Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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:	01.01.2020 - 31.12.2020

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:	Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	01.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.06.2022

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 307 210	13 075 671
Sum inntekter		**13 307 210**	**13 075 671**
Kostnader			
Lønnskostnad		321 049	319 480
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 904	15 904
Annen driftskostnad		7 471 404	8 335 106
Sum kostnader		**7 808 357**	**8 670 490**
Driftsresultat		**5 498 853**	**4 405 180**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 086	42 757
Sum finansinntekter		**25 086**	**42 757**
Annen finanskostnad		2 261 993	2 312 550
Sum finanskostnader		**2 261 993**	**2 312 550**
Netto finans		**-2 236 908**	**-2 269 793**
Ordinært resultat før skattekostnad		**3 261 945**	**2 135 388**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**3 261 945**	**2 135 388**
Årsresultat		**3 261 945**	**2 135 388**
Totalresultat		**3 261 945**	**2 135 388**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 261 945	2 135 388
Sum overføringer og disponeringer		**3 261 945**	**2 135 388**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		588 451	604 355
Sum varige driftsmidler		**588 451**	**604 355**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**588 451**	**604 355**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		55 676	70 643
Andre fordringer		462 217	1 383 790
Sum fordringer		**517 894**	**1 454 433**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 336 498	7 416 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**8 336 498**	**7 416 462**
Sum omløpsmidler		**8 854 392**	**8 870 895**
SUM EIENDELER		**9 442 843**	**9 475 250**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 161 435	21 423 380
Sum opptjent egenkapital		**-18 161 435**	**-21 423 380**
Sum egenkapital		**-18 161 435**	**-21 423 380**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 912 198	27 380 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 000	2 000
Sum annen langsiktig gjeld		**25 914 198**	**27 382 000**
Sum langsiktig gjeld		**25 914 198**	**27 382 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		901 177	927 492
Leverandørgjeld		59 533	1 595 988
Annen kortsiktig gjeld		729 371	993 150
Sum kortsiktig gjeld		**1 690 081**	**3 516 630**
Sum gjeld		**27 604 279**	**30 898 630**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 442 843**	**9 475 250**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2021 543403

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020

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:	Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	01.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 971 284 323
LUTVANN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 307 210	13 075 671
Sum inntekter		**13 307 210**	**13 075 671**
Kostnader			
Lønnskostnad		321 049	319 480
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 904	15 904
Annen driftskostnad		7 471 404	8 335 106
Sum kostnader		**7 808 357**	**8 670 490**
Driftsresultat		**5 498 853**	**4 405 180**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 086	42 757
Sum finansinntekter		**25 086**	**42 757**
Annen finanskostnad		2 261 993	2 312 550
Sum finanskostnader		**2 261 993**	**2 312 550**
Netto finans		**-2 236 908**	**-2 269 793**
Ordinært resultat før skattekostnad		**3 261 945**	**2 135 388**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**3 261 945**	**2 135 388**
Årsresultat		**3 261 945**	**2 135 388**
Totalresultat		**3 261 945**	**2 135 388**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 261 945	2 135 388
Sum overføringer og disponeringer		**3 261 945**	**2 135 388**

Organisasjonsnr: 971 284 323
LUTVANN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		588 451	604 355
Sum varige driftsmidler		**588 451**	**604 355**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**588 451**	**604 355**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		55 676	70 643
Andre fordringer		462 217	1 383 790
Sum fordringer		**517 894**	**1 454 433**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 336 498	7 416 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**8 336 498**	**7 416 462**
Sum omløpsmidler		**8 854 392**	**8 870 895**
SUM EIENDELER		**9 442 843**	**9 475 250**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**

Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 161 435	21 423 380
Sum opptjent egenkapital	**-18 161 435**	**-21 423 380**
Sum egenkapital	**-18 161 435**	**-21 423 380**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 912 198	27 380 000
Øvrig langsiktig gjeld	2 000	2 000
Sum annen langsiktig gjeld	**25 914 198**	**27 382 000**
Sum langsiktig gjeld	**25 914 198**	**27 382 000**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	901 177	927 492
Leverandørgjeld	59 533	1 595 988
Annen kortsiktig gjeld	729 371	993 150
Sum kortsiktig gjeld	**1 690 081**	**3 516 630**
Sum gjeld	**27 604 279**	**30 898 630**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**9 442 843**	**9 475 250**

Organisasjonsnr: 971 284 323
LUTVANN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Lutvann Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22. april 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

  Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, må du levere vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes for at din stemme skal registreres.
  - Styrets postkasse er på enden av blokka i Lutvannsveien 14.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Lutvann Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22. april 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2021.

Selskapsnummer: 5287 **Selskapsnavn** Lutvann Boligsameie

Seksjonsnummer :_____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen for ønsket svar.
Eksempel:

For	**X**	**Mot**	

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:
Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		**Mot**	

Valg av protokollvitner:
Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
Christian Klem og Eirik Flaten velges som protokollvitner.

For		**Mot**	

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		**Mot**	

Fastsettelse av honorarer:
Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås uendret kr. 280.000,-.

For		**Mot**	

Saker til behandling:

A.

Forslag til utskifting av postkasser

Forslag til vedtak: Styret sin innstilling

For		Mot	

B.

Forslag til utskifting av dørtelefoner/calling

Forslag til vedtak: Styret sin innstilling

For		Mot	

C.

Forslag til vedtektsendring vedr. vedlikehold av vinduer og dører.

Forslag til vedtak: Styret sin innstilling

For		Mot	

D.

Forslag til vedtektsendring – Kortidsutleie

Forslag til vedtak: Styret sin innstilling

For		Mot	

E.

Forslag til endring av husordensregler - Lagring av bildekk og lignende i kjellere

Forslag til vedtak: Morten Oldekjær sin innstilling

For		Mot	

F.

