 1.
KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG
1. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget, og for øvrig utenfor oppmerket plass. Kjøring på gangveiene må bare skje når dette er høyst nødvendig i forbindelse med tung transport, syketransport og transport av bevegelseshemmede. Oppholdet skal gjøres kortest mulig. Parkering på gangveier eller utenfor oppmerkede plasser er tillatt i maks 15 minutter uten aktivitet ved bilen. Bommene skal lukkes umiddelbart ved inn og utkjøring. All kjøring skal skje i gangfart. På gangveiene er det bilistene som har vikeplikt.

Ved rygging av kjøretøy på gangvei, skal særskilt varsomhet iakttas.

Bevegelseshemmede som har offentlig dispensasjon fra generelle parkeringsbestemmelser kan søke styret om dispensasjon fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene.

2.
All henstilling av campingvogner og andre større tilhengere på borettslagets oppstillingsplasser og øvrige område er forbudt.

3.
Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen borettslag. Det er likevel tillatt for borettslagets beboere å parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser på hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Gjesteparkeringen kan bare benyttes til personbiler på maksimalt 5 meters lengde. Det er ikke tidsbegrensning på gjesteparkeringen for gjester. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av eventuelle offentlige helligdager.

Gjester med biler med reklame/firmalogoer eller biler registrert på firma, kan parkere i maksimalt 24 timer og må da være ute av borettslaget i minimum 48 timer.
4.
Reparasjonsarbeid og vask av kjøretøy er ikke tillatt i garasjene eller på uteområdene.

5.
Kjøretøy som er avskiltet må være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og telefonnummer. Kjøretøyet må ikke være til fare eller ulempe for andre.

6. Oppbevaring av varehengere, dekk, takgrind, skiboks og lignende gjenstander er tillatt innenfor den anviste parkeringsplass så fremt dette ikke er til hinder for andre beboere.
Det må ikke oppbevares væsker eller lignende som er brann- eller eksplosjonsfarlige.
Det er forbudt å bruker bar ild eller å røyke i garasjene.

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 kastrert. 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.

Forslag til nytt husordensreglement

1. INNLEDNING

(1) Lutvannkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier borettslagets eiendom. Andelseiere(e) og beboer(e) er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

(2) Det er andelseier(e) og beboer(e) som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet, og som hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de som bor i borettslaget, er det i denne husorden gitt regler og retningslinjer som det er hver andelseier og beboers ansvar å overholde.

(3) Andelseier(e) og beboer(e) er ansvarlig for sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

2. LEILIGHET OG ANDRE ROM

2.1 Bruk av leilighet og andre rom

(1) Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00, og ingen andel eller andre rom må brukes slik at andre sjeneres.

(2) Sang- og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00 på hverdager.

(3) Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager.

(4) Sang- og musikkøvelser er tillatt på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 18.00

(5) Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

(6) Hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig skal naboer varsles.

(7) Ved banking, boring, hamring og andre former for støy skal det utvises mest mulig hensyn.

(8) Det skal utvises varsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg, og i de tidsperioder hvor det skal være ro i leiligheten skal disse dempes.

Åpne vinduer og dører er dårlig lydisolasjon, demp derfor lydkilder når disse står åpne.

(9) Andelseier(e) og beboer(e) skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs, og det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 også ute.

(10) Det er ikke tillatt å oppbevare gass- og eksplosjonsfarlige stoffer i andelen, fellesarealer, kjellerboder eller garasjeanlegg. Propanflasker til gassgriller o.l kan oppbevares på balkonger, etter gjeldende anbefalinger og forskrifter. Gass til lighter og stormkjøkken, til eget bruk og i små kvanta, kan oppbevares i andelen.

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

2.2 Bruk av baderom

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

(2) Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet.

(3) Det skal brukes tetningslist mellom badekar og vegg, samt dusjforheng. Ved oppsetting av dusjkabinett skal dette være et kabinett med kar og lukket avløp til sluk. *

(4) Alt vann fra bading, dusjing eller vask som kommer på gulvet skal straks tørkes opp.

(5) Sluket skal jevnlig renses, for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller lignende løsemidler/avløpsåpnere i sluket.

(6) Det skal påses at rørforbindelser og avløp ikke lekker, og at kraner ikke drypper.

(7) Ventil til toalett skal tette når sisternen er full.

(8) Det skal ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som kan tette avløp.

