



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 284 323  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LUTVANN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971284323

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 450 483	17 538 583
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 450 483</b>	<b>17 538 583</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		295 862	1 370 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 907	15 904
Annen driftskostnad		12 332 033	10 688 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 643 802</b>	<b>12 075 234</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 806 682</b>	<b>5 463 349</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		410 461	226 094
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>410 461</b>	<b>226 094</b>
Annen finanskostnad		1 410 201	1 767 031
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 410 201</b>	<b>1 767 031</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-999 740</b>	<b>-1 540 937</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 806 942	3 922 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 050	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		524 832	540 739
Sum varige driftsmidler		570 882	540 739
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		570 882	540 739
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		132 866	118 286
Andre fordringer		796 847	317 764
Sum fordringer		929 713	436 050
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 592 410	11 153 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 592 410	11 153 055
Sum omløpsmidler		14 522 123	11 589 106
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 093 005</b>	<b>12 129 845</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		8 832 039	11 638 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 832 039</b>	<b>-11 638 981</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 832 039</b>	<b>-11 638 981</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 350 001	21 477 128
Øvrig langsiktig gjeld			2 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 350 001</b>	<b>21 479 128</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 350 001</b>	<b>21 479 128</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		316 951	764 471
Leverandørgjeld		1 604 388	173 354
Skyldige offentlige avgifter		88 801	91 844
Annen kortsiktig gjeld		1 564 903	1 260 027
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 575 043</b>	<b>2 289 697</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 925 044</b>	<b>23 768 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 093 005</b>	<b>12 129 845</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407749

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 284 323  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LUTVANN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 971 284 323  
LUTVANN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 450 483	17 538 583
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 450 483</b>	<b>17 538 583</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		295 862	1 370 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 907	15 904
Annen driftskostnad		12 332 033	10 688 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 643 802</b>	<b>12 075 234</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 806 682</b>	<b>5 463 349</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		410 461	226 094
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>410 461</b>	<b>226 094</b>
Annen finanskostnad		1 410 201	1 767 031
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 410 201</b>	<b>1 767 031</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-999 740</b>	<b>-1 540 937</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 806 942	3 922 412
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>



Organisasjonsnr: 971 284 323  
LUTVANN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 050	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		524 832	540 739
Sum varige driftsmidler		570 882	540 739
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		570 882	540 739
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		132 866	118 286
Andre fordringer		796 847	317 764
Sum fordringer		929 713	436 050
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 592 410	11 153 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 592 410	11 153 055
Sum omløpsmidler		14 522 123	11 589 106
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 093 005</b>	<b>12 129 845</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	8 832 039	11 638 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 832 039</b>	<b>-11 638 981</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 832 039</b>	<b>-11 638 981</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 350 001	21 477 128
Øvrig langsiktig gjeld		2 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 350 001</b>	<b>21 479 128</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 350 001</b>	<b>21 479 128</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	316 951	764 471
Leverandørgjeld	1 604 388	173 354
Skyldige offentlige avgifter	88 801	91 844
Annen kortsiktig gjeld	1 564 903	1 260 027
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 575 043</b>	<b>2 289 697</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 925 044</b>	<b>23 768 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 093 005</b>	<b>12 129 845</b>



Organisasjonsnr: 971 284 323  
LUTVANN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5287

LUTVANN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i LUTVANN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til byggkomite
8. Bytte bredbåndsavtale
9. Ønskelig med modernisering av utetrapper.
10. Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.
11. Vedtekter 4-2: Parkeringsplasser
12. Reparasjon/utskifting av defekte stikkontakter for motorvarmere til parkeringen ute
13. Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrek i forbindelse med bergvarme-prosjektet
14. Husordensregler: Garasje
15. Husordensregler: 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LUTVANN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Thomas Blichfeldt er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 5287 Årsrapport revisjon og regnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 305 177, -, som tilsvarer fjorårets godtgjørelse justert med KPI (4 %).

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 305 177, -



Sak 7

## Fastsettelse av honorar til byggkomite

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I forbindelse med bergvarmeprosjektet er det opprettet en byggekomité som skal følge opp prosjektet og delta på faste byggemøter mellom byggherre, entreprenør og prosjektleder gjennom hele prosjektperioden. Sameiet vil stille med minimum to medlemmer i byggekomiteen.