Forslag til endring av husordensreglene - Forsøpling i fellesarealer

Forslag til vedtak: Roar Ulsaker sin innstilling

For		Mot	

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 3 styremedlemmer:

Verv	Navn på kandidat	For
Nestleder	Berit Helene Lauten	
Styremedlem	Kristoffer Gradz	
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	

Det skal velges 4 kandidater til valgkomite:

NB!

Maks 4 kryss. De kandidatene med flest stemmer blir valgt

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Christian Klem	
Valgkomite	Line Diana Blytt	
Valgkomite	Irfan Khalid	
Valgkomite	Thineskumar Logeswaran	
Valgkomite	Raveendran Nagarajha	

Skjemaet leveres/sendes til styret innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Til seksjonseierne i Lutvann Boligsameie

Velkommen til årsmøte som avholdes digitalt med oppstart 22. april 2021.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lutvann Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Lutvann Boligsameie
avholdes digitalt med oppstart 22 april 2021.

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 seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2020**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Styret – Forslag om nye postkasser
   - **B)** Styret – Forslag om nye dørtelefoner/calling
   - **C)** Styret – Endring av vedtektene vedrørende vedlikehold av vinduer.
   - **D)** Styret – Endring av vedtektene vedrørende kortidsutleie.
   - **E)** Morten Olderkjær – Endring av husordensreglene vedrørende lagring av bildekk og lignende i kjellere.
   - **F)** Roar Ulsaker – Endring av husordensreglene vedrørende rydding av fellesarealer.

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
   - **B)** Valg av valgkomité

Oslo, 21.03.2021
Styret i Lutvann Boligsameie

Oskar Strand/s/ Berit Helene Lauten/s/ Kristoffer Gradz/s/
Lars Hole/s/ Aase Gunn Nohr/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oskar Strand	Lutvannsvn 50
Nestleder	Berit Helene Lauten	Lutvannsvn 40
Styremedlem	Kristoffer Gradz	Lutvannsvn 46
Styremedlem	Lars Hole	Øredalen 7, Moss
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	Lutvannsvn 24

Valgkomiteen

Venke Britt Lund (leder)	Lutvannsvn 10
Hanif Ahmad Butt	Lutvannsvn 38
Asbjørn Engum	Lutvannsvn 12
Håvard Wagner Svoen	Lutvannsvn 20

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

Generelle opplysninger om Lutvann Boligsameie
Sameiet består av 226 seksjoner.
Lutvann Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971284323, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Lutvannsveien 2-52

Gårds- og bruksnummer :
142 40
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lutvann Boligsameie har 2 ansatte vaktmestere.
Selskap 5307 Lutvann/Haukåsen Felles har utbetalt lønn for gjennomsnitt 2 årsverk gjeldende vaktmestertjeneste. Det formelle ansettelsesforhold for vaktmestrene ligger i sameie 5287 Lutvann Boligsameie.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Pandemien til tross har styret hatt relativt stor aktivitet gjennom 2020. Det har vært avholdt 13 ordinære styremøter og flere møter med ulike leverandører.

Av større saker i 2020 kan følgende nevnes:

Asfaltering
Kjørevei fra snuplassen i Lutvannskroken og opp til et stykke forbi bommen ved nr.10 og 12, samt på øvre gjesteparkering. Det ble også utført noen punktreparasjoner rundt på området, samt at avløpskum ved nr. 52 og den i bakken opp fra snuplassen i Lutvannskroken ble skiftet.
Det er også lagt på asfalt nederst i bakken ut fra parkeringshustets plan 2.

Parkeringshuset – Katodisk beskyttelse
Det er gjennommført 1-årsbefaring av den katodiske beskyttelsen og av gulvene i parkeringshuset. Det ble registrert noen små tilfeller (10-20 cm) av "bom" i dekket. Dette er "innenfor normalen" sier leverandøren, og dette følges særskilt opp ved 3-årsbefaringen, hvor også eventuelle tiltak avtales.

Parkeringshuset – Vannlekkasje
Det er avdekket lekkasje i forbindelse med slukene som tar unna overvann fra garasjetaket. Det er de 4 slukene på taket av garasjehuset på langsiden mot blokka 4-6-8 som lekker. Det gir fukt i taket i 3. etasje.
Drogseth AS har gjort en innsats for å identifisere hvor vannet faktisk trenger inn, og gjort noen foreløpige utbedringer. De klarer ikke med sikkerhet å si hvor fuktigheten faktisk trenger inn, men det ble funnet vann under membranen langs kanten og ved slukene. Nå må det hele få tørke en tid før det er mulig å sjekke om tiltakene har vært tilstrekkelige. Vi håper selvsagt at det nå er tett slik at det kan legges tilbake ny asfalt der det nå er åpent, og resten av arbeidet ferdigstilles.

Brudd i varmerør
I februar 2020 ble det oppdaget brudd i varmerørene som går under veien mellom Lutvann Boligsameie og Boligsameiet Haukåsen IV. Det var varmt vann fra fyrhuset som der forsvant ut i grunnen. Reparasjonen var nokså omfattende. Det måtte bl.a. graves over veien, og det ble skiftet rør fra inne i kjelleren i nr. 44 og helt over til kjelleren i nr. 37.
Det ble lagt ned kraftige isolerte rør tilsvarende de som benyttes for fjernvarme.
Siden anlegget var så gammelt dekket dessverre ikke forsikringen denne skaden.
Kostnaden på 744.662,- ble fordelt 50/50 med Boligsameiet Haukåsen IV.
Vår andel 372.331,-

Forbedring av fyringsanlegget
Styret har i 2020 hatt dialog med 2 leverandører, som har ulike forslag til hvordan fyringsanlegget kan utbedres. Det har dessverre ikke vært mulig å gjennomføre nye befaringer og møter med disse under pandemien. Dette arbeidet gjenopptas straks det er mulig.