* Kan kun fravikes hvis det legges heldekkende, tett membran.

3. LÅSING AV DØRER, BRUK AV LYS M.M.

(1) Inngangsdørene til blokkene skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller og fellesarealer.

(2) Barn skal ikke overlates nøkkel til borettslagets eiendommer, fellesrom, garasjer eller kjeller uten nødvendig tilsyn av voksne.

(3) Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjeller eller garasje, ei heller oppholde seg i oppganger.

(4) Dører til garasjer skal holdes låst, og det skal påses at garasjeporter er lukket etter inn- og utkjøring.

(5) Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig, og lys skal slukkes når man forlater kjeller, fellesarealer m.m.

(6) Det er ikke tillatt å bruke levende lys, ild eller å røyke i fellesarealer, oppganger og garasjer.

4. LUFTING, VENTILATORER OG ELEKTRISK UTSTYR

(1) Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren i blokkene.

(2) Det er ikke tillatt å montere mekaniske ventilatorer (kjøkken- og baderomsvifter o.l) til avtrekkskanaler eller mot yttervegg.

(3) I rekkehusene tillates det installert avtrekksvifte på bad som trekker ut fuktigheten via gjennomgående kanal opp til og ut på tak.

(4) I rekkehusene tillates det installert ventilator på kjøkkenet som trekker ut luft via gjennomgående kanal opp til og ut på tak, eller ut gjennom egnet kanal i vegg på kjøkken, forutsatt at denne har kullfilter.

(5) Det skal være montert panelovner under vinduer i alle rom, med mindre disse er erstattet av en minst like effektiv løsning (varmepumpe, gulvvarme e.l).

(6) Det skal alltid være en panelovn ved høyt vindu på kjøkkenet i 2-roms leilighetene, med mindre denne er erstattet av en minst like effektiv løsning.

(7) Varmen på kjøkkenet i 2-roms leiligheter skal ikke justeres ned hvis man reiser på ferie eller skal være borte over lenger tid. Dette for å hindre at vannrør i rørkassen på kjøkkenet fryser.

5. BRANNVERNUTSTYR

(1) Andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret tilhørende sin andel i fungerende stand, samt sørge for at dette er montert etter gjeldende anbefalinger og forskrifter.

(2) Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold og kontroll av funksjonsdyktighet på brannvernutstyret.

(3) Skadet eller ikke funksjonsdyktig brannvernutstyr skal straks meldes til styret og/eller vaktmester.

(4) Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og følger andelen.

6. EL-BIL

(1) Lading av el-bil kan kun foregå på oppmerkede ladeplasser for el-bil, og det er kun el-biler som står til lading som kan benytte disse plassene, uavhengig av tidspunkt på døgnet.

(2) For å kunne benytte seg av lademuligheten må det inngås en avtale for dette med borettslaget. Denne avtalen innebærer en månedlig avgift som skal dekke borettslagets utgifter til disse ladestasjonene.

(3) For lading av el-bil i tilknytning andre garasjeplasser må det på forhånd søkes styret om dette. Styret vil fatte vedtak i hvert tilfelle. Dette kan innebære en månedlig pris på lik linje med lading av el-bil som omtalt i punktene over.

(4) Lading av el-bil fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg, og i garasjer tilhørende rekkehus, tillates ikke.

(5) Regelverk og pris for lading av el-bil administreres av styret.

7. BALKONGER OG VINDUER

(1) Det tillates ikke å lufte sengeklær, håndklær eller annet tøy ut av vinduet eller over rekkverk på balkong.

(2) Det er ikke tillatt å riste/banke tøy eller andre tekstiler i oppgang, ut av vindu eller over rekkverk på balkong.

(3) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å fjerne snø fra sin balkong slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og skader.

8. TRAPPER, TRAPPEROM

(1) Ved inngangsdøren til leiligheten skal det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst.

(2) Det skal ikke plasseres gjenstander i fellesarealene som hindrer rengjøring, slikt som sykler, kjelker, ski m.m.

(3) Det skal ikke plasseres gjenstander eller avfall/søppel i oppganger og inngangspartier.

9. RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING

(1) Borettslaget har kildesortering og derfor plikter enhver å sortere avfall fra husholdningene.