Deltakelse i byggekomiteen innebærer arbeid utover ordinært styrearbeid og krever tilstedeværelse på møter på dagtid, i normal arbeidstid.

Styret foreslår derfor at det etableres en egen godtgjørelse for dette arbeidet. Det forventes at det vil bli avholdt mellom 15 og 20 møter i løpet av 2025, i tillegg til nødvendig oppfølging av prosjektet etter behov.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

### Forslag til vedtak

Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

Sak 8

## Bytte bredbåndsavtale

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret ønsker med dette å fremme en sak til behandling på kommende årsmøte i til Lutvann Boligsameie. Vår nåværende avtale med Telenor for levering av bredbånd og TV er i ferd med å utløpe. Styret foreslår at vi benytter anledningen til å bytte leverandør, som kan tilby oss en mer kostnadseffektiv løsning som bedre passer beboernes behov. Avtalene fra Obos Nett har en varighet på tre år.

**Bakgrunn for forslaget:** Per i dag betaler hver seksjonseier 455 kroner per måned til Telenor for en pakke som inkluderer både bredbånd og TV. Mange av oss benytter ikke TV-tjenestene, noe som medfører unødvendige kostnader. OBOS Nett tilbyr en treårig avtale på bredbånd til kun 149 kroner i måneden per beboer. De som ønsker TV, kan legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Ved å kun velge internett fra OBOS Nett, kan hver beboer oppnå betydelige besparelser over avtaleperioden.

### Begrunnelse:

- **Betydelige kostnadsbesparelser for hver beboer:**
- **Månedsbetalelse:** Ved overgang fra Telenor til OBOS Nett, vil hver seksjonseier som kun ønsker internett spare 306 kroner per måned (455 kr - 149 kr).
- **Årlig besparelse:** Dette utgjør en årlig besparelse på 3 672 kroner per beboer (306 kr x 12 måneder).
-



**Fleksibilitet for beboerne:** De som fortsatt ønsker TV-tjenester kan individuelt legge til dette fra 269 kroner ekstra per måned. Dette gir mulighet til å tilpasse tjenestene etter egne behov og ønsker. Dette er fortsatt billigere enn dagens løsning med Telenor

Ved å bytte til OBOS Nett og kun inkludere internett i den kollektive avtalen, gir vi hver enkelt beboer muligheten til å spare betydelige beløp over de neste tre årene. Dette byttet reflekterer også en moderne tilnærming til våre digitale behov, hvor vi som beboere får større frihet til å velge de tjenestene som passer oss best.

Ved endring vil felleskostnadene vil reduseres tilsvarende reduksjon i kostnader.

OBOS Nett vil være tilstede under årsmøtet for å forklare løsningen og svare på spørsmål.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at sameiet avslutter avtalen med Telenor og inngår avtale med OBOS Nett.

#### Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Sameiet inngår en ny kollektiv treårsavtale med OBOS Nett for levering av bredbåndstjenester til 149 kroner per måned per seksjonseier, uten inkludert TV-pakke. Den nåværende avtalen med Telenor sies opp i henhold til gjeldende oppsigelsesbetingelser.

#### Sak 9

### Ønskelig med modernisering av utetrapper.

#### Forslag fremmet av:

Monika Standarska

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per i dag er utetrapper ved Lutvannsveien 34 ikke tilrettelagt for småbarnsfamilier. På den ene siden av trappa finnes det innkjørsler/skinner for søppelcontainere, men disse kan ikke brukes som innkjørsler for barnevogn på grunn av den stolpen som sperrer veien til inngangsdøra (ikke nok plass til å passere med en typisk barnevogn). Dette fører til at mødre må bære inn barnevogner (som ofte er ganske tunge), noe som kan være både slitsomt og potensielt skadelig for helse å utføre flere ganger per dag.

Som tilleggsfordeler kunne skikkelige innkjørsler brukes av f.eks. rullestolbrukere og derfor øke verdiestimatet for leilighetene som ligger i 1 etg.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dette forslaget ikke vedtas.

Stolpen som det foreslås fjernes er bærende for taket foran hver oppgang, og man vil da måtte bygge om taket over inngangspartiet i alle 25 oppganger.

Styret mener at å legge skinner foran inngangspartiene vil være til sjenanse for andre beboere. Rampene vil måtte fastmonteres slik at de ikke blir fjernet eller stjålet, og vil dermed være i veien for normal bruk av oppgangene.