Følgende er en overordnet beskrivelse av anlegget og noen mulige tiltak. Dette ble også beskrevet i årsrapporten for 2019, men gjentas for ordensskyld her:

Fyrhuset ble som kjent oppgradert i 2015, hvor vi med delvis Enøk-støtte fikk installert nye brennere for bio-olje. I 2018 ble anlegget forbedret med automatisk styring av returvannsventiler bak på oljekjelene, og ventilene som er installert gir smidigere og mer effektiv utnyttelse.
Rørsystemene fra fyrkjelene og ut til alle blokkene er uendret. Det er altså fortsatt kun 2 varmekurser som betjener hvert sine sett av blokker i Lutvann Boligsameie, og en kurs over til Haukåsen IV som videre fordeles der.

Det er 2 varmepumpesentraler med to varmepumper i hver, og til disse er det 15 brønner (de er fra 40-150 meter dype). Boligsameiet Haukåsen IV har tilsvarende installasjon. Varmepumpene betjener kun forbruksvann.

Anlegget vi har ble installert på 70-tallet, og har i sammenligning med moderne anlegg sine begrensninger og svakheter.
Det gir f.eks. få muligheter for justering av temperatur i blokkene (kun 2 kurser), og særlig vår og høst kan man oppleve at anlegget ikke alltid klarer å «henge helt med» når temperaturen ute svinger fra 10-15 grader på dagen til minusgrader på natta. Det er temperatur forskjell fra leilighet til leilighet. Det er ikke til å unngå. Ulik isolering rundt og under vinduer, og det er ulikt hvordan vær og vind påvirker byggene. Noen er mer i le enn andre. Det oppfordres til å justere temperaturen på hver enkelt radiator, slik at man f.eks. ikke har radiatoren på fullt og vinduer åpne samtidig. Unngå å la vinduer stå åpne over lengere tid.

Vi vet at en stor andel av kostnadene våre er relatert til fyring og produksjon av varmt forbruksvann. Styret satte i gang arbeid med å se på hva som er mulig å gjøre av forbedringer. Formålet er i første rekke å få ned fyringskostnadene, og samtidig få større fleksibilitet med hensyn til å justere varmen mer granulert enn det dagens anlegg gir mulighet for.

Vi har hatt to ulike firmaer på befaring for å få innspill til mulige tiltak. Disse har også levert hvert sitt tilbud på hva de ser som mulige løsninger. Vi kommer til å innhente flere forslag og tilbud.

Det var planlagt separate konferanser med de to tilbyderne og styrene i Lutvann Boligsameie og Boligsameiet Haukåsen IV nå i vår, men dette er utsatt på grunn av corona krisen.

Det diskuteres muligheter fra å gjøre moderniseringstiltak på eksisterende varmepumper, bore nye/dypere brønner og eventuelt lage flere slike, til det å bygge helt om til et mer distribuert anlegg med flere varmekjeler. Det siste vil gi mulighet for mer granulert styring.

Fjernvarme er også et alternativ som undersøkes.

Vi har selvsagt tett dialog med boligsameiet Haukåsen IV om dette, da vi som kjent har felles anlegg for fyring og varmt vann. Det understrekes at disse tingene er komplekse og tidkrevende å sette seg inn i og forstå. Alle tiltak medfører vesentlige investeringer.

Ny strømleverandør
Det ble innhentet tilbud på strømleveranse fra flere leverandører.

Den største besparelsen kunne Entelios tilby via OBOS-avtalen, så vi byttet derfor til Entelios for leveranse av strøm til både fyrhus, varmepumper og gårdsstrøm. Boligsameiet Haukåsen IV gjorde for øvrig det samme.

Innhentet tilbud på nye postkasser
Styret har snakket med 6 ulike leverandører vedrørende tilbud på nye postkasser, se styrets forslag under innkomne forslag.

Innhentet tilbud på nye porttelefoner/callinganlegg
Noen oppganger er uten fungerende callinganlegg, og det er derfor behov for utskifting. Dagens system selges ikke lenger, og deler og reparasjoner er dyre. Se styrets forslag under innmeldte saker.

Beplantning
Styret har som tidligere år behandlet henvendelser vedrørende beplantning av uteområdene ved oppgangene. De som søkte, fikk refundert sine utlegg mot originalkvitteringer. Beløpet for beplantning er opp til kr 600,- pr. oppgang.
Det presiseres at for å få refusjon må man søke på forhånd, og få aksept fra styret.

Tusen takk til alle de som har gjort en ekstra innsats for å gjøre det hyggelig rundt husene i sameiet.

Vannlekkasjer
Vaktmestertjenesten har også i 2020 behandlet et relativt stort antall saker som gjelder vannskader, og utbedring av skader etter vannlekkasjer.

Det er ikke alle skader som blir dekket av forsikringsselskapet, men brorparten dekkes heldigvis slik at vi slipper med kun å betale egenandelen som normalt er på kr. 10.000,- pr. skade.
Noen skader er av en slik art at seksjonseier selv har måttet stå for kostnadene. Styret understreker viktigheten av å benytte faglærte håndverkere, og alltid henvende seg til vaktmestertjenesten om en vannlekkasje oppstår.

Eierskifter
I løpet av 2020 har 13 seksjoner skiftet eier.
I tillegg har styret mottatt og behandlet søknader om tillatelse til framleie, noe som blir godkjent for ett år om gangen.
Det presiseres at det er seksjonseiers ansvar å søke styret om framleie, og å påse at leietakere forholder seg til gjeldende husordensregler og vedtekter.