(2) Resirkulerbart avfall skal deponeres i de dertil oppsatte beholdere. Dette utgjør p.t. papir og papp, glassemballasje (glassflasker o.l) og metallemballasje (hermetikkbokser o.l)

(3) Vanlig husholdningsavfall skal sorteres i riktig fraksjon (matavfall, plastavfall og restavfall) i riktig pose, pakkes godt inn og presses mest mulig sammen før det kastes i søppeldunk/søppelbrønn.

(4) Vanlig husgeråd kan kastes når det blir satt ut containere til dette formålet. Kjøleskap, frysebokser, komfyrer o.l. skal ikke kastes i containerne. Egne bur for sistnevnte blir vanligvis satt frem av vaktmester.

(5) Spesialavfall (malingsavfall, løsningsmidler, medisiner m.m.) skal ikke hensettes utenfor søppeldunk/søppelbrønn, ei heller avhendes i container, men leveres til godkjent innleveringssted.

(6) Søppel skal ikke hensettes utenfor søppeldunker/søppelbrønner. Skulle søppeldunk/søppelbrønn være full må avfall kastes i annen søppeldunk/søppelbrønn i borettslaget som har plass, eller oppbevares i andelen frem til søppeldunker/søppelbrønner har blitt tømt.

(7) For øvrig gjelder den søppelinstruks som til enhver tid er slått opp i/på hvert søppeldunk/skur.

10. UTEOMRÅDENE

(1) Uteområdene med grøntanlegg (plener, beplantninger, trær o.l.) er felles eiendom og vårt felles sted for aktiviteter av ulike slag. Alle skal bidra til å verne uteområdene ved å følge gjeldende instrukser, og foregå med godt eksempel.

(2) Andelseier(e), beboer(e) og gjester skal verne om trærne og buskene, samt bruke plenene med forsiktighet slik at de ikke slites unødig hardt.

(3) Sykling er ikke tillatt på plener, og må foregå varsomt slik at man ikke utsetter andre for fare.

(4) Alt ballspill skal foregå på ballplassen.

(5) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på uteområdene.

11. BRUK AV VASKERIENE – SLETTES, ETTERFØLGENDE PUNKTER NUMMERERES OM!

11. DUGNAD

(1) Alle andelseiere og beboere bør delta på dugnader.

(2) De som ikke kan delta i det fysiske arbeidet kan gjøre andre oppgaver, f. eks. stå for enkel servering (dele ut is og brus).

13. OPPRYKK TIL LEDIGMELDTE LEILIGHETER – SLETTES, DEKKET AV VEDTEKTER. ETTERFØLGENDE PUNKTER NUMMERERES OM.

14. FRAMLEIE – SLETTES, DEKKET AV VEDTEKTER. ETTERFØLGENDE PUNKTER NUMMERERES OM

12. KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER

12.1 KJØRING OPP OPPHOLD PÅ VEIER I BORETTSLAGET

(1) Det er forbudt å parkere på veiene i borettslaget, og forøvrig utenfor oppmerket plass.

(2) Kjøring innad i borettslaget må bare skje når dette er høyst nødvendig, for eksempel i forbindelse med tung transport og transport av bevegelseshemmede. Stans foran oppganger og rekkehus er tillatt i maksimalt 15 minutter uten aktivitet ved bilen.

(3) Det er ikke tillatt å ha motor på tomgang på borettslagets område.

(4) Eventuelle bommer skal lukkes umiddelbart ved inn og utkjøring.

(4) Maksimalt tillatt hastighet på borettslagets område er 20 km/t.

(5) Innad i borettslaget har bilistene vikeplikt for myke trafikanter. For øvrig gjelder vanlige vikepliktsregler.

(6) Ved rygging av kjøretøy skal særskilt aktsomhet utvises.

(8) Bevegelseshemmede kan søke styret om dispensasjon fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene.

(9) Parkering i forbindelse med besøk av håndverkere o.l avtales på forhånd med vaktmester.

12.2 CAMPINGVOGNER, BOBILER OG TILHENGERE

(1) Henstilling av campingvogner, bobiler og tilhengere er ikke tillatt på borettslagets område.

(2) Campingvogner, bobiler og tilhengere som ikke overstiger størrelsen til en personbil, og ikke blir til hinder for andre, kan henstilles på parkeringsplass som følger andel.

12.3 GJESTEPARKERING

(1) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag.

(2) Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.

(3) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av personbiler.

(4) Det er ikke tidsbegrensning på gjesteparkeringen for gjester.

(5) Biler med reklame/firmalogo, eller biler registrert på firma, tillates ikke på gjesteparkeringen uten parkeringsbevis utstedt av styret/vaktmester.

12.4 REPARASJON, VASK AV KJØRETØY O.L

(1) Reparasjonsarbeid, vask o.l av kjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.

12.5 AVSKILTEDE KJØRETØY

(1) Kjøretøy som er avskiltet må være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og telefonnummer, og kjøretøyet skal ikke være til fare, ulempe eller hinder for andre.

12.6 OPPBEVARING PÅ PARKERINGSPLASSER

(1) Oppbevaring av varehengere, dekk, takgrind, tak- og skiboks og lignende gjenstander er tillatt innenfor den anviste parkeringsplass, så fremt dette ikke er til hinder.

(2) Det er ikke tillatt å oppbevare væsker eller lignende som er brann- eller eksplosjonsfarlige, unntatt det som befinner seg i bilens tanker/beholdere.

12.7 LEIDE PARKERINGSPLASSER

(1) Vilkår og pris for parkeringsplasser som leies av borettslaget administreres av styret.

12.8 GENERELT

(1) Styret og vaktmester kan gi dispensasjon fra disse bestemmelser for korte perioder forutsatt forutgående forespørsel med begrunnelse.

(2) For rekkehusgarasjer gjelder eget punkt i borettslagets vedtekter.

13. DYREHOLD

13.1 HUSDYR

(1) Det er kun tillatt å holde hund, katt, tamme smågnagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye) og akvariefisk.

13.2 REGELVERK FOR DYREHOLD

(1) Dyreeier som lufter dyr (unntatt katt) må ha dyr i bånd eller på armen innenfor borettslagets område.

(2) Dyreeier må ha katt i bånd eller på armen innenfor borettslagets område, med mindre denne er kastrert. 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) SLETTES, DEKKET AV PUNKT 15.

(7) Hund og katt skal til enhver tid bære identitetsmerke med kontaktinformasjon eller være elektronisk merket.

14. MELDINGER, RUNDSKRIV, BESKJEDER M.M.

(1) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å rette seg etter meldinger som går ut i form av rundskriv eller brev fra styret, eller den styret bemyndiger.

15. GENERELT

(1) Disse husordensregler er å betrakte som vilkår for å være andelseier i Lutvannkollen Borettslag, og brudd på disse er å betrakte som mislighold.

(2) Borettslagets vedtekter inneholder ytterligere bestemmelser om rettigheter, plikter og ansvar.

VEDLEGG 1.
SLETTES, TATT INN UNDER PUNKT 12.

VEDLEGG 2.
SLETTES, TATT INN UNDER PUNKT 13.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslaget vedtas som beskrevet.

C)
Forslag 6A: Innkommet forslag fra Erna Hodzic om tillatelse til å sette opp tak over terrasse på bakkenivå for rekkehusene

FORSLAG OM TILLATELSE TIL Å SETTE OPP TAK OVER TERRASSE PÅ BAKKENIVÅ VED REKKEHUSENE

Erna Hodzic, ORV 29C

Vil legge ett forslag til GF om tillatelse til å sette opp tak over terrassen på bakkenivå, ett par meter ut fra veggen.

- I vinterstid er det snø bortimot en meter oppover veggen. Veggene blir fuktige og kalde hele vinter. Terrassedør er til tiders umulig å åpne, mens den bør vare tilgjengelig som rømnings vei til enhver tid.

Med tak over terrassen blir snøen holdt bort fra veggen og døra …

- Når det regner så blir det fortsatt mulig å bruke terrassen etter ønske …
- I sommertid blir det deilig å nyte skyggen under tak …
- Utemøbler blir tatt vare på i vær og uvær …

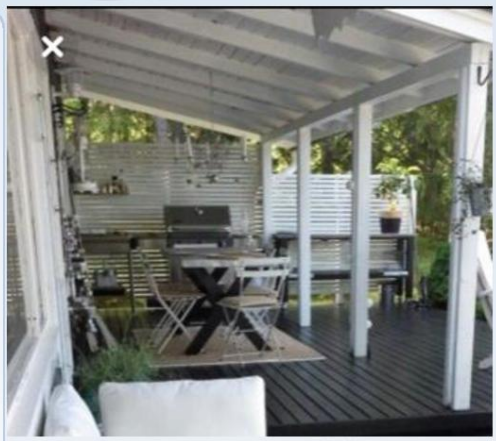
Alt i alt, vi ser bare fordeler med tak over terrassen.

Siden en slik prosjekt forandrer betraktelig utsende av rekkehus, har jeg lagt ved 2 eksempel forslag som man kan velge imellom. Slik kan vi ha en akseptabelt variert utsende og fortsatt trives i likhet mellom vårt hus …

Alt kost rund arbeid relatert til dette, også fremtidig vedlikehold, foreslås til å vare individuelt …

Med ønske om å få forslaget vedtat, hilsen
Erna Hodzic

Ole Reistads vei 29C



Eksepel 1

Eksepel 2

<u>Styrets innstilling</u>
Styret er skeptisk til forslaget slik det er fremmet. Dette kan gi mulighet for forskjellige tolkninger om hvordan dette skal se ut. Dette vil gå imot et enhetlig utseende på borettslaget.

Slik forslagstiller har fremmet det, anbefaler styret generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget slik det foreligger.

Forslag 6B: Styrets forslag til å sette opp tak over terrasse på bakkenivå for rekkehusene

Styrets innstilling
Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å fremme et forslag til utforming og retningslinjer for dette til neste generalforsamling.

D)
Forslag 7: Innkommet forslag fra Terje Ødegård/Randi Aamelfot og Ole Martin Kristiansen ang. lademuligheter for el-bil i borettslaget

Forslag fra Ole Martin Kristiansen
Hei, det er veldig fint med ladeplassene, men nå er det mange som har fått seg elbil i borettslaget, og det er veldig stor rift om ladeplassene.

For mange av oss kan det bli veldig vanskelig om det går mange dager mellom hver gang det er mulig å lade, og slik det er i dag er det ofte helt på grensen til at hverdagen fungerer. Ofte har vi og andre beboere måttet finne andre måter å lade opp nok til å akkurat klare dagens nødvendigste transportetapper.

Jeg forslår derfor at styret undersøker muligheter for å oppgradere strømnettet i garasjene og parkeringsplassene slik at beboere får mulighet til å sette inn personlig ladekontakt.

Dette kan kanskje gjennomføres ved at borettslaget forestår en generell oppgradering av stigeledninger/grunn-nett og tavler, men at hver enkelt beboer/eier av parkeringsplass står for bestilling og betaling av sitt personlige ladepunkt. Slik vil det også være mulig at beboere ikke velger å bestille ladepunkt nå, men enkelt kan få dette installert ved bytte til elbil senere.

I forbindelse med dette bør det også etableres målere på hvert punkt, slik at hver enkelt andelseier betaler for den strømmen vedkommende bruker (dersom ikke dette vil dekkes gjennom en lignende avtale som på dagens ladepunkter).

Dette trenger **ikke** være effektive hurtiglader-punker med trefas og høy spenning, det jeg ønsker meg er kun **en sikker og pålitelig måte å la bilene lade i garasjen** dersom de vanlige ladepunktene er opptatt.

Foreslår at dette kan være et punkt på årets generalforsamling; altså i første omgang at dette er noe generalforsamlingen innstiller styret til å undersøke og lage et forslag på.

Forslag fra Terje Ødegård/Randi Aamelfot
Utredning fremtidig behov for ladeplasser for elbil / hybridbil i borettslaget.

Bakgrunn.
Vi står overfor en stor endring i folks valg av type kjøretøy i Osloregionen, og resten av Norge. Første kvartal 2017 var hele 44% av nybilsalget i Oslo elbil eller ladbar hybrid. Stortinget har satt som mål at det innen 2025 ikke selges nybiler basert på fossilt brennstoff.

I ny lov om boligsameier er følgende vedtatt:

Fra 1. januar 2018 kan en seksjonseier som disponerer en parkeringsplass kreve å få anlegge ladeplass for elbil og ladbare hybridbiler, og styret kan bare nekte dette hvis de har saklig grunn for det.

Undertegnede er klar over at «saklig grunn» kan være svært mye, men det viktigste er prinsippet som legges til grunn. Dette blir vel spekulasjoner, men mange forventer at borettslag vil få de samme kravene.

Det er ikke tvil om at vi allerede i dag har for få ladestasjoner i borettslaget. Undertegnende er også av den, om så subjektive oppfatning at attraktiviteten i borettslaget vårt kan gå ned dersom vi ikke møter denne utfordringen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen pålegger styret å utarbeide en plan for utredelse av fremtidige lademuligheter for elbil og hydridbiler.
Herunder kortsiktige tiltak for flere plasser – haster
Langsiktig: Rekkehusgarasjene, faste uteplasser og blokkgarasjene.
Frist for fremtidige utredning av ladeplasser Generalforsamling 2019.

Styrets innstilling
Styret har allerede påbegynt dette arbeidet, og har kommet ett stykke på vei, og vi tar med oss forslagene i vårt videre arbeid. Se for øvrig hva vi har anført under styrets arbeid i denne innkallingen. På bakgrunn av dette ser ikke styret behovet for et vedtak på et arbeid som allerede er igangsatt og har en planlagt fremdrift, og mener at forslaget kan avvises.

449 Lutvannkollen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Fritz Arne Langhammer Adresse ORV 7
E-postadresse……..

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem	Aina Johanne Kalstrup	Ole Reistads Vei 1 B
Styremedlem	Tone Lise Lønøy-Tjeransen	Lindebergåsen 45

E-postadresse……..

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Mithad Hodzic……Adresse... ORV29C……..
E-postadresse……..
Navn: Martin Holden Sagen……Adresse ORV 5 B……
E-postadresse……..

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Fritz Albregtsen……Adresse ORV 39 B……
E-postadresse……..
2. Navn: Knut Erik Borgen…… Adresse ORV 25 B……
E-postadresse……..
3. Navn :Anne Lise Sundsbø…… Adresse ORV 25 C……
E-postadresse……..
4. Navn: Lisbeth Grythe……Adresse ORV 45 H……
E-postadresse……..

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Fritz Albregtsen…….. Adresse ORV 39 B …

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gunnar Gussiås…….. Adresse ORV 9 B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tommy Hansen……Adresse ORV 3……..
E-postadresse……..
Navn:…….. Adresse……..
E-postadresse……..
Navn:…….. Adresse……..
E-postadresse……..

F. Velferds og miljøutvalg foreslås:

Navn: Kjersti Gjerding…… Adresse ORV 1 B……..

Navn: Gudjon Omar Gudjonsson…… Adresse ORV 5 A

Navn: Knut Erik Borgen…… Adresse… ORV 25 B……..

Navn: Sverre Rognstad…… Adresse… ORV 9 B……..

Navn:…… Adresse……..

Navn:…… Adresse……..

Dato 28.02.2018…… I valgkomiteen for Lutvannkollen Borettslag

…Audun Bergerud……Tommy Hansen……..

…Katrine Utgård……..

Orientering om borettslagets drift

STYRETS ARBEID, STYREÅRET 2017

Rehabilitering av rør i blokkene
Styret er på siste runde med avklaringer rundt prosjektet, og håper å få lagt fram et godt og oversiktlig forslag til en ekstraordinær generalforsamling i løpet av kort tid.

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

Utvendig rehabilitering
Utvendig rehabilitering har i styreåret 2017 bestått mest av reparasjoner og mindre vedlikehold.

Vannproblematikk på balkonger i blokkene
Grunnet høy arbeidsmengde på andre ting har ikke dette kommet så langt som det burde. Dette er nå hos Norconsult for utredning og utforming for å kunne hente inn pris for å gjennomføre dette.

Ventilasjon i garasjene
Vifteanlegget i alle felles garasjer er nå ferdig oppgradert med nye avtrekksvifter, varmevifter og CO-detektorer. Dette skaper et bedre miljø i garasjene.

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.

I tillegg opplever vi at mange ikke har respekt for borettslagets husordensreglement når det kommer til punkt om sortering og håndtering av søppel.

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.

Styret har begynt et arbeid for å kartlegge mulighetene for ytterligere ladestasjoner og lading på egen parkeringsplass.

Parkeringsplasser
Styret har nå fått full oversikt over alle parkeringsplasser i borettslaget. I nærmeste tid vil de som leier parkeringsplass av borettslaget merke at objektsnummeret som står på fakturaen vil endre seg. Dette er for å legge til rette for å kunne opprettholde oversikten i fremtiden. Det er dessverre slik at tilgangen på parkeringsplasser er lav, og det vil fortsatt være restriksjoner på hvor mange parkeringsplasser en andel kan leie.

Er du interessert i å leie en parkeringsplass, ta kontakt med styret.

Styret utreder også for tiden muligheten for opprettelse av ytterligere parkeringsplasser, gjesteparkering eller plasser til leie.

Gjesteparkering
Gjesteparkeringen benyttes jevnlig av beboere i borettslaget, hvilket ikke er formålet med denne parkeringsplassen. Utviklingen vi har sett i det siste året er at mange parkerer firmabilen sin på gjesteparkeringen. I de tilfeller vi finner ut hvem dette er blir disse ilagt varsel om mislighold av borettslagets husordensreglement. Styret ønsker å legge til rette for at gjesteparkeringen kun benyttes til det formålet den er ment til, og har lagt frem forslag til endring i kjøre- og parkeringsbestemmelsene.

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

Uteområder
Borettslagets uteområder, mer spesifikt lekeplassene, fikk et solid løft etter godt arbeid gjennomført av Velferds- og miljøutvalget.

GENERELT OM BORETTSLAGETS DRIFT
Vi er en bedrift med årlig omsetning på over 12.7 millioner kroner, og vi har én fast medarbeider. 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.

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, 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 en generalforsamling. Styremedlemmer er over gjennomsnittet opptatt av å ta vare på vårt nærmiljø, men det er umulig å dekke alle oppgaver uten ekstern hjelp.

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 julegrantenning 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.

Styret
Styret kontaktes ved å legge skriftlig henvendelse i styrets postkasse utenfor Ole Reistads vei 7, ved å sende en epost til lutvannkollenstyre@gmail.com eller å ta kontakt i styrets telefontid (se hjemmeside).

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 i tidsrommet 07-15. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Våtrom
Stort sett alt arbeid som ønskes utført i våtrom er søknadspliktig, og vi henviser forøvrig til våre vedtekter og husordensreglement.

Forsikringer og skader
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.

Styret registrerer også dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep foran vinteren, som tømming/stopping av utekran, sette på varmekabler til vannrør m.m. Spesielt på kjøkken i 2-roms leilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i

veggen her kan fryse i ekstreme kuldeperioder.

I tillegg ser vi også vannskader som følge av brudd i rør i nyere våtrom. Husk at 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.

Egenandelen på forsikringsskader for tiden er kr. 10.000,-. Denne økes med ujevne mellomrom av forsikringsselskapet. I forsikringssaker som ikke kommer av forhold som borettslaget kan regulere (branntilløp, vannlekkasje, tett av avløp m.m), kan andelseier bli belastet for egenandel.

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 og vaktmester**. 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.

Utbygginger/påbygg i rekkehusene
Styret får hvert år inn en del søknader om ombygging/påbygging av rekkehus. Denne typen arbeider skal godkjennes av styret, og det er i borettslaget klare føringer for hvilke arbeider og utførelser som er akseptable. I tillegg må andelseier søke Plan- og bygningsetaten på vanlig måte. Retningslinjer for påbygg er vedtatt av tidligere generalforsamlinger.

Varmepumper
Hvis det ønskes montert varmepumpe må det på forhånd søkes til styret, og styret vil fatte vedtak i hvert enkelt tilfelle.

Styret tillot i 2016 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.
Styret har i styreåret mottatt 2017 mindre klager enn tidligere, noe som kanskje kan tilskrives oppgangs- og beboermøter gjennomført i forrige styreår.

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 stort problem for oss. Styret har fått beskjed om to inntrengninger av mus i blokkene, og ingen i rekkehusene. Dette ble raskt håndtert av vår samarbeidspartner på dette.

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.

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.

Brannsikring
Styret har hatt serviceavtale på kontroll av brannslukningsapparater. Denne avtalen vurderes fortløpende. Brannslukningsapparater ble skiftet i 2012 og supplert i 2014. Denne avtalen er sagt opp, og styret planlegger å legge ut en anbudsrunde for å få en tilsvarende avtale på plass.

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/vaktmester.

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 <u>ikke</u> 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, postkasseskilt, ekstra nøkler
Er ditt navn på ringeklokken feil, send epost til olav.vaktmester@gmail.com og han bestiller opp nytt skilt.

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.

Trenger du ekstra nøkkel til oppgang, felles garasje e.l, kan disse bestilles av vaktmester.

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 planer om å oppgradere hjemmesiden i løpet av kort tid.

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

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
2014/15	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 brannslokkere 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.m	Anskaffelse av multimaskin 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		