## Forslag til vedtak

1. Styret innhenter tilbud på et slikt prosjekt og gjennomfører prosjektet om det koster under 300 000 kr for sameiet å gjennomføre tiltaket på alle blokkene. Vurdering av flytting av stolpen slik at passering blir bredere, eller finne en annen løsning på dette. 2. styret så legger fram saken for neste årsmøte.

Sak 10

## Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.

Forslag fremmet av:

Monika Standarska

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Lekeplassen per i dag består av stativer og noe husker, underlag er barnehagesand. Det ble observert at gjentatte ganger katter bruker sanden som toalett. Dette gjør at sandkassen er ofte farlig for småbarn til å leke i sanden, i tillegg til at det lukter dårlig og er ubehagelig og ekkelt generelt. Det ble oppdaget flere ganger hvor katteavføring lå i sanden. Småbarn kan ta på avføring eller føre denne opp i munnen sin på en direkte eller indirekte måte.

Mitt forslag er å fjerne sanden mot noe annet underlag, og eventuelt beholde sanden i en mindre sandkasse-som (ideelt sett) kan lukkes. Alternativet kan være bark eller fallgrus. Det kommer fram at saken ble tidligere-undersøkt hva det vil koste å modernisere lekeplassene med støtdempende underlag i stedet for sand og nye stativer, og prisen for det ser ut til å ligge på ca 300 000 - 400 000 kr, avhengig av hva stativer som velges.

## Styrets innstilling

Styret innhentet tidlig i 2024 tilbud på å modernisere lekeplassene i sameiet med nye stativer og støtdempende underlag. Konklusjonen var at dette prosjektet ikke bør gjennomføres samtidig som bergvarme-prosjektet pågår.

Indikativ pris på modernisering av en lekeplass er på rundt 600 000 per lekeplass. Styret foreslår at om sameiet ønsker å modernisere lekeplassene så gis styret fullmakt til å bytte ut begge lekeplassene med nye stativer og underlag innen utgangen av 2027.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.
- Mot Ønskelig med modernisering av lekeplassen foran Lutvannsveien 34.



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Dersom budsjettet er tilstrekkelig, oppstart av arbeidet i vår 2025.

2. Styret får fullmakt til å modernisere stativer og legge støtdempende underlag på begge lekeplassene i sameiet innen utgangen av 2027. Prosjektet finansieres med oppsparte midler.

Sak 11

## Vedtekter 4-2: Parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Roar Ulsaker

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å komme med et forslag til et tillegg av vedtekten. Jeg ønsker å legge til en formulering som forhindre leietakere utenfor Lutvann sameiet og Haukåsen IV å leie parkeringsplasser.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Per i dag er ikke styret kjent med at det er utbredt at parkeringsplasser leies ut utenfor sameiet. Dersom det blir et problem, kan saken tas opp på nytt ved en senere anledning.

### Forslag til vedtak

Følgende tekst tilføres Sameiets vedtekter på slutten av punkt 4-2 Parkering: "Sameiet tillater kun utleie av parkeringsplasser til beboere og seksjonseiere i Lutvann Boligsameie og Boligsameiet Haukåsen IV"

Sak 12

## Reparasjon/utskifting av defekte stikkontakter for motorvarmere til parkeringen ute

Forslag fremmet av:

Samir Alim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn:

Flere av våre utendørs stikkontakter for motorvarmere er defekte. Disse kontaktene har tidligere vært en del av infrastrukturen og har sikret at kjøretøyene kan kobles til motorvarmere på en trygg og effektiv måte. Siden vi allerede har hatt dem installert, er dette en nødvendig vedlikeholdsoppgave snarere enn en ny investering.

Begrunnelse:



1. Driftssikkerhet og pålitelighet – Fungerende stikkontakter er avgjørende for at motorvarmere skal kunne brukes, noe som reduserer risikoen for startproblemer i kaldt vær.
2. Økonomisk fornuftig – Å reparere eller erstatte defekte kontakter er en langt mindre kostnad enn konsekvensene av gjentatte kaldstarter, økt drivstofforbruk og økt slitasje på motorene.
3. Miljøhensyn – Når motorvarmere ikke kan brukes på grunn av defekte stikkontakter, fører det til høyere utslipp og unødvendig drivstofforbruk, noe som går imot miljøvennlige driftsrutiner.
4. Brukerkomfort og arbeidsmiljø – Motorvarmere sikrer bedre komfort for brukerne og ansatte, samt økt sikkerhet ved at rutene holdes isfrie.
5. Eksisterende standard – Ettersom vi allerede har hatt stikkontaktene installert, er det naturlig at vi vedlikeholder dem fremfor å fjerne eller overse behovet.

## Styrets innstilling

Styrets innstilling er at denne saken ikke vedtas. Styret har vært i kontakt med elektriker om hva det vil koste å reparere de defekte motorvarmerne. Flere av motorvarmerne har vært ute av drift i lang tid grunnet kabelbrudd, og en av dem har blitt påkjørt av søppelbilen. Elektrikerens konklusjon er at det må graves opp og legges nye kabler for å få systemet til å fungere igjen. De eksisterende kablene er ikke lagt i trekkør, så å reparere systemet vil kreve at asfalten freses opp, at det graves kabelgater for nye kabler og det legges ny asfalt på uteparkeringen. Basert på tilsvarende tilbud for installasjon av elbil-ladere estimerer styret at prisen på dette vil bli på 200 000 - 400 000 kr.

Styret erfarer i tillegg at tilgjengelige stikkontakter blir forsøkt misbrukt til å lade elbiler.

## Forslag til vedtak

Styret vedtar at defekte stikkontakter for motorvarmere enten repareres eller erstattes for å sikre fortsatt driftssikkerhet, redusere kostnader knyttet til kaldstarter og opprettholde miljøvennlige kjøretøyrutiner. Dette burde ikke i teorien ha vært en sak å fremme da dette er kun tegn på dårlig vedlikehold og har blitt unngått reparert veldig lenge. Ved å trekke nye kabler som ikke er veldig krevende da kablene for den strømstyrken er ganske små dimensjoner på. Montere nye stikkontakter er heller ikke veldig vanskelig.

Sak 13

## Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrek i forbindelse med bergvarme-prosjektet

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I forbindelse med bergvarme-prosjektet som gjennomføres, er det noen arbeider som ikke omfattes av prosjektet.

kaldt/varmtvann/sirk

Generelt er rørene passert 50 år og på et tidspunkt i fremtiden må rør byttes/oppgraderes.

De gamle rørene bærer preg av slitasje og mange steder er isolasjonen brutt og løsnet. I tillegg er det mangelfull brannetting mange steder. Pr. i dag er det ingen innregulering på varmtvann-sirkulasjon, noe man vil få med nye rør og ventiler.



Fordeler med at bytte tas samtidig som prosjekt pågår, er enklere tilgang for å gjennomføre arbeid (prosjektet omfatter at noe rør skal skiftes) og nedetid på varmt-/kaldt vann blir svært kort pr blokk. Det vil heller ikke være behov for provisorisk vann under utskiftningen. Ved at oppgradering gjøres nå og ikke senere vil også kostnaden bli lavere, samt at tilbud mottatt fra valgt entreprenør var en god del lavere enn andre leverandører som tok dette med som opsjon.

Det som taler for at man skal avvente bytte er at levetiden på eksisterende rør kan være betydelig lenger enn hva man forventer, spesielt på kaldtvann. I tillegg vil prosjektet bli dyrere totalt sett. Om man velger å avvente bytte, kan man i fremtiden ta blokk for blokk for å spre investering over flere år.

Kostnader for Lutvann boligsameie er beregnet til 56% av 6.200.000 eks mva. og vil følgelig øke sameiets totale kostnader.

#### Styrets innstilling

Da det er gode grunner for begge alternativ (gjennomføre eller avvente) vil ikke styret legge føreinger ved å anbefale det ene eller andre alternativ. Styret mener beslutning skal tas av sameierene basert på egen totalvurdering av fordeler og ulemper ved å gjennomføre prosjektet.

Da det er noe usikkerhet rundt kostnad ved å gjennomføre prosjektet, Lutvann BS og BS Haukåsen IV stemmer forskjellig, anbefaler styret at et eventuelt vedtak om å gjennomføre har en klausul om å ikke gjennomføre oppgradering dersom kostnad øker mer enn 10 %.

#### Forslag til vedtak

Bytte rørstrekk i kjelleren for kaldt og varmt vann

Sak 14

## Husordensregler: Garasje

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 9.1 PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPASS, Orden. Endringen i regelen gjelder å kunne oppbevare 1 sett (4 dekk med felg) bildekk på sin garasjeplass. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport gjennomført av Norsk Brannvern.