Vårdugnad
Vårdugnaden ble arrangert i regi av vaktmestertjenesten, og oppmøtet må sies å ha vært bra til tross for at vi i 2020 ikke kunne samles på vanlig måte. Dugnaden forgikk gjennom hele dagen.

Aktivitetskomiteen
Dessverre gjorde coronasituasjonen det umulig å gjennomføre de vanlige aktivitetene. Tenning av julegranen første søndag i advent og sommerens grillfest. Av samme årsak måtte serveringen under dugnaden utgå.

> **NB!**
> **Aktivitetskomiteen søker hjelp til gjennomføring av aktiviteter framover og noen ønsker også avløsning etter veldig mange års innsats.**
> **Hvis noen føler for å bli med i den hyggelige gruppa, oppfordres det til å ta kontakt.**

Generell husorden
Styret har gjennom året behandlet ulike henvendelser fra seksjonseiere.
Dette har vært alt fra klager på støy, forsikringssaker, søknader om framleie og annet.
Styret vil i denne forbindelse presisere følgende:

Trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Det er derfor viktig at alle oppganger holdes ryddige. Det skal ikke hensettes sykler og barnevogner ved postkassene, eller på trappeavsatsene. Det finnes egne rom i kjelleren for slikt. Sko og sportsutstyr i trappeoppgangene kan også være til hinder i tilfelle brann, og gjør renhold i trappeoppgangene vanskelig.

Røyking på balkongene kan være til stor sjenanse for naboene rundt deg. Balkongene er ikke lufttette, og skal ikke være det. Sigarettrøyken trenger lett inn til naboene rundt deg, ja faktisk flere etasjer, og dette kan være både plagsomt og helsefarlig. Merk at det er luftespalter over de store vinduene i stua, og med avtrekket vi har inne i leilighetene blir det et undertrykk som suger luft inn fra balkongene. Tilsvarende gjelder ved røyking utenfor trappeoppgangene hvor røyk lett trenger inn på kjøkken og soverom.

Balkonger
Styret minner om husordensreglenes pkt. 1.4 vedrørende balkonger, og vil spesielt presisere følgende:

- Det er forbudt å montere parabolantenner, eller andre typer antenner.
- Det er forbudt å montere andre gardiner enn rullegardinene som følger med.
- Det er forbudt å bruke balkongen til lagerplass. Det er også forbudt å lagre søppel, hvitevarer og lignende.
- Grilling på balkongen er ikke tillatt.

Søppel
Styret observerer at det ofte hensettes søppel ved papircontainere, og i kjellere.
Styret understreker at dette er forbudt. Hensatt søppel utgjør en brannfare, og kan hindre rømningsveier. Det medfører en ekstra kostnad for sameiet når slikt skal fjernes, og vi som seksjonseiere må betale for dette gjennom felleskostnadene.
Styret benytter anledningen til å minne om pkt. 1.3 i husordensreglene. «Skrot, kasserte gjenstander og avfall skal ***ikke*** settes i trapper, kjellerganger eller rom, eller hensettes annet sted på sameiets område, heller ikke ved søppeloppsamlingsrom.»
Sameiet har ingen ordning for å bli kvitt søppel som hensettes i kjeller eller ved papircontainerne. Det blir derfor en ekstra kostnad for sameiet hver gang slikt må fjernes.

MERK:
Privatpersoner kan levere avfall gratis på Haraldrud Gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87.
Styret håper sameierne vil benytte seg av denne ordningen, slik at vi kan spare en vesentlig utgift.
Sameiet får som selskap ikke levere avfall gratis.

Snusposer, sigarettsneiper og "provisoriske askebeger" er også et problem ved noen inngangspartier. Under visse balkonger og vinduer ser vi i tillegg matrester og annen forsøpling.

De som dette gjelder, vet det veldig godt selv. Flere har fått brev med ulike pålegg fra styret, og det er hengt opp oppslag i flere av oppgangene.
De dette gjelder oppfordres til å endre adferd, og seksjonseiere som driver framleie må sørge for å snakke med sine leietakere om husordenregler og vedtekter som gjelder i vårt sameie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 13 307 210.
Andre inntekter vises til note 3 i regnskapet.

Kostnader
Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 808 357.

Resultat
Årets resultat på kr 3 261 945 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 7 164 311.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 041 000 til større vedlikehold som omfatter rengjøring av avløpsrør og bunnledninger for avløp, rengjøring av ventilasjonssystem og avtrekksvifter samt mulig nye postkasser og/eller dørtelefoner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring
Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lutvann Boligsameie.

Lån
Lutvann Boligsameie har lån i Nordea.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)
Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på:
Økning av felleskostnader på 2,9% fra 1.1.2021
Økning av brensel på 2,9% fra 1.1.2021
Redusere balkonglån med 4,5% fra 1.1.2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lutvann Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lutvann Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Penneo Dokumentnøkkel: 1TSJQ-ZBPTI-710JC-UC101-7TGD6-P03AU

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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Penneo Dokumentnøkkel: 1TSJQ-ZBPTI-710JC-UC101-7TGD6-P03AU

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 093 600	12 887 468	12 890 000	13 360 000
Innbetalinger		0	182 739	0	0
Andre inntekter	3	213 610	5 464	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 307 210**	**13 075 671**	**12 890 000**	**13 360 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 049	-39 480	-50 655	-50 980
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	14	-15 904	-15 904	-15 100	-16 000
Revisjonshonorar	6	-20 621	-18 536	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-228 535	-222 095	-225 000	-235 000
Konsulenthonorar	7	-18 822	-30 748	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-765 015	-1 006 371	-1 350 000	-2 041 000
Forsikringer		-1 104 266	-1 003 828	-1 064 000	-1 165 000
Kommunale avgifter	9	-1 673 642	-1 547 034	-1 672 688	-1 691 000
Kostnader sameie	21	-2 406 774	-3 023 617	-3 360 000	-3 360 000
Energi/fyring	10	-272 867	-544 178	-640 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-720 460	-679 666	-700 000	-750 000
Andre driftskostnader	11	-260 402	-259 033	-273 000	-324 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 808 357**	**-8 670 490**	**-9 750 443**	**-10 624 980**
DRIFTSRESULTAT		**5 498 853**	**4 405 180**	**3 139 557**	**2 735 020**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 086	42 757	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-2 261 993	-2 312 550	-2 276 000	-2 372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 236 908**	**-2 269 793**	**-2 246 000**	**-2 342 000**
ÅRSRESULTAT		**3 261 945**	**2 135 388**	**893 557**	**393 020**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 261 945	2 135 388		

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	588 451	604 355
SUM ANLEGGSMIDLER		**588 451**	**604 355**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 712	21 728
Kundefordringer	15	55 676	70 643
Forskuddsbetalte kostnader		189 156	1 284 176
Andre kortsiktige fordringer	16	242 349	77 886
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	21	577 522	709 756
Driftskonto OBOS-banken		817 114	1 612 331
Driftskonto OBOS-banken II		15 001	12 501
Sparekonto OBOS-banken		5 935 216	4 114 215
Innestående i andre banker		991 645	967 658
SUM OMLØPSMIDLER		**8 854 392**	**8 870 895**
SUM EIENDELER		**9 442 843**	**9 475 250**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-18 161 435	-21 423 380
SUM EGENKAPITAL		**-18 161 435**	**-21 423 380**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 912 198	27 380 000
Annen langsiktig gjeld	19	2 000	2 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 914 198**	**27 382 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 296	141 373
Leverandørgjeld		59 533	1 595 988
Påløpte renter		543 375	557 492
Påløpte avdrag		357 802	370 000
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	21	577 522	709 756
Annen kortsiktig gjeld	20	35 552	142 021
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 690 081**	**3 516 630**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 442 843**	**9 475 250**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	21	1 031 290	1 267 422

Oslo, 21.03.2021
Styret i Lutvann Boligsameie

Oskar Strand/s/	Kristoffer Gradz/s/	Lars Hole/s/
Aase Gunn Nohr/s/	Berit Helene Lauten/s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	5 376 916
Balkong	3 925 711
Oppvarming	2 573 033
Garasje	1 013 870
Parkering	149 810
dekoder	54 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 093 600**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditert faktura fra 2019	38 914
Innbetaling fra Boligsameiet Haukåsen IV	44 680
Korrigeringer på reskontro	555
Leie parkeringsplass	3 480
Strøm	125 981
SUM ANDRE INNTEKTER	**213 610**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
Yrkesskadeforsikring	-1 569
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 049**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 621.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 103
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 822**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-84 686
Drift/vedlikehold VVS	-72 141
Drift/vedlikehold elektro	-29 922
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 559
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 567
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 888
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-42 635
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-193 220
Egenandel forsikring	-42 398
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-765 015**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 039 218
Feieavgift	-712
Renovasjonsavgift	-633 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 673 642**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-177 569
Strøm oljefyr el.bereder	-95 298
SUM ENERGI / FYRING	**-272 867**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-30 900
Driftsmateriell	-2 415
Renhold ved firmaer	-159 811
Andre fremmede tjenester	-2 283
Kontor- og datarekvisita	-16 633
Trykksaker	-2 152
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-590
Andre kontorkostnader	-1 032
Telefon/bredbånd	-2 847
Telefon, annet	-7 416
Porto	-17 273
Kontingenter	-3 235
Gaver	-5 855
Bank- og kortgebyr	-7 162
Velferdskostnader	-298
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-260 402**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	847
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 001
Renter av innskuddskonto i Nordea	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 219
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINNTEKTER	**25 086**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Nordea	-2 260 133
Andre rentekostnader	-1 860
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 261 993**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Container		
Tilgang 1998	40 590	
Avskrevet tidligere	-40 589	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2001	20 202	
Avskrevet tidligere	-20 201	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2007	25 123	
Avskrevet tidligere	-25 122	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	795 200	
Avskrevet tidligere	-190 848	
Avskrevet i år	-15 904	
		588 448
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**588 451**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 904**

NOTE: 15

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	68 187
Tap på krav	-12 511
SUM KUNDEFORDRINGER	**55 676**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	10 643
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 468
Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap, avregning 2020	225 238
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**242 349**

NOTE: 17

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 låne-opptaket 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: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea, serielån
Lånet har en rentebytteavtale (SWAP).
Lånet har en fastrente på 5,17 %
I tillegg betales en variabel margin til banken som for tiden er på 2,25 %
Dette tilsvarer en total rentesats på 7,42 % pr. 31.12.20. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-37 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 620 000	
Nedbetalt i år	1 467 802	
		-25 912 198
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 912 198**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum bomåpner	-2 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 000**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-35 552
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35 552**

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 56 % av Fellesregnskapet Lutvann/Haukåsen.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Fellesregnskapet Lutvann/Haukåsen, kr 1 031 290.
Selskapets andel i fellesregnskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Andel omløpsmidler i fellesanlegg og Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg.
Sameiets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten Kostnader sameie.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Innkomne forslag:

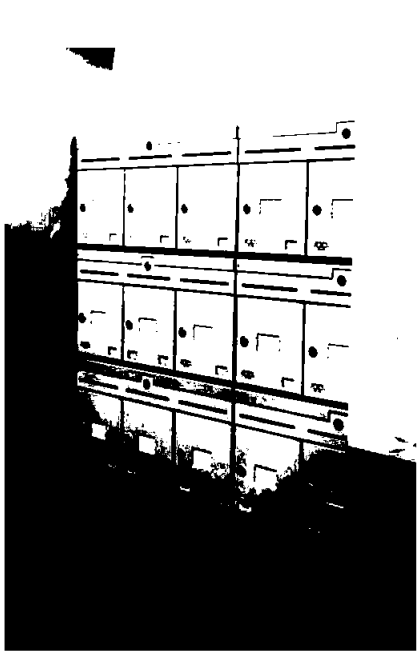
A. Forslag til utskifting av postkasser
Forslagsstiller: Styret

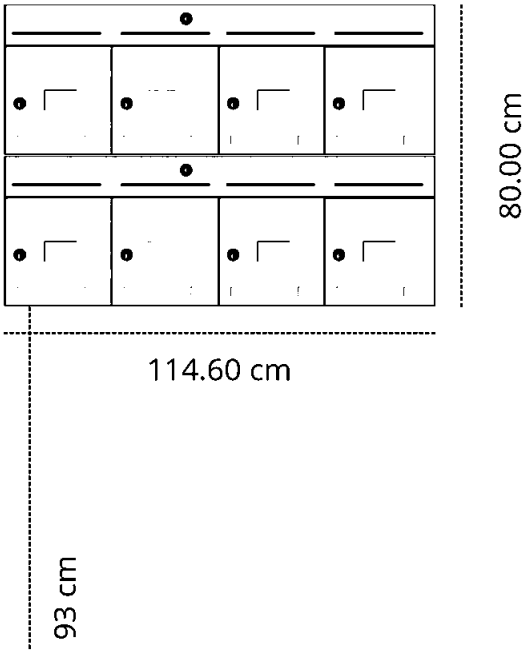
I flere oppganger er postkassene i dårlig forfatning, og de ser rett og slett ikke bra ut. Med stadig flere husholdninger som gjør handelen på nett, har volumet småpakker som leveres økt betraktelig. Systempostkassen tillater at småpakker og brevpost blir levert direkte i trygt avlåste postkasserom, sammen med den daglige post. Foreslåtte postkasser er en av de sikreste postkassene på markedet. Hver beboer kan føle seg trygg på at både forsendelser og personlig informasjon blir oppbevart sikkert.

Styret foreslår en utskifting av samtlige postkasser til nye moderne postkasser som er tilpasset vår tids behov for god plass og sikker oppbevaring av post.

Styret har innhentet tilbud fra 6 ulike leverandører.
Det som er forespurt er postkasser for montering på vegg og med vanlig nøkkellås.
Alle leverandørene tilbyr postkasser av ca samme størrelse og utforming.
Det er dermed pris som i hovedsak skiller dem.
De postkassene som tilbys har en størrelse på ca H400 x B288 x D170mm, og de har plass for navnskilt + 2 små skilt for H-bolignummer og "nei takk til reklame".

Illustrasjonsfoto:





Tiltaket vil koste cirka 460.000 kr og foreslås finansiert med oppsparte midler.

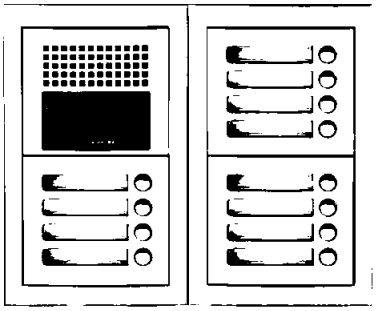
Forslag til vedtak: Styrets innstilling

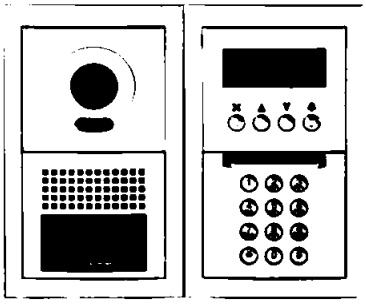
B. Forslag til utskifting av dørtelefoner/calling

Forslagsstiller: Styret

Noen oppganger er uten fungerende dørtelefon/callinganlegg, og det er derfor behov for utskifting.
Dagens system selges ikke lenger, og deler og reparasjoner er dyre.
Styret foreslår derfor å skifte ut alle dørtelefoner/callinganlegg til noe som er mer moderne og fremtidsrettet.
Det er innhentet tilbud fra flere leverandører, og styret har vurdet beste løsning til å være å installere nytt anlegg med tilsvarende funksjonalitet som vi har hatt. Altså at man har en telefon i hver leilighet (som i dag, men moderne) hvor man kan snakke med folk utenfor hoveddøra, og åpne for de man vil slippe inn. Alle kabler skiftes samtidig for å oppnå garanti på leveranse.
Løsninger med mulighet for app-styring, har vi vurdert til å være unødig kostbart. Det samme gjelder videofunksjonalitet, men det er en relativt liten kostnad å legge nye kabler som støtter video, siden kabler uansett må skiftes. Med det kan man om ønskelig oppgradere senere.
Prosjektet vil koste cirka 1.456.000,- og foreslås finansiert med oppsparte midler.

Illustrasjonsfoto:





Forslag til vedtak: Styrets innstilling

C. Forslag til vedtektsendring vedr. vedlikehold av vinduer og dører.
Forslagsstiller: Styret

I vedtektene for Lutvann boligsameie hadde vi fram til ny eierseksjonslov kom i 2018, og nye vedtekter ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2019, et avsnitt som gav den enkelte seksjonseier fullt ansvar for både vedlikehold og utskifting av dører og vinduer. Dagens vedtekter er basert på den nye sameieloven som skiller på vedlikehold/reparasjoner og utskiftning, og det kan skape noe usikkerhet.

Styret har innhentet presiseringer fra OBOS-advokatene som sier følgende:

> "Vedtektenes bestemmelse er en gjengivelse av det som eller følger av den någjeldende eierseksjonsloven § 32, annet ledd, jf. femte ledd. Dette er en bestemmelse som kan være forvirrende ved første gangs gjennomlesning idet man tilsynelatende gir anvisning på motstridende løsninger mht. hvem som har ansvar for vedlikehold av vinduer og dører. I annet ledd står det at seksjonseier skal vedlikeholde dører og vinduer, mens det i femte ledd presiseres at det er sameiet som har utskiftingsplikten. I lovproposisjonen Prop.39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner s. 98 – 99 forsøker departementet å trekke opp skillelinjene: «Departementet vil derfor forsøke å gi noen retningslinjer for grensedragningen. Dersom utbedring/reparasjon av vinduet eller ytterdøren tilbake til samme tilstand og utseende er teknisk og økonomisk forsvarlig, er det ikke behov for utskifting av vinduet eller ytterdøren. Da påhviler plikten seksjonseierne. Eksempel: Knuses en vindusrute, og denne lar seg erstatte med en tilsvarende vindusrute, står vi overfor en reparasjon av vinduet, ingen utskifting. Da påhviler vedlikeholdsplikten seksjonseieren. Er det derimot nødvendig med en fullstendig utskifting av vinduet, enten fordi det teknisk eller økonomisk sett ikke lar seg forsvare (eller er mulig) å reparere vindusruten tilbake til samme tilstand som den hadde, eller fordi hele vinduet med innramming mm. må skiftes ut, har sameiet vedlikeholdsplikten» Det samme gjentas i lovproposisjonen s. 173 – 175, her tar man i tillegg med en henvisning til Chr. Fr. Wyller Boligrett (5. rev. utg.) som omtaler de samme reglene i borettslag og departementet legger til grunn at det samme skal gjelder i eierseksjonssameier. Wyller skriver: «skifting av knuste glassruter i vinduer og dører – også ytterdører – er også omfattet av andelseiers vedlikeholdsplikt, mens skifting av ytterdører og vinduer er borettslagets ansvar.» Med andre ord: Dersom vi står overfor løpende vedlikehold av vinduer, terrassedører mv. samt utskifting av enkelte vindusruter fordi de er knust, punktert eller lignende er det noe seksjonseier må gjennomføre og bekoste selv. Er det derimot snakk om utskifting av hele vinduet med karm er det sameiets ansvar. Der loven gir noen (det være seg seksjonseier eller sameiet) plikten til å vedlikeholde eller utskifte noe, gir det også den ansvarlige retten til å beslutte når og hvordan det skal gjøres. Dette under forutsetning av at det utvises et rimelig fornuftig skjønn med tanke på hva som utgjør et forsvarlig vedlikehold. En seksjonseier vil derfor ikke ha noe krav på at sameiet skal skifte ut dører eller vinduer i en situasjon der sameiet vurderer det slik at det er forsvarlig med mindre inngripende (som regel mindre kostnadskrevende) tiltak i form av reparasjon eller annet løpende vedlikehold. Konklusjon: Ja, i all hovedsak er det slik det er – løpende vedlikehold og reparasjoner er seksjonseiers ansvar – full utskifting er sameiets, men sameiet har i utgangspunktet retten til å vurdere om utskifting er nødvendig eller om det er fortsatt reparasjon som gjelder."

Styret foreslår derfor en tydeliggjøring av vedtektene slik at det gjenspeiler den juridiske vurderingen fra OBOS-advokatene.

Styret foreslår følgende tekst tas inn i vedtektenes kapittel 5- Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar:

> Løpende vedlikehold og reparasjon av vinduer, dører etc., samt utskifting av enkelte vinduer fordi de er knust eller punktert eller lignende er noe seksjonseier må gjennomføre og bekoste selv.
>
> I tilfeller der det er behov for utskiftning av dører eller vinduer er sameiet ansvarlig. Unntak er om skaden har oppstått ved manglende vedlikehold, hærverk eller feilaktig bruk.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling

D. Forslag til vedtektsendring – Kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.
De foreslåtte endringene er som følger:

Slik er det i vedtekter i dag punkt 2-1:

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:
a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra dem som berøres.

Foreslått endring punkt 2-1:

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra dem som berøres.

Slik er det i vedtekter i dag punkt 7-2:

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Foreslått endring punkt 7-2:

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling

E. Forslag til endring av husordensregler - Lagring av bildekk og lignende i kjellere

Forslagsstiller: Morten Olderkjær

Hei,
Vi har det siste halvåret mottatt flere rundskriv om hensetting av søppel og skrot i kjellerganger og under trappa i kjelleretasjene.
I disse rundskrivene står det at alt, bortsett fra sykler og barnevogner som er i bruk, skal fjernes. Spesielt nevnes det at bildekk skal fjernes eller oppbevares i boder.
Det begrunnes med brannsikkerhet og rømningsveier.

I husordensreglene kapittel 1.3:
1.3 Skrot og avfall.
Skrot, kasserte gjenstander og avfall skal ikke settes i trapper, kjellerganger eller rom, eller hensettes annet sted på sameiets område, heller ikke ved søppeloppsamlingsrom.

I husordensreglene kapittel 1.2 står det:
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 og lignende settes på anvist plass.

Siden mange boder er nokså små, så er det vanskelig å få plass til bildekk der. Det samme gjelder for så vidt sportsutstyr som akebrett og kjelker. Det er sikkert forskjeller fra blokk til blokk, men vi har bodd her i ganske mange år og jeg har aldri følt at dette har vært et problem hos oss.

Uansett så synes jeg ikke det er riktig av styret å forlange at vi skal fjerne sportsutstyr og bildekk fra kjelleren. Jeg mener at det heller ikke er belegg for det i husordensreglene. Tvert imot mener jeg dette er dekket av «… sportsutstyr og lignende…» i kapittel 1.2. Det er selvsagt viktig å holde rømningsveiene fri, men dette kan oppnås ved å merke av områder i kjelleren der ingenting skal hensettes.

Jeg foreslår følgende endring i husordensreglene kapittel 1.2:

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**

Mvh.
Morten Olderkjær
Lutvannsveien 28
Mob.nr. 92024658

Forslag til vedtak:
Morten Oldekjær sin innstilling

F. Forslag til endring av husordensreglene - Forsøpling i fellesarealer

Forslagsstiller: Roar Ulsaker

Årsmøte

1

Jeg forventer, at dere i Styret kommer med konkrete tiltak for hvordan Dere vil håndtere søppel i kjeller og trappegang i underetasje. Ber vennligst om at Dere kommer med en redegjørelse på årsmøte

2

Det er til tider banking, boring på kvelg og helligdager. Ved flere anledninger, har det begynt fra ca 19-21. Senest 2/8 begynte bankingen 22³⁰-23⁰⁰. Det er uhørt. Ber om at Dere kommer med konkrete tiltak på årsmøte

1

Forsøpling av kjeller, trappegangen. Bestem en dag for å rydde kjellere. Lag en dugnad ut av det. Snakk også med De som leier ut

2

Banking og Boring som krever Sende ut skriv på flere språk og si fra til De som leier ut. Påse at de snakker med leietagere. /.

Vennlig Hilsen
Roar Ulsaker

Stemmer for et forslag om kr 1000 for opprydding og bortkjøring

Fra Bjerregaardsgt 29
Utdrag fra Styremøte
Flere borettslag har innført
det samme

Oppbevaring av gassbeholdere til grill og primus

1) Det er i henhold til brannforskriftene, ikke tillatt å oppbevare beholdere med brennbar gass i kjeller- eller loftsboder. Det gjelder også små gassbeholdere til f.eks. primus. Gassbeholdere må oppbevares i leiligheten.

[redacted]

G) Endring av husordensreglene – forsøpling av gårdsrommet

Det har vært store problemer med forsøpling i gårdsrommet. Det har særlig vært et problem at papp og papir hensettes utenfor papircontainerne til tross for at det er plass i containerne. Styret opplever ofte at også annet søppel hensettes ved papircontainerne.
Et annet problem er hensetting av gjenstander i søppelskuret som er for store til at de fjernes av renovasjonsetaten.

I løpet av året har styret iverksatt flere tiltak. Vaktmester og styrets medlemmer pakker jevnlig sammen hensatt papp og legger i containerne for å unngå bot fra renovasjonsetaten. Vi har også satt opp skilt for å klargjøre at kun papir skal kastes i containerne samt ved flere anledninger informert via oppslag at store gjenstander ikke skal hensettes utenfor søplekassene i skuret. Styret har ved flere tilfeller også tilsnakket sameiere som har forsøplet. Styret foreslår nå ytterligere et tiltak, for å få bukt med forsøplingen:
Viderefakturering av kostnaden ved fjerning av hensatt søppel
Forslaget settes inn i husordensreglene punkt: 4.

Forslag til vedtak:
Styret kan, ved forsøpling av gardsrommet, fakturere ansvarlig sameier med en sum tilsvarende kostnaden for opprydding og bortkjøring: ~~ervag kr 1 000~~.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

[redacted]

09:21 man. 8. feb. driftshjelp.no 45 %

Avfallshåndtering i borettslag og sameier

- Få det gjort
- Løpende oppfølging
- Erfaren driftssjef
- Kostnadseffektivt
- Vi holder maskiner og utstyr

Et ryddig og stelt uteområde bidrar til et godt førsteinntrykk. Våre vaktmestere plukker og kjører bort søppel, skrot, hensatte møbler og annet avfall slik at eiendommen alltid ser presentabel og flott ut.

Hvem har ansvar for avfallshåndtering i borettslag og sameier?

Det er styret i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for avfallshåndteringen.

Styret må sørge for vedlikehold av fellesområdene og at fellesområdene er stelt og trygge til enhver tid. Styret er også ansvarlige for at lover og regler om søppel og avfall blir fulgt.

Det er ikke bare førsteinntrykket som er viktig, men også at veier og fellesområder er farbare. Opphoping av søppel og skrot kan gjøre fellesområdene utrygge og brannfarlige hvis gjenstander plasseres til hinder for gjennomgang og fremkommelighet.

Forbud mot forsøpling og forurensning

Det er fastsatt egne lover og forskrifter om avfall og avfallshåndtering. Lovene og forskriftene stadfester forbud mot forsøpling og har bestemmelser om vern mot forurensinger. Disse lovene gjelder også for sameier og borettslag.

Sameier og borettslag er forpliktet til å håndtere avfall på en forsvarlig måte. Dette innebærer at avfall og spesialavfall tas hånd om på en ordentlig og sikker måte slik at helse miljø og sikkerhet ivaretas. Lover og forskrifter må følges. Det skal ikke tømmes, oppbevares eller transporteres avfall på boligeiendommen slik at det kan være skjemmende, til skade eller påvirke miljøet negativt.

Ved renovering, rivning og andre prosjekter som innebærer mye avfall, børskal alt avfall sorteres og leveres til godkjent mottak. Det er spesielle krav og regler for håndtering av avfall som PCB, CAA-impregnert trevirke, asbest og annet spesialavfall.

Les mer om

an. 8. feb. