Til andelseierne i Lutvannkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Torsdag, 9. mai 2019 kl. 18:00 i Skjønhaug skoles aula.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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 torsdag, 9. mai 2019 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 2018
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2018
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret
- **B)** Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Fra styret:

Sak 1 - Mindre endring av borettslagets husordensreglement 6.3 og 6.4, samt renummerering av etterfølgende punkt
Sak 2 - Endring i nummerering av husordensreglementets punkt 12.1, 1-9
Sak 3 - Endring av vedtektenes §5-5
Sak 4 - Opprettelse av infrastruktur for ladepunkter på parkeringsplasser tilhørende andeler
Sak 5 - Overbygg av markterrasse på hageside i rekkehusene
Sak 6 - Kabel-TV

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, 12. mars 2019
Styret i Lutvannkollen Borettslag

Fritz Arne Langhammer /s/ Mithad Hodzic /s/ Aina Johanne Kalstrup /s/
Tone Lise Lønøy-Tjeransen /s/ Martin Holden Sagen /s/

Protokollen fra generalforsamlingen deles ikke ut, men legges på borettslagets hjemmeside:
www.lutvannkollen.no

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fritz Arne 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 Holden Sagen	Ole Reistads Vei 5 B
Varamedlem	Fritz Albregtsen	Ole Reistads Vei 39 B
Varamedlem	Knut Erik Borgen	Ole Reistads Vei 25 B
Varamedlem	Signe Lisbeth Grythe	Ole Reistads Vei 45 H
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
Tommy Hansen Ole Reistads Vei 3
Torill Marlow Ole Reistads Vei 43 C

Velferds- og miljø utvalg
Kjersti Gjerding Ole Reistads Vei 1B
Gudjon Omar Gudjonsson Ole Reistads Vei 5A
Knut Erik Borgen Ole Reistads Vei 25 B
Sverre Rognstad Ole Reistads Vei 9B
Everlyn Melendrez Ole Reistads Vei 39 A

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 ansatte.
Det har ikke vært skader eller ulykker i 2018.

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 2018

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 2019.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 12 967 100.
Dette er kr 181 100 høyere enn budsjettert.
Andre inntekter består blant annet av kr 91 961 som er refusjon på forsikringsskader, samt kr 140 867 som er økonomisk tilskudd fra Groruddalssatsingen til oppgradering av lekeplassene.

Kostnader
Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 8 170 062.
Dette er kr 4 001 938 lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at styret budsjetterte med oppstart av rørrehabiliteringen i blokkene, mens rehabiliteringen først ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 8.1.2019. I tillegg ble innkjøp av ny traktor utsatt fra 2018 til 2019.

Resultat
Årets resultat på kr 4 495 119 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler
Etter en ekstraordinær nedbetaling på langsiktig lån med kr 1 000 000 i tillegg til de ordinære avdrag, er borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) pr 31.12.2018 kr 6 748 423 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til generell vedlikehold som bl.a. omfatter etablering av deler av ny infrastruktur til ladestasjoner for el-biler og oppgradering av utearealene. Under «andre driftsutgifter kommer en ny traktor.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av økte strømprisene foreslår styret en økning i elektrisk energi med 30 % sammenlignet med fjorårets budsjett.

Forsikring
Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 128 800 (ca 17%). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på vår skadehistorikk.

Lån
Lutvannkollen Borettslag har lån i Handelsbanken. Opprinnelig 2013 kr 25 000 000. 2,10 % rente. Nedbetalingstid 21 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)
Driftskonto 0,15 % p.a. Sparekonto 0,80 % p.a.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2019.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

Driften i 2019 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 1.1.19.
I tillegg vedtok generalforsamlingen enstemmig den 8.1.2019, rehabilitering av vann- og avløpsrør med låneopptak på inntil kr 46 000 000

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 Lutvannkollen Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 for årsregnskapet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Uttalelse om andre 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, 14. mars 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 339 900**	**1 985 147**	**4 339 900**	**6 748 423**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 495 119	3 363 491	136 000	1 016 300
Tilbakeføring av avskrivning	14	32 369	27 358	18 000	27 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-25 054	-21 069	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 093 911	-1 015 027	-1 034 000	-1 046 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 408 523**	**2 354 753**	**-880 000**	**-2 700**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 748 423**	**4 339 900**	**3 459 900**	**6 745 723**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 558 735	5 935 964
Kortsiktig gjeld	-1 810 312	-1 596 064
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 748 423**	**4 339 900**

LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 721 520	12 665 920	12 761 000	12 785 000
Andre inntekter	3	245 580	233 973	25 000	978 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 967 100**	**12 899 893**	**12 786 000**	**13 763 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-849 953	-895 576	-1 000 000	-1 032 000
Styrehonorar	5	-315 000	-305 000	-315 000	-350 000
Avskrivninger	14	-32 369	-27 358	-18 000	-27 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-9 325	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-210 340	-205 210	-210 000	-216 000
Konsulenthonorar	7	-139 709	-479 296	-300 000	-300 000
Kontingenter		-47 200	-47 200	-47 500	-47 200
Drift og vedlikehold	8	-1 355 191	-2 697 157	-4 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-671 209	-638 474	-671 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-1 655 098	-1 548 342	-1 653 000	-1 806 000
Energi		-1 070 125	-787 968	-840 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-836 986	-756 746	-806 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	10	-978 007	-666 555	-2 300 500	-2 484 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 170 062**	**-9 064 208**	**-12 172 000**	**-12 421 700**
DRIFTSRESULTAT		**4 797 038**	**3 835 685**	**614 000**	**1 341 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	125 194	103 395	85 000	85 000
Finanskostnader	12	-427 113	-575 589	-563 000	-410 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-301 919**	**-472 194**	**-478 000**	**-325 000**
ÅRSRESULTAT		**4 495 119**	**3 363 491**	**136 000**	**1 016 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 495 119	3 363 491		

LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 550 000	64 550 000
Tomt		1 432 823	1 432 823
Andre varige driftsmidler	14	148 580	155 895
Aksjer og andeler	15	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 136 403**	**66 143 718**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		200	270 801
Kortsiktige fordringer	16	1 257 421	1 075 057
Driftskonto OBOS-banken		1 174 652	1 307 152
Driftskonto OBOS-banken II		33 762	31 767
Driftskonto OBOS-banken III		15 866	15 938
Skattetrekkskonto OBOS-banken		39 211	28 780
Sparekonto OBOS-banken		6 037 623	3 206 468
SUM OMLØPSMIDLER		**8 558 735**	**5 935 964**
SUM EIENDELER		**74 695 138**	**72 079 682**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 235 * 100		23 600	23 600
Opptjent egenkapital		33 648 566	29 153 447
SUM EGENKAPITAL		**33 672 166**	**29 177 047**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 322 260	22 416 171
Borettsinnskudd	18	18 890 400	18 890 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 212 660**	**41 306 571**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 522 511	1 334 336
Skyldige offentlige avgifter	19	71 784	57 465
Påløpte renter		36 242	37 273
Påløpte avdrag		91 853	89 306
Annen kortsiktig gjeld	20	87 922	77 684
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 810 312**	**1 596 064**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 695 138**	**72 079 682**

Pantstillelse	21	48 827 500	43 827 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12. mars 2019
Styret i Lutvannkollen Borettslag

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

Tone Lise Lønøy-Tjeransen /s/ Martin Holden Sagen /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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
Trappevask	243 000
Garasjeleie	234 900
Strøm motorvarmere	37 000
Parkeringsleie	35 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 780 770**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-250
Garasjeleie	-59 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 721 520**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie parkeringsplass	3 000
Utbetaling forsikring	91 961
Gruruddalssatsingen	140 867
Lading El-bil	1 400
Nettinnbetalinger	302
Nøkler, bombrikke, portåpner	8 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**245 580**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-496 390
Overtid	-231 294
Påløpte feriepenger	-87 322
Fri bil, tlf etc.	-532
Naturalytelser speilkonto	532
Arbeidsgiveravgift	-147 350
Pensjonskostnader	-13 329
AFP-pensjon	-16 371
Yrkesskadeforsikring	-2 155
Refusjon sykepenger	160 754
Kantinekostnader	-4 064
Bedriftshelsetjeneste	-930
Arbeidsklær	-11 502
SUM PERSONALKOSTNADER	**-849 953**

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 2017/2018, og er på kr 315 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 260, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-57 156
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-18 428
Norconsult	-64 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-139 709**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-177 125
Drift/vedlikehold VVS	-80 504
Drift/vedlikehold elektro	-56 487
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-406 833
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 632
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 088
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-37 551
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-170 160
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-60 284
Erstatning v/vannskader	-39 650
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-108 877
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 355 191**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-998 339
Feieavgift	-15 996
Renovasjonsavgift	-640 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 655 098**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-24 988
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 749
Diverse leiekostnader/leasing	-1 675
Verktøy og redskaper	-63 947
Telefon-/kontormaskiner	-11 788
Driftsmateriell	-44 764
Lyspærer og sikringer	-605
Vaktmestertjenester	-303 274
Vakthold	-8 075
Renhold ved firmaer	-228 743
Snørydding/gressklipping	-26 667
Andre fremmede tjenester	-8 304
Kontor- og datarekvisita	-13 601
Trykksaker	-11 041
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-260
Andre kontorkostnader	-2 801
Telefon/bredbånd	-5 570
Telefon, annet	-18 672
Porto	-4 165
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 160
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-92 412
Bilgodtgjørelse	-3 947
Reisekostnader	-1 192
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 948
Velferdskostnader	-30 711
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-978 007**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 879
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 155
Kundeutbytte fra Gjensidige	92 160
SUM FINANSINNTEKTER	**125 194**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-427 113
SUM FINANSKOSTNADER	**-427 113**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført 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

Verktøyvogn		
Tilgang 2018	25 054	
Avskrevet i år	-5 011	
		20 043
Hilti kombihammer		
Tilgang 2016	17 979	
Avskrevet tidligere	-7 192	
Avskrevet i år	-3 596	
		7 191
Kompressor		
Tilgang 2017	21 069	
Avskrevet tidligere	-4 213	
Avskrevet i år	-4 213	
		12 643
Kopimaskin		
Tilgang 2016	31 250	
Avskrevet tidligere	-7 392	
Avskrevet i år	-6 250	
		17 608
Sandstrøer		
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

Sandsilo		
Tilgang 2013	60 000	
Avskrevet tidligere	-40 713	
Avskrevet i år	-8 571	
		10 716
Traktorgarasje		
Kostpris	236 400	
Avskrevet tidligere	-151 296	
Avskrevet i år	-4 728	
		80 376
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**148 580**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-32 369**

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grønnlihytta pålydende kr 5 000.

NOTE: 16

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 133
Feilbetalt faktura, refundert i 2019	458
Avsatt sykepenger	44 720
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	1 208 111
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 257 421**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,10 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2013	-9 009 560	
Utbetalt 2014	-15 990 440	
Nedbetalt tidligere	2 583 829	
Nedbetalt i år	2 093 911	
		-20 322 260
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 322 260**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-39 211
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 573
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-71 784**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-87 322
Fakturering for lading El-bil januar 2019	-600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-87 922**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 890 400
Pantelån	20 322 260
Påløpte avdrag	91 853
TOTALT	**39 304 513**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

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

INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG TIL AVSTEMMING

Sak 1 - Mindre endring av borettslagets husordensreglement 6.3 og 6.4, samt renummerering av etterfølgende punkt

Etter gjennomgang av husordensreglementet fremkommer det to punkter som er motstridende til hverandre, og styret foreslår derfor en mindre endring. Det foreslås at punkt 6.3 og 6.4 slås sammen til ett punkt, med en litt annen ordlyd. Deretter foreslås det at eksisterende punkt 6.5 nummereres om til 6.4

Dagens punkt 6 (3) og 6 (4):
(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.

Nytt punkt 6.3
(3) Lading av el-bil fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg, og i garasjer tilhørende rekkehus, tillates ikke uten forutgående tillatelse fra styret. 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.

Punkt 6.5 blir 6.4, ingen endring av innhold:
(4) Regelverk og pris for lading av el-bil administreres av styret

Forslag til vedtak
Styret foreslår at forslaget vedtas som beskrevet.

Sak 2 - Endring i nummerering av husordensreglementets punkt 12.1, 1-9

Det viser seg at husordensreglementets 12.1 har 2stk underpunkter som er nummerert 4. Styret foreslår en renummerering av underpunktene slik at disse blir kronologiske. Andre tilfellet av underpunkt 4 blir underpunkt 5, etterfølgende underpunkter 5 og 6 blir underpunkter 6 og 7.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at forslaget vedtas som beskrevet.

Sak 3 - Endring av vedtektenes §5-5
Det har vært ønskelig at borettslaget har arkitekttegninger tilgjengelig for de utbygginger som kan gjøres på rekkehusandelene. Styret mener derfor at vedtektenes §5-5 må tilpasses dette.

Dagens vedtekter §5-5
Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med egne retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, og forøvrig etter det som følger av vedtektene.
Det foreslås at vedtektenes §5-5 skal lyde som følger:
(1) Rekkehusene kan ses på som å være satt sammen i porsjoner à 3x3 meter, og dette refereres til som kuber. Bygningsmessige endringer på rekkehus skal gjennomføres i samsvar med arkitekttegninger som borettslaget har tilgjengelig. Det kan bygges ut hel eller halv kube på forside eller bakside, ikke utenfor eksisterende bygningskropp, og etter de kombinasjoner som vist i tegninger. Inngangsdør tillates ikke flyttet ut til kant av bygningskropp.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at forslaget vedtas som beskrevet.

Sak 4 - Opprettelse av infrastruktur for ladepunkter på parkeringsplasser tilhørende andeler

Styret har jobbet med et prosjekt for å kunne opprette ladepunkter på alle parkeringsplasser tilhørende andeler i borettslaget. Dette inkluderer felles garasjer, garasjer tilhørende rekkehusandeler og oppstillingsplasser ute.
Undersøkelser gjort av fagpersonell viser at med den tilgangen vi har av strøm på nåværende tidspunkt er tilstrekkelig.
I tillegg så har vi gått inn for at det burde velges en smart løsning, og dette innebærer intelligente ladere. Dette betyr at laderne vil merke om biler er fulladet, og dermed kutte tilgangen på strøm til disse, som frigjør mer strøm til andre.
Prosjektet i seg selv blir en todelt fordeling av kostnader. Borettslaget sørger for all infrastruktur frem til opprettelse av ladepunkt. Andelseier må bekoste opprettelse av selve ladepunktet.

Foreløpig estimat på opprettelse av infrastruktur til disse ladestasjonene beløper seg til 4 MNOK, inklusive merverdiavgift. Gravearbeider og andre uforutsette ting er ikke inkludert. Styret ser for seg at dette gjøres over en periode på 2-3 år, slik at kostnadene kan spres over flere budsjettår, og dermed gjennomføres uten å gå på bekostning av andre vedlikeholdstiltak.
Det blir gjennomført en behovs- og effektivitetsanalyse som vil sette rammene for hvor arbeidene skal påbegynnes.

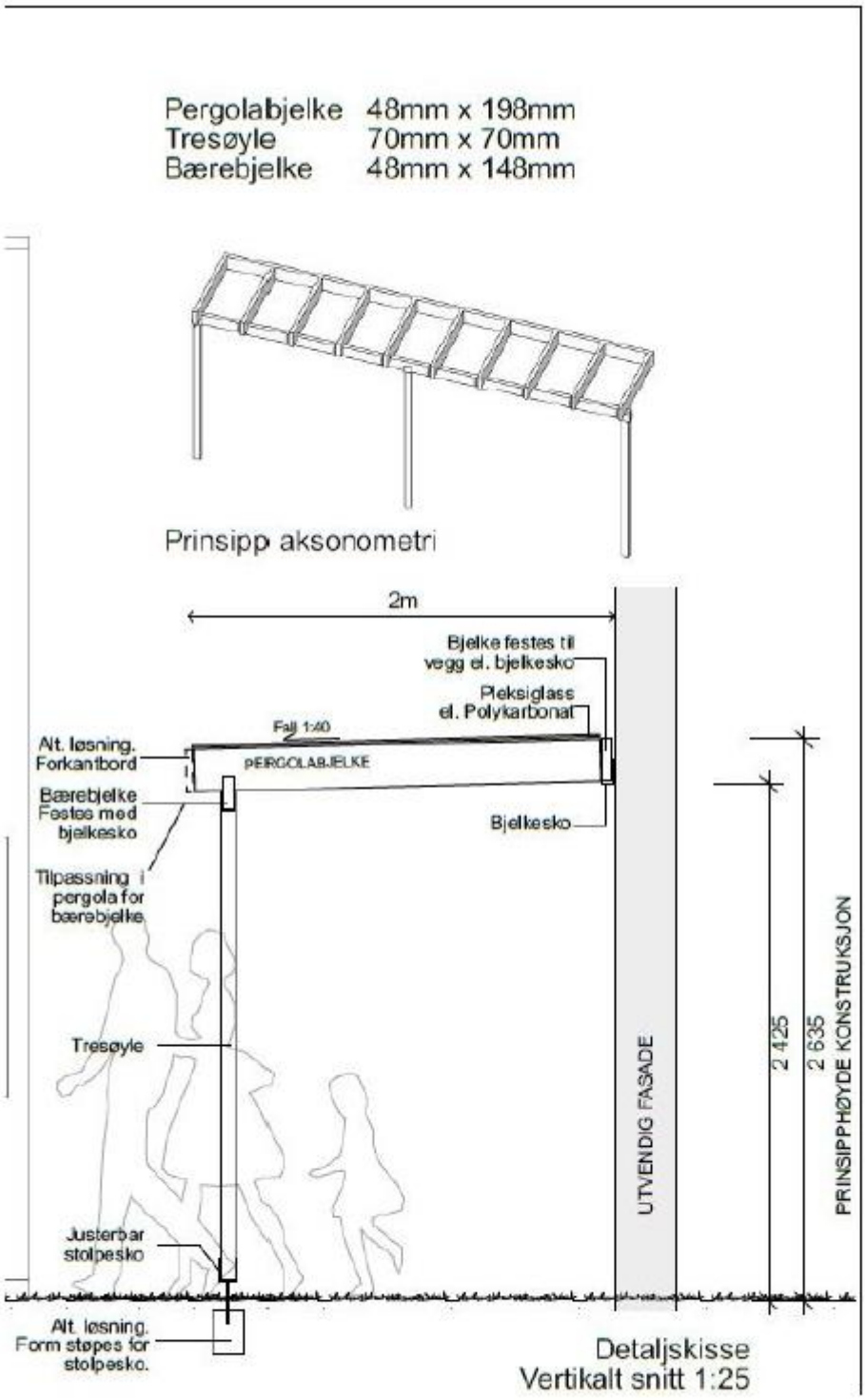
Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre et prosjekt for opprettelse av infrastruktur til ladestasjoner på parkeringsplasser tilhørende andeler. Kostnaden ved infrastrukturprosjektet deles over 2-4 budsjettår, og kan ikke overstige 4.5 MNOK uten ytterligere godkjennelse fra generalforsamlingen.

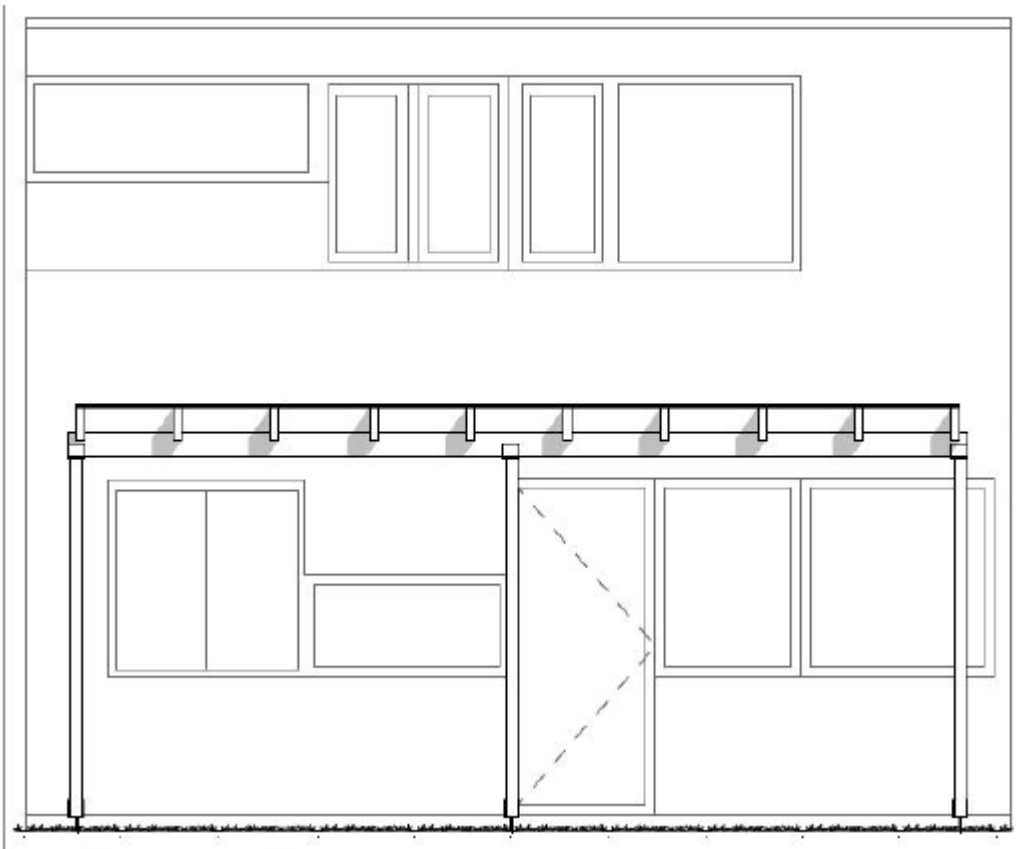
Sak 5 - Overbygg av markterrasse på hageside i rekkehusene
Det ble til generalforsamlingen i 2018 fremmet et forslag om overbygging av markterrasser på hagesidene i rekkehusene. Styret følte den gang at forslaget til vedtak var noe vagt, og foreslo at generalforsamlingen skulle gi styret i oppgave å innhente arkitekttegninger og beskrivelse av tiltaket.
Dette har styret gjennomført, og tegninger, beskrivelse av tiltaket, utførelse m.m kan ses under.
Det er noen faktorer som generalforsamlingen må stilling til. Hvis det tillates oppsetting av pergola med dybde over 100cm, altså 200cm, vil dette medføre at pergola skal inngå i beregningen av arealutnyttelsen til tomten andelen står på. Dette kan medføre at Oslo kommune på et tidspunkt nekter videre utbygging (flere kuber) av rekkehus og også oppsetting av pergola, da maksimal utnyttelsesgrad har blitt brukt. Dette gjelder ikke hvis pergola settes opp over terrasse som ligger oppå kube som står på bakkenivå, da denne grunnflaten allerede er innberegnet.

Styret fremmer dermed 2 forslag til vedtak.

Tegninger
Videre finnes arkitekttegninger av tiltaket. Det gjøres oppmerksom på at bredden på pergolaen er satt til 540cm, og ikke 600cm som den skulle ha vært, og derfor går den ene hjørnestolpen foran vinduet. Det er ikke slik tiltaket er tenkt, og den skal dekke hele bredden av kuben(e).

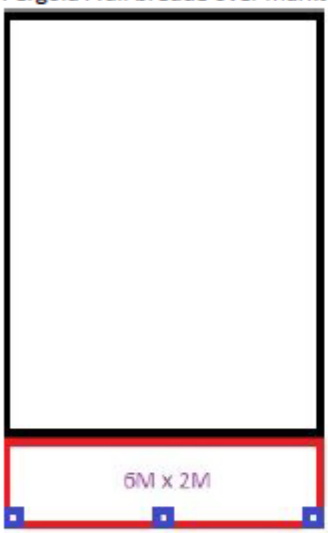
Prinsipptegning:


Pergolabjelke 48mm x 198mm
Tresøyle 70mm x 70mm
Bærebjelke 48mm x 148mm
Prinsipp aksonometri
2m
Bjelke festes til vegg el. bjelkesko
Pleksiglass el. Polykarbonat
Fall 1:40
Alt. løsning. Forkantbord
PERGOLABJELKE
Bærebjelke Festes med bjelkesko
Bjelkesko
Tilpassning i pergola for bærebjelke
Tresøyle
Justerbar stolpesko
Alt. løsning. Form støpes for stolpesko.
UTVENDIG FASADE
2 425
2 635
PRINSIPPHØYDE KONSTRUKSJON
Detaljskisse
Vertikalt snitt 1:25



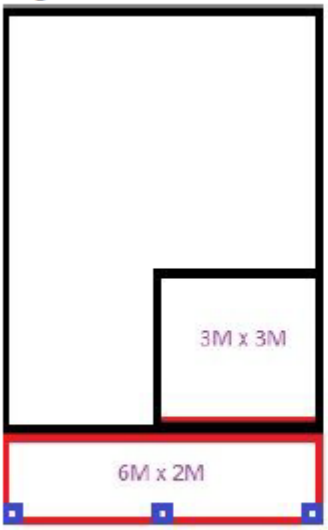
Prinsipp oppriss 1:25

Pergola i full bredde over markterrasse:



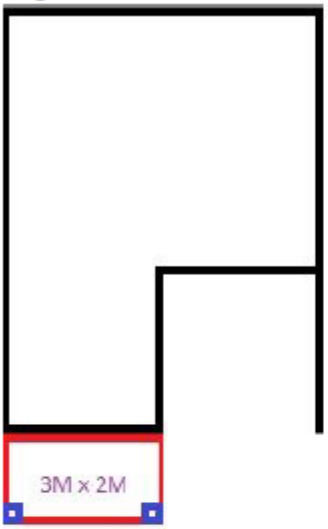
Oppsetting av pergola, i hele rekkehusets bredde (6m bred, 2m dyp). Forutsetter at rekkehuset er utformet (originalt eller bygd ut) på denne måten.

Pergola i full bredde over markterrasse, samt over balkong oppå kube som står på bakken:



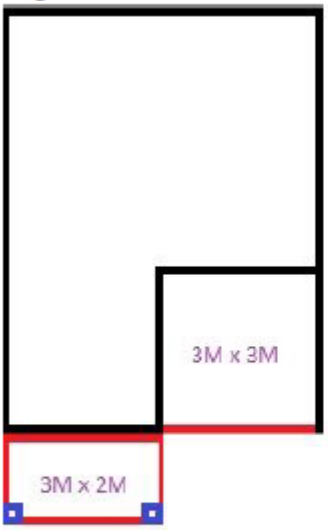
Oppsetting av pergola i hele rekkehusets bredde over markterrasse, samt over terrasse som ligger oppå kube som er på bakkenivå.

Pergo i halv bredde over markterrasse:



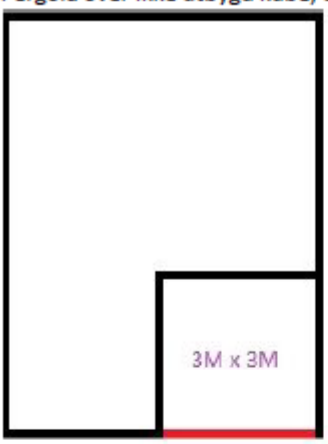
Oppsetting av pergola over markterrasse som ligger utenfor kube, der hvor det ikke er utbygd fullt potensial på rekkehusets bakkenivå.

Pergo i halv bredde over markterrasse, og over ikke utbygd område på bakkenivå:



Oppsetting av pergola over markterrasse som ligger utenfor kube, og over der hvor det ikke er utbygd fullt potensial på rekkehusets bakkenivå.

Pergola over ikke utbygd kube, eller over terrasse på kube:



Oppsetting av pergola der hvor det ikke er fullt utbygd på rekkehusets bakkeplan, eller over etablert terrasse oppå kube som står på bakkenivå.

Beskrivelse av tiltaket

Det kan føres opp overdekking (pergola) på motsatt side av inngangsparti på rekkehusene, som anvist i tegninger. Pergolaen skal utføres i samme materiale og farge som bygningen ellers, og ha tak av gjennomsiktig, plant plexiglass i tykkelse 5mm. Pergolaen skal også settes opp som detaljert i arkitekttegningene.

Dette er et tiltak som går på fasadeendring, hvilket krever generalforsamlingens samtykke, samt trolig også Oslo kommunes. Styret kan ikke vite om Oslo kommune tillater dette, og det reflekterer

også forslaget til vedtak. Det er ønskelig å ha dette nedfelt i også i vedtektene, for fremtidens skyld.

Derfor foreslår styret at et nytt punkt i vedtektene §5-5 opprettes.

Tegningene vil bli slått sammen til en pakke, med en detaljert beskrivelse, og tilgjengeliggjøres på borettslagets hjemmesider, samt arkiveres hos styret.

> Forslag nytt punkt i vedtektene, §5-5
> (2) Det kan føres opp overdekking (pergola) på motsatt side av inngangsparti på rekkehusene, kun i alternativer som anvist i tegninger.
> Pergolaen konstruksjon skal utføres i samme materiale og farge som bygningen ellers, og ha tak av gjennomsiktig, plant plexiglass i tykkelse 5mm. Pergolaen skal settes opp som detaljert i arkitekttegningen og i samsvar med vedtektenes paragrafer om bygningsmessige endringer og etter de retningslinjer som gis av styret. Det må på forhånd søkes styret for godkjennelse av dette. Borettslaget overtar ikke vedlikeholdsansvaret for pergolaen.

Forslag til vedtak 1
Forslaget vedtas som beskrevet inkludert endring i vedtekter, med forbehold om at tiltaket (fasadeendringen) godkjennes av Oslo kommune i hvert enkelt tilfelle, samt opprettelse av punkt 2 i vedtektenes §5-5. Pergolaens dybde kan ikke overstige 100cm over mark, og kan ikke gå utenfor bygningskroppen der hvor den settes opp over ikke utbygd kube på bakkenivå eller over terrasse som ligger oppå kube som står på bakkenivå.

Forslag til vedtak 2
Forslaget vedtas som beskrevet inkludert endring i vedtekter, med forbehold om at tiltaket (fasadeendringen) godkjennes av Oslo kommune i hvert enkelt tilfelle, samt opprettelse av punkt 2 i vedtektenes §5-5. Pergolaens dybde kan ikke overstige 200cm over mark, og kan ikke gå utenfor bygningskroppen der hvor den settes opp over ikke utbygd kube på bakkenivå eller over terrasse som ligger oppå kube som står på bakkenivå.

Sak 6 - Kabel-TV
Avtalen med Canal Digital blir i disse dager sagt opp, for å unngå automatisk videreføring ved avtalens opphør. På bakgrunn av dette ber styret generalforsamlingen avgjøre hva borettslaget skal gjøre. Dagens avtale koster borettslaget kr. 840.000 i året, dette utgjør 3560,- per andel.

Forslag til vedtak 1:
Borettslaget skal ikke ha felles TV-avtale, og hver andelseier må eventuelt opprette egen avtale på dette.

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget skal ha felles TV-avtale, og styret gis i oppgave å anskaffe dette ved å velge den tilbyder som kan gi borettslaget den mest gunstige fellesavtalen.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. **Som leder foreslås:**
Navn: Fritz Arne Langhammer Adresse: ORV 7

B. **Styremedlemmer som ikke er på valg:**
Navn: Mithad Hodzig…….. Adresse: ORV 29 C
Navn: Martin Holden Sagen…… Adresse: ORV 5 B

Som styremedlemmer foreslås:
Navn: Tone Lønøy-Tjeransen…….Adresse: Lindebergåsen 45

C. **Som varamedlemmer foreslås:**

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

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 valgkomite foreslås:**

Navn: Tommy Hansen……Adresse: ORV 3

F. **Velferds og miljøutvalg foreslås:**

Navn: Kjersti Gjerding…… Adresse: ORV 1 B
Navn: Karen Schøneman……Adresse:
Navn: Tove Haugland Udon…… Adresse: ORV 29 D

Dato: 10.3.2019 i valgkomiteen for Lutvannkollen borettslag

Tommy Hansen Torill Marlow

Annen informasjon om borettslaget

STYRET OG BORETTSLAGETS ARBEID I STYREÅRET 2018/2019

ANSETTELSER & ANSATTE

I mars 2019 ansatte borettslaget en person som tilkallingsvikar for å ta forefallende arbeid og de toppene som kommer i arbeidsmengde relatert til sesong. Vi ønsker å prøve dette for å evaluere et grunnlag for utvidelse av ansatte.

Borettslaget har, som de fleste kjenner til, en heltidsansatt vaktmester og siden 15. mars 2019 en tilkallingsvikar.
Oppgavene til vaktmester er mange og varierende, og ingen arbeidsdag er lik. En typisk arbeidsdag består i alt fra søppelplukking til vedlikehold, nødreparasjoner, vannlekkasjer, tette avløp, befaring på vegne av borettslaget og mindre uforutsette hendelser (knekt nøkkel i lås, røykvarsler som slår ut i leilighet hvor ingen er hjemme, branntilløp).
Styret har løpende kommunikasjon med vaktmester, og i 95% av tilfellene kan en situasjon løses over telefon, og dagen kan fortsette mer eller mindre som normalt. I de resterende tilfellene krever det større involvering fra styrets side, og muligens annet kompetent personell, for å håndtere situasjonen.

TRAFIKKFORHOLD & PARKERING

Styret får, med ujevne mellomrom, henvendelser om feilparkeringer, hastighet innad i borettslaget mm. Disse håndteres fortløpende, og så godt som mulig. Det vil på vårparten 2019 bli installert fartsdempende tiltak på utvalgte områder av borettslaget, og noen steder vil det trolig også bli satt opp sperringer for å hindre ferdsel av 4-hjulet kjøretøy.
P-Service har overtatt driften av Smart Security AS, og de etterser etterlevelse av borettslagets kjøre og parkeringsbestemmelser.
Det er også gjort styret oppmerksom på at hastighetangivelse på skilt ved innkjøringen til Ole Reistads vei ikke samsvarer med husordensreglementet. Dette har dessverre ikke blitt prioritert å oppdatere, men vil bli oppdatert så raskt som mulig.
Det er igangsatt arbeid med å få en mer behagelig kontroll på gjesteparkering som vil innebære elektronisk registrering av biler tilhørende gjester i borettslaget. Dette vil kun gjelde for de som normalt ville trengt et parkeringsbevis (firmabiler o.l.) når de er på besøk.

DUGNADER & VELFERDSTILTAK

Dugnaden i 2018 synes vi hadde godt oppmøte, og mye ble gjennomført. I tillegg hadde vi, i regi av Velferds- og miljøutvalget, den årlige sammenkomsten for tenning av juletre. Det var ikke like mange av den yngre garde som møtte på dette i 2018 som i 2017, men vi synes allikevel det var godt gjennomført og vi fikk hyggelige mange hyggelige tilbakemeldinger.
I juni 2018 arrangerte engasjerte foreldre en sommerfest for barna i borettslaget. Det var godt oppmøte og de fleste, om ikke alle, var storfornøyde. Møtet med “Klovnen Knut” var trolig høydepunktet! Styret har fått spørsmål om dette kan la seg gjennomføre igjen, og styret ser absolutt ikke bort ifra at borettslaget kan bidra igjen med noen kroner til et slikt godt tiltak! En stor takk og “kudos” til de som arrangerte dette.

INFORMASJONS- OG BEBOERMØTER

I forbindelse med rehabilitering av avløpsrør har styret gjennomført noen beboer- og informasjonsmøter. I tillegg hadde vi informasjonsmøte før generalforsamlingen i 2018. Styret satser på, hvis behov, å gjennomføre 2 informasjonsmøter per år. Ett på våren før generalforsamlingen, og ett på høsten før vinteren. På disse møtene vil vi også tilstrebe at

vaktmester er tilstede, slik at eventuelle spørsmål om drift og annet kan rettes direkte til han, og besvares direkte.
Det er viktig at så mange som mulig stiller på disse møtene, ikke bare for å motta informasjon, men slik at styret kan motta forslag og innspill.

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
Ekstraordinær generalforsamling om rehabilitering av avløpsrør i blokkene ble avholdt i januar 2019.
På dette møtet fikk styret generalforsamlingens vedtak på gjennomføring av prosjektet, og til å gjøre et låneopptak på opptil 46 MNOK.

AVTALER/KONTRAKTER
Borettslaget har inngått en kontrakt med Lynet Internett om leveranse av internett via fiber. Denne avtalen håndteres sentralt av borettslaget, men feil og lignende må den enkelte selv melde til Lynet.

Hastigheten til den enkelte andel er 1000/1000 mbps, og styret har kontrollert at dette stemmer. Ved direkte kobling til fiberkonverter som er installert har styret i gjennomsnitt fått hastigheter på940-960 mbps begge veier, og anser det som at det som leveres er det vi har fått lovnad om.
Internettavtalen med Canal Digital må hver enkelt si opp selv.
Borettslaget vil i løpet av våren 2019 inngå kontrakt for rehabilitering av rør i blokkene.

KURS O.L
I regi av OBOS sendes det ut informasjon om kurs som er til nytte for styremedlemmer. I 2018/2019 har styret sendt en person på kurs om lading av el-bil i felles garasjer. Dette kurset har styret fått mye utbytte av, og planlegging av ladere for el-bil i borettslaget ble mye lettere.

PLANER
Styret har planer om, forutsatt generalforsamlingens vedtak, om å starte opp et prosjekt som skal sikre infrastruktur for lading av el-bil på parkeringsplass tilhørende den enkelte andel. Det som også er viktig i dette prosjektet er å velge riktig løsning for administrasjon av dette også. Se for øvrig egen sak.

Arbeidet med å se på nødvendig vedlikehold av rekkehusgarasjer er påbegynt, da det det trolig ikke er lenge før det må gjøres noen tiltak også for disse.
Det arbeides også med å få en løsning på vannproblematikken på balkonger i blokkene. En mulig løsning som diskuteres med Norconsult er å lage en liten påstøp som har sveisemembran under som også er brettet godt oppunder panel for å hindre lekkasjer. Mer om dette vet når det foreligger en utredning fra Norconsult sin side.

Styret ved Tone Lønøy-Tjeransen og Fritz Albregtsen har gått hardt inn for å utbedre uteområdene, noe som har resultert i en søknad til Bydel Alna om midler fra Groruddalssatsningen for i overkant av 1 MNOK. Disse skal gå til å forme skikkelige uteområder med solid møblement, kanskje noen grillplasser, opprettelse av områder med beplantning, nytt fellesrom m.m. Etter at denne beretning har gått til trykk vil det bli gjennomført et møte med Velferds- og miljøutvalget som vi håper vil drive dette prosjektet fremover og ferdigstille det.

REHABILITERING/VEDLIKEHOLD

I rørrehabiliteringsprosjektet forventes det oppstart mellom september 2019 og februar 2020, med ferdigstilling ca. 12 måneder etter oppstart. Det minnes om viktigheten av at alle berørte parter stiller på ii forbindelse med dette prosjektet. Dette er spesielt viktig med tanke på å motta informasjon, samt stille spørsmål. I rehabiliteringsperioden vil det være stor aktivitet både i borettslaget og for styret, og å besvare spørsmål o.l. mot prosjektet på det tidspunktet vil være bortimot umulig.
Varmtvannsberederne i blokkene har hatt ettersyn og fått utført nødvendig vedlikehold (etterstramming og skifting av koblinger).
Lekeplassene har fått et solid løft, og det ble også opprettet noen nye lekeplasser. Styret ser at mange benytter disse lekeplassene, og har stor glede av dem.

STØRRE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER

Foruten det som nevnt tidligere i denne beretningen har borettslaget i neste styreår ingen større vedlikeholdsoppgaver planlagt.
Da vi ikke vet hva konklusjonen til Norconsult ang. vannproblematikk på balkongene, så kan dette bli noe som vil karakteriseres som en større vedlikeholdsoppgave. Trolig intet stort vedlikehold med tanke på kostnader, men at det allikevel er omfattende da det vil berøre 45 - 90 andeler.

TILSTANDSVURDERINGER

I styreåret 2018/2019 har det vært gjennomført tilstandsvurderinger av balkongene i blokkene, med hensyn til å løse problematikken med vanngjennomtrengning fra øverste etasje og nedover. I tillegg har borettslaget gjennomført sine egne inspeksjoner og vurderinger av rekkehusgarasjer, dører til fellesområder, inngangspartier, uteområder m.m

ANNET VEDLIKEHOLD

Som tidligere år, har det også i år vært en del lekkasjer og vannskader fra installasjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt. Disse er utbedret så raskt som mulig. Det har også vært en økning av vanninntrenging gjennom tak og ned til kjøkken/stue i 2-roms leilighetene.

SAMARBEID

Styret har gjennom rørrehabiliteringsprosjektet hatt et godt samarbeid med Svend Haugen i Norconsult og Jan-Erik Nielsen fra Dalan Advokater DA. Jan-Erik har også blitt benyttet som juridisk støtte også i andre saker styret har vært gjennom, herunder diverse reklamasjonssaker.
Borettslaget har også hatt et godt samarbeid med Tore Orvei AS (rørlegger), Rørlegger-Sentralen AS (rørlegger), Elektro Fagmannen AS (elektriker) gjennom det siste året.

SERVICEAVTALER

Borettslaget har en serviceavtale med Rentokil for bekjempning av skadedyr og gnagere. Dette er en serviceavtale som trolig blir revidert, eller endret i løpet av 2019, en serviceavtale med Crawford/Assa Abloy om ettersyn og vedlikehold av garasjeporter i felles garasjeanlegg og en serviceavtale med GK Ventilasjon AS på ventilasjonsanlegg i garasjeanleggene.
Borettslaget har i 2018 ikke hatt kontroll av slokkeutstyr og røykvarslere i andelene, som tidligere, men det er distribuert batterier til alle røykvarslere. Styret ser på å inngå en ny avtale for denne tjenesten i løpet av 2019.

I tillegg ser styret på å opprette serviceavtaler med rørleggerfirma, snekkerfirma, elektrikerfirma, malerfirma m.fl. Det som er viktig for styret er at denne serviceavtalen også kommer andelseiere til gode, ved at prisene i avtalen også skal gjelde for arbeid den enkelte andelseier selv bestiller.

FORSIKRINGSSELSKAP
Borettslagets forsikringsselskap er for tiden Gjensidige Forsikring. Denne avtalen har hatt en prisøkning på 17% per 1. januar 2019. I denne forbindelse vil styret inngå samtaler med Gjensidige og andre forsikringsselskap med formål om å innhente tilbud og trolig inngå en ny avtale.

STYREMØTER & KOSTNADER FOR STYRET
Det er styremøte en gang i måneden (den andre tirsdagen i hver måned), med unntak av i juli. I tillegg til dette har styret møter når et spesielt behov melder seg, samt at vi har dager/kvelder hvor større planlegging og drøfting som ikke passer inn under styremøtene. Styret hadde i februar 2019 en sosial sammenkomst, kall det gjerne julebord, hvor vi var på minigolf, spiste middag og så en forestilling på Latter. Dette styrket samholdet blant de som var med, og vi ble bedre kjent med hverandre.

ØKONOMIHÅNDTERING
Økonomihåndtering i borettslaget kan kalles periodebasert. Det er perioder i løpet av året som innebærer større utbetalinger enn andre. Disse faller som regel i januar, april, juli og oktober.

Primært sett er dette betaling av faste løpende avtaler, og kommunale avgifter. Utbetaling av penger må alltid godkjennes av 2 styremedlemmer, og primært er det styreleder og nestleder som håndterer dette.

Styret har også gjort en ekstraordinær nedbetaling på det lånet vi har, med 1 MNOK. Dette er midler avsatt til generelt vedlikehold, som ikke har vært nødvendig å utføre.
Styreleder, og styret for øvrig, ønsker å rette en spesiell takk til Fritz Albregtsen (i styret referert til som CFO og/eller Økonomidirektør) for hans oppfølging og kontroll av balanse, restanser, inntekter, utgifter og gjeld. Kort fortalt, på grunn av Fritz Albregtsen har styret til enhver tid god kontroll på den økonomiske situasjonen, da vi blir jevnlig briefet.
Tusen takk, herr Albregtsen!

ANNET
Borettslaget har, som informert om på forrige generalforsamling, gått til innkjøp av ny multimaskin (traktor), med noe nytt utstyr. Grunnet en forsinkelse fra fabrikk ble ikke denne fakturert og betalt i regnskapsåret 2018, som forventet. Dermed har borettslaget høyere egenkapital enn budsjettert.
Den gamle multimaskinen er solgt, og vår vaktmester klarte å få 600.000 for denne, noe som vil reflekteres i regnskapet for 2019. Godt vedlikehold og god ivaretakelse av denne maskinen har gjort at vi kunne kreve, og få, mer for denne enn tilsvarende maskin av samme alder.
Det har i styreåret 2018/2019 vært mindre behov for vedlikehold, da mange av de større vedlikeholdsoppgavene er gjennomført i foregående år.

GENERELT OM BORETTSLAGET, DRIFT, STYRET M.M

Vi er en bedrift med årlig omsetning på ca. 13 millioner kroner, og vi har én fast medarbeider. Vårt borettslag skal være en solid og god arbeidsgiver, med god oppfølging i det daglige. I tillegg skal innleide håndverkere/fagfolk instrueres og følges opp på en profesjonell måte.

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 og vaktmester 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.

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 forhåpentligvis 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 det til tider benyttes ekstern kompetanse. Styret benytter ekstern kompetanse bevisst og kostnadseffektivt, og følger tett opp arbeid og resultat.

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 per telefon i styrets telefontid (se hjemmeside). Styrearbeid gjøres i styremedlemmenes fritid, derfor kan man ikke forvente å få umiddelbart svar på en henvendelse. Styret prioriterer hva som skal besvares, og vil håndtere kritiske henvendelser først. De fleste vil henvendelser blir besvart i løpet av 3-5 dager.

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 etter stillingsinstruks. 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.
Det forekommer at beboere presser seg gjennom på telefonen til vaktmester ved å trykke seg via vannlekkasje / kritisk henvendelse. Dette er misbruk, og det vurderes om dette alternativet skal videreføres.

VELFERDS- OG MILJØUTVALGET

Velferds- og miljøutvalgets oppgave er å 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) håndteres av

Velferds- og miljøutvalget. Hvis det er ønskelig å leie fellesrommet, se dør til fellesområdet for kontaktinformasjon.

VÅTROM

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

DIVERSE VEDLIKEHOLD

Andelseier er ansvarlig for å holde vedlike 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.

Tekst markert i **fet skrift** er vedlikehold som **skal** utføres av godkjent fagpersonell.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81569418. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Styret registrerer også dessverre at enkelte beboere ikke utfører enkle håndgrep foran vinteren, som tømming/stopping av utekran, sette på varmekabler til vannrør, ha tilstrekkelig varme i rom med rørføringer m.m. Spesielt på kjøkken i 2-roms leilighetene i blokkene kan dette få konsekvenser fordi vannrørene i veggen her kan fryse.
I tillegg forekommer det også vannskader som følge av brudd på rør i nyere våtrom. Alt arbeid i våtrom er meldepliktig til styret. Oppstår det skade i våtrom hvor arbeidet ikke er godkjent av styret/eventuelt myndigheter kan andelseier 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, eller går på borettslagets vedlikeholdsplikt, (branntilløp, vannlekkasje, tett av avløp m.m), vil 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 og andelseiers forsikringsselskap for innboforsikring. **Skaden skal uten opphold 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 REKKEHUS
Hvert år kommer det inn søknader om ombygging/påbygging av rekkehus. Denne typen arbeider skal godkjennes av styret, og det er lagt 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.
Det har vært et ønske om at man har en "mal" å gå etter, slik at man kan se hva slags endringer som er tillatt og dermed ha større forutsetning for å vite hva man kan søke om før man går til det skritt å bestille arkitekttegninger. Dette blir tilgjengeliggjort på borettslagets hjemmesider så raskt som mulig, men kan inntil videre oversendes på forespørsel. På bakgrunn av dette har styret foreslått en endring av dagens §5-5 i borettslagets vedtekter, se egen sak.

VARMEPUMPER
Hvis det ønskes montert varmepumpe må det på forhånd søkes til styret, og styret vil fatte vedtak i hvert enkelt tilfelle.
I 2018 fikk de som søkte om montering av varmepumper dette godkjent etter nøye gjennomgang av støynivå og de anbefalinger som eksisterer, samt tidligere praksis. Det er har ikke kommet tilbakemeldinger om vibrasjoner eller støy som er til sjenanse fra disse.

BOMILJØ
Styret får tidvis inn klager rundt bråk i leilighetene. Vi minner spesielt om husordensreglene, se http://lutvannkollen.no , som setter klare begrensninger på spilling av musikk og bråk tilknyttet oppussing.
Et godt bomiljø avhenger av at alle viser respekt og omtanke for hverandre og de nærmeste omgivelser.

ØKONOMISK STYRING
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.

SKADEDYR OG INSEKTER
Borettslaget har i flere år hatt profesjonelle til å ta seg av problemer med gnagere og andre skadedyr. Rotter og mus er derfor ikke noe stort problem for oss.
Foruten noen få forekomster av mus og rotter, er det ikke rapport funn av andre type skadedyr eller insekter.
Alle beboere må være oppmerksom på dette. I den grad det er mulig må beboere ta ansvaret for at slike elementer ikke dras inn i andelene. Skulle det skje er det viktig at styret/vaktmester varsles omgående slik at riktige tiltak kan settes inn for å forhindre spredning.

AVFALLSHÅNDTERING
I 2011 fikk borettslaget nytt anlegg for avfallshåndtering. Dette som følge av et pålegg fra Oslo kommune om kildesortering.
Returmottak for miljøavfall finnes på Circle K 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. Elektrisk avfall kan leveres der slikt selges.

I tillegg hadde vi på høsten 2018 et prøveprosjekt med levering av hageavfall. Styret mener at dette var et godt tiltak og det vurderes viderført.

Det minnes om at avfall/emballasje **skal** sorteres i riktige fraksjoner, og kastes i dertil egnet beholder!

FORSØPLING / HENSETTELSE AV TING
Det hensettes i perioder mye 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 blir slått hardt ned på.
Mange har heller ikke for borettslagets husordensreglement når det kommer til punkt om sortering og håndtering av søppel! Dette kan til sist medføre økt renovasjonsgebyr fra Oslo kommune, noe ingen er tjent med.

BRANNSIKKERHET
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 og det vil bli reparert eller byttet.
Rømningsveier skal under ingen omstendighet blokkeres.

MEKANISK LUFTING I BLOKKENE
For å opprettholde et godt inneklima er det viktig at luftespalter over vinduer står åpne, og at det finnes varmekilde under hvert vindu.
Det er ikke er tillatt å koble kjøkkenventilator på luftekanalene. Det er heller ikke anledning til å stenge for eller bygge inn ventiler uten at det sørges for at lufttilstrømningen i boligen ellers kommer til.

OPPGANGER
Det er ikke anledning for barn å leke i oppgangene. Sko og andre gjenstander skal ikke oppbevares i mellomgang, og søppel skal ikke henstilles i fellesområder, kjeller, garasjeanlegg, mellomgang og oppganger forøvrig.
Barnevogner og andre artikler skal ikke stå i oppgangene grunnet hensyn til brannsikkerhet og eventuell rømning.

SØPPELROM OMGJORT TIL SPORTSBODER
De gamle søppelrommene er avlastningsrom til sportsboder. Følgende kan oppbevares her; barnevogner og sykler. Barnevogner har prioritet.

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

RINGEKLOKKESILT, POSTKASSESKILT, EKSTRA NØKLER
Er ditt navn på ringeklokken feil, send epost til olav.vaktmester@gmail.com , så ordner vaktmester dette.

Alle postkasser skal ha skilt med navn og leilighetsnummer (sistnevnte gjelder kun for blokkene). Styret bestiller postkasseskilt til nyinnflyttede. Skjer det endringer etter dette bestiller styret nytt postkasseskilt, men da man belastet for dette.
Trenger du ekstra nøkkel til oppgang, felles garasje e.l, kan disse bestilles av styret.

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

EL-BIL
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.
Borettslaget har for tiden 25 avtaler om lading, med de utfordringer det fører med seg. Ved tegning av avtale står beboer fritt til å lade på de ovennevnte ladestasjoner, med de vilkår som følger avtalen. Vi gjentar viktigheten av at alle følger det regelverk og tider som er satt i avtalen. Det blirslått hardt ned på de som bryter avtalevilkårene.

PARKERINGSPLASSER OG GJESTEPARKERING
Borettslaget har utleie av parkeringsplasser, inne og ute. Er du interessert i å leie en parkeringsplass, ta kontakt med styret. Styret fortsetter arbeidet med utredning av ytterligere parkeringsplasser i borettslaget.
Etter oppdatering av parkeringsreglementet på generalforsamlingen i 2018 har blitt en markant bedring i tilgjengeligheten av parkeringsplasser for gjester. Gjester må lese skilt på gjesteparkeringen, samt at andelseiere/beboer oppdaterer seg på dette reglementet.
Styret har anledning for å gi dispensasjon fra parkeringsreglementet for korte perioder.
Ved særskilt behov (jul, nyttår, påske) vil styret åpne for utvidede parkeringsmuligheter på ballbane, gresset bak Ole Reistads vei 5 og snuplass foran Lindebergåsen 47B. Dette varsles spesielt, og gjelder kun i varslet tidsrom.
P-Service har overtatt driften av Smart Security AS, og de etterser etterlevelse av borettslagets kjøre og parkeringsbestemmelser.

HJEMMESIDE
Borettslagets hjemmeside er tilgjengelig på www.lutvannkollen.no Styret håper å lansere en ny utgave av denne i løpet av kort tid, og tar sikte på å fylle den med mye god og nyttig informasjon i løpet av styreåret 2019.

FACEBOOK
Borettslaget har 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. Vi har mange henvendelser, og å holde styr på henvendelser via Facebook, samt epost og per telefon er til tider utfordrende.
Henvendelser til styret via Facebook (inklusive direktemelding) blir ikke besvart.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018		Ingen større prosjekter /installasjon gjennomført	
2017	Nye lekeplasser Vifteanlegg garasjer	Nye lekeplasser Vifteanlegg garasjer	735 000,00 1 132 000,00
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		

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Registreringsblankett
for generalforsamling

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan stille ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Boligselskapets navn: LUTVANNKOLLEN BORETTSLAG

…….. ……
Eierens underskrift **(Dato)**