#### Opprinnelig:

9.1 Orden. Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebegeer må ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbart stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser, skal det ikke stå annet enn personbiler/varebiler. Det er ikke tillatt å oppta plassene med tilhengere, campingvogner o.l. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke henses på lagets område.

#### Endres til:

9.1 Orden. Leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebegeer må



ikke tømmes på plassen, skrot og kasserte gjenstander skal straks fjernes. Gjeldende brannforskrifter må overholdes. Kjøretøyer som åpenbart ikke er i kjørbare stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slikt kjøretøy på eierens kostnad med 1 ukes skriftlig varsel til eieren. På de reserverte parkeringsplassene, skal det ikke stå annet enn personbiler, varebiler eller tilhenger. Unntak er 1 sett med bildekk, som kan oppbevares innenfor plassens grenser. Kjøretøy større enn oppmerket felt, kan ikke oppbevares på parkeringsplassen.

#### Styrets innstilling

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

#### Forslag til vedtak

Husregel 9.1 endres til foreslått tekst

Sak 15

### Husordensregler: 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensregel 1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v.

Endringen i regelen gjelder bildekk i fellesarealer. Dette er for å iverta brannsikkerhet i sameiet. Styret ble opplyst om at dette er en forsvarlig måte å oppbevare dekk under en tilstandsrapport.

Opprinnelig:

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v. Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.a skal ikke plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre. I kjeller kan sykler, barnevogner, sportsutstyr, bildekk og lignende settes på anvist plass. Alt utstyr som settes i kjelleren skal merkes tydelig med navn og telefonnummer

Endres til:

1.2 Sportsutstyr, barnevogner m.v. Sportsutstyr, sykler, barnevogner o.a skal ikke plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre. I kjeller kan sykler og barnevogner oppbevares på anvist plass. Alt utstyr som settes i kjelleren skal merkes tydelig med navn og telefonnummer.

#### Styrets innstilling

Styretes innstilling er å endre husregel 9.1 til foreslått tekst.

#### Forslag til vedtak

Husregel 1.2 endres til foreslått tekst

Sak 16

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater



## **Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Aase Gunn Nohr**

Stiller til gjenvalg. Hun har bodd i sameiet i 36 år, og sittet i styret fra 2018. Ønsker å fortsette for å gjøre sameiet hyggelig å bo i.

- **Håvard Wagner Svoen**

Stiller til gjenvalg som nestleder. Jeg er løsningsorientert og ønsker å fortsette å bidra til å gjøre sameiet vårt til ett bedre sted å bo.

- **Herman Gudesen**

Stiller til gjenvalg og har vært i styret siden 2024. Bodd i sameiet siden 2021. Har tidligere erfaring fra andre styrer. Ønsker å bidra til et bedre sameie og forvalte sameiets verdier på en god måte som er til interesse for fellesskapet



## Styrets årsrapport

### Styremøter

Det er avholdt 17 ordinære styremøter i 2024.

Det er i tillegg gjennomført 5 fellesmøter med BS Haukåsen IV i forbindelse med nytt bergvarmeanlegg. Samt ekskursionsjoner for å se på eksisterende anlegg i forbindelse med prosjektet.

Styret har i tillegg hatt 8 møter med OBOS PROSJEKT og aktuelle leverandører til bergvarmeprosjektet. I tillegg er det gjennomført kontraktsmøte og oppstartsmøte. I prosjektperioden vil det bli avholdt byggemøter hver 14. dag.

### Bergvarmeanlegg

I mars 2024 ble det gjennomført en energikartlegging i sameiet. Der kom det klart frem at ved å investere i nytt bergvarmeanlegg, ville man spare store mengder strøm, ved å hente ut tilsvarende i bakken. Prosjektet er forventet å være selvfinansierende.

- Det ble innledet et forprosjekt hvor styret var i kontakt med ulike leverandører.
- Med hjelp fra OBOS prosjekt ble det skrevet en kravspesifikasjon og ulike leverandører fikk levere tilbud.
- Det ble gjort testboring, geoteknisk undersøkelse, oppklarende møter med leverandørene og en rekke befaringer for å finne den løsningen vi og OBOS prosjekt mente var den beste.
- På ekstraordinært årsmøte 11.02.2025 ble det vedtatt at prosjektet skulle gjennomføres, og vi står nå midt i prosjektet.
- Sameiet har søkt og er tildelt inntil 10 000 000 kroner i ENOVA-støtte til dette prosjektet, eller opp til 29,4% av totalsummen.

### Bytting av vinder

Høsten 2024 ble det byttet 70 vinduer i sameiet. Alle vinduer fra byggeår ble byttet, i tillegg ble en del dårlige vinduer byttet.

### Ny ladeinfrastruktur for El-bil

Det er satt inn ny ladeinfrastruktur i garasjehuset. Dette er et prosjekt hvor sameiet har fått 50% støtte på infrastrukturen. Det er nå 181 mulige ladeplasser i garasjehuset. Det er også byttet ut ladere ute, slik at de som har uteparkering kan koble seg på 4 utendørsladere, i samme anlegg.

### Adgangsbrikker

Etter en vellykket testperiode, ble det besluttet at det skulle settes opp nøkkelbrikker til alle seksjoner. Alle boenheter har nå fått nøkkelbrikker som kan brukes til å låse opp ytterdøren i oppgangene.

### Maling av oppganger

9 oppganger er malt i 2024. De gjenstående oppgangene er planlagt ferdigstilt i 2025.

### Vårdugnad

Vårdugnaden ble arrangert tirsdag 6.mai i regi av vaktmestertjenesten. Dugnaden foregikk gjennom hele dagen.

### Garasjehuset

På 5 års befaringen av garasjegulvet ble det avdekket noen feil, som utbygger skal utbedre. Denne saken er fortsatt pågående.



## Nye gelender

Høsten 2024 ble gelendrene utenfor 42-44-46 og langs garasjen oppgradert.

## Brannvern

Norsk brannvern har utarbeidet en rapport for tilstanden på brannsikkerhet i sameiet. Det er budsjettert for noen tiltak som skal utbedres i 2025. I tillegg er det inngått avtale om årlig kontroll av brannsikkerhet i sameiet. Det er viktig å merke seg at rot i nødutganger er et stort problem, og at sameiet sammen må sørge for at rømningsveier er frie for hinder.

## Lekeplasskontroll

I april 2024 inngikk sameiet kontrakt om gjennomføring av årlig lekeplasskontroll. Det ble gjort noen funn som er utbedret, men det mangler støtdempende underlag. Det ble i tillegg hentet inn tilbud på oppgradering av lekeplassene, men på grunn av mulighet for gjennomføring av bergvarmeprosjektet, er dette foreløpig utsatt.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Innkrevde felleskostnader er lavere enn budsjettert grunnet reduserte inntekter for balkonglån i 2024. Posten balkonglån ble redusert 1 august 2024 med -21,71%.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at støttebeløp for ladeinfrastrukturen i garasjehuset utbetales i 2025, og ikke i 2024.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak overgang til flytende rente fra april 2024.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 10 947 079.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på at balkonglånet er justert ned med -3,3% og posten felleskostnader økte med 5,2% fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til LUTVANN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## LUTVANN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 284 323, KUNDENR. 5287

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 294 438	16 247 700	16 629 000	16 102 858
Ladeinntekter EL-bil		0	219 591	0	0
Andre inntekter	3	156 045	1 071 292	1 300 000	1 300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 450 483</b>	<b>17 538 583</b>	<b>17 929 000</b>	<b>17 402 858</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 422	-1 090 727	-1 247 205	-1 309 902
Styrehonorar	5	-293 440	-280 000	-293 440	-305 177
Avskrivninger	14	-15 907	-15 904	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 634	-25 270	-28 000	-29 000
Forretningsførerhonorar		-264 543	-251 578	-267 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-145 194	-67 524	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 143 694	-1 457 972	-2 437 000	-2 327 600
Forsikringer		-1 046 567	-1 401 821	-1 100 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-2 590 610	-2 210 748	-2 576 000	-2 937 000
Kostnader sameie	13	-3 385 158	-3 586 678	-4 660 000	-4 660 000
Energi/fyring		-450 993	-445 654	-850 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 027 061	-924 921	-1 030 692	-1 072 000
Andre driftskostnader	10	-259 580	-316 436	-377 800	-385 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 643 802</b>	<b>-12 075 234</b>	<b>-14 927 137</b>	<b>-15 165 679</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 806 682</b>	<b>5 463 349</b>	<b>3 001 863</b>	<b>2 237 179</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	410 461	226 094	129 000	129 000
Finanskostnader	12	-1 410 201	-1 767 031	-1 640 048	-1 383 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-999 740</b>	<b>-1 540 937</b>	<b>-1 511 048</b>	<b>-1 254 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 806 942</b>	<b>3 922 412</b>	<b>1 490 815</b>	<b>983 179</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 806 942	3 922 412		



### LUTVANN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 284 323, KUNDENR. 5287

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	13	46 050	0
Andre varige driftsmidler	14	524 832	540 739
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>570 882</b>	<b>540 739</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		132 866	118 286
Forskuddsbetalte kostnader		257 672	240 044
Andre kortsiktige fordringer	15	539 175	77 720
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	13	1 151 082	892 034
Driftskonto OBOS-banken		2 023 426	1 853 626
Driftskonto OBOS-banken II		22 252	22 252
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 268	49 954
Sparekonto OBOS-banken		10 272 033	3 374 917
Innestående i andre banker		76 348	4 960 272
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 522 122</b>	<b>11 589 106</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 093 004</b>	<b>12 129 845</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-8 832 039	-11 638 981
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 832 039</b>	<b>-11 638 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 350 000	21 477 128
Annen langsiktig gjeld		0	2 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 350 000</b>	<b>21 479 128</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		258 754	192 298
Leverandørgjeld		1 604 388	173 354
Skyldige offentlige avgifter	18	88 801	91 844
Påløpte renter		316 951	411 598
Påløpte avdrag		0	352 873
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	13	1 197 132	892 034
Annen kortsiktig gjeld		109 017	175 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 575 043</b>	<b>2 289 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 093 004</b>	<b>12 129 845</b>



Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	2 137 736	1 592 918

Oslo, 13.03.2025  
Styret i Lutvann Boligsameie

Thomas Blichfeldt/s/

Lars Hole/s/

Håvard Wagner Svoen/s/

Herman Gudesen/s/

Aase Gunn Nohr/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader2	7 108 883
Energi	4 435 829
Balkongtillegg	3 410 066
Garasje	1 110 800
Parkering	174 600
TV/Internett	54 260
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 294 438</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	4 320
Elbil	137 240
Forsikring	3 688
Opprydding kundereskontro	224
Parkering	600
Ladeanlegg Plugpay as	9 973
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>156 045</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-837 041
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Påløpte feriepenger	-109 017
Fri bil, tlf etc.	-8 019
Naturalytelser speilkonto	14 293
Arbeidsgiveravgift lønn, naturalytelser og styrehonorar	-179 156
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-20 326
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader, viderefakturert til fellesskapet	1 144 344
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 422</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 293 440.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 7 288, jf. noten om andre

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 634.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 544
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 712
Forsikringsverket as	-22 000
Multiconsult	-15 438
Selvaag Prosjekt, energikartlegging	-150 000
Enova, tilskudd til energikartlegging	82 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-145 194</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infrastruktur ladeanlegg	-1 102 856
Vinduer/dører	-1 491 613
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 594 469</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-82 471
Drift/vedlikehold VVS	-194 922
Drift/vedlikehold elektro	-20 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 901
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 576
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 761
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 711
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 593
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 143 694</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 794 106
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-796 232
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 590 610</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 254
Annet driftsmateriale	-16 203
Renhold ved firmaer	-157 199
Andre fremmede tjenester	-4 248
Trykksaker	-3 157
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 288
Andre kontorkostnader	-8 118
Telefon/bredbånd	-8 545
Porto	-6 097
Reisekostnader, opplysningspliktig	-11 659
Kontingenter	-5 360
Bank- og kortgebyr	-5 956
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-1 498
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-259 580</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 292
Renter av sparekonto i OBOS-banken	192 347
Renter eksterne banker	199 185
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 741
Andre renteinntekter	2 896
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>410 461</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 404 719
Renter på leverandørgjeld	-221
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 260
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 410 201</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 56% av fellesregnskapet Lutvann/Haukåsen, S 5307

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 5307. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 5307, og utgjør kr 2.137.736

Selskapets andel i s 5307 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden; under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i s 5307 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg			
Tilgang 2021	795 200		
Avskrevet tidligere	-254 464		
Avskrevet i år	-15 904		
			524 832
Container			
Tilgang 1998	40 590		
Avskrevet tidligere	-40 590		
Avskrevet i år	-1		
			0
Datautstyr			
Tilgang 2001	20 202		
Avskrevet tidligere	-20 201		
Avskrevet i år	-1		
			0
PC med utstyr			
Tilgang 2007	25 123		
Avskrevet tidligere	-25 122		
Avskrevet i år	-1		
			0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>524 832</b>
<b>SUM AVSKREVET I ÅR</b>			<b>-15 907</b>

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

Til gode av eierne	539 175
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>539 175</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,98 %. Løpetiden er 30 år.

Lånet var et serielån med fastrenteavtale og swaprente frem til 03.04.2024.

Opprinnelig 2008	-37 000 000
Nedbetalt tidligere	15 170 000
Nedbetalt i år	1 480 000
	-20 350 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 350 000</b>
<b>SUM NEDBETALT I ÅR</b>	<b>1 480 000</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-47 268
Skyldig arbeidsgiveravgift	-41 533
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-88 801</b>



## LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Andre inntekter	2	6 032 017	6 404 783	8 330 000	8 330 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 032 017</b>	<b>6 404 783</b>	<b>8 330 000</b>	<b>8 330 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-11 867	0	0
Avskrivninger	9	-44 256	-34 006	0	0
Revisjonshonorar	3	-10 323	-11 576	-15 000	-16 000
Konsulentonorar	4	-128 670	-39 293	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-817 660	-84 894	-170 000	-120 000
Forsikringer		-12 296	-32 812	-20 000	-20 000
Energi/fyring	6	-3 452 214	-4 659 702	-6 500 000	-6 500 000
Andre driftskostnader	7	-1 571 769	-1 535 138	-1 620 000	-1 669 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 037 188</b>	<b>-6 409 287</b>	<b>-8 330 000</b>	<b>-8 330 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 171</b>	<b>-4 504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	5 171	4 504	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 171</b>	<b>4 504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0			



## LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	9	82 232	95 738
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>82 232</b>	<b>95 738</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 000 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 063	0
Andre kortsiktige fordringer	10	10 456	9 185
Driftskonto OBOS-banken		9 873	1 458 049
Driftskonto OBOS-banken II		30 111	29 946
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 055 503</b>	<b>1 497 180</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 137 736</b>	<b>1 592 918</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 169 753	1 497 701
Annen kortsiktig gjeld	12	967 983	95 217
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 137 736</b>	<b>1 592 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 137 736</b>	<b>1 592 918</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2025

Styret i Lutvann/haukåsen IV Fellesregnskap Sameie

Thomas Blichfeldt/s/

Arnljot Skaar/s/

Håvard Wagner Svoen/s/

Mariann Bergseter/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****ANDRE INNTEKTER**

Haukåsen IV Boligsameiet (5286)	2 654 087
Lutvann Boligsameiet (5287)	3 377 930
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 032 017</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Obos Prosjekt as	-68 545
Asplan Viak AS	-60 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-128 670</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 631
Drift/vedlikehold elektro	-64 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 430
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-736 026
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-817 660</b>

**NOTE: 6****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 452 214
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 452 214</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 941
Datautstyr	-3 983
Annet driftsmateriale	-14 086
Lyspærer og sikringer	-716
Vaktmestertjenester	-1 076 395
Snørydding	-205 364
Andre fremmede tjenester	-18 038
Andre kontorkostnader	-1 488
Drivstoff	-15 734
Vedlikehold biler/maskiner	-183 950
Bank- og kortgebyr	-2 075
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 571 769</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 171
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 171</b>

**NOTE: 9****VARIGE DRIFTSMIDLER**

ATV		
Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet tidligere	-55 451	
Avskrevet i år	-27 725	
		55 451
Traktor		
Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-816 762	
		1
VARMEMÅLERE		
Tilgang 2023	18 842	
Avskrevet tidligere	-6 281	
Avskrevet i år	-6 281	
		6 281
SANDSPREDER		
Tilgang 2024	30 750	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-10 250	
		20 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>82 232</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-44 256</b>



**NOTE: 10**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer 10 456

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 10 456**

**NOTE: 11**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Haukåsen IV Boligsameiet (5286), avregning 2024 -425 913

Lutvann Boligsameiet (5287), avregning 2024 -542 070

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -967 983**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5287 Selskapsnavn: LUTVANN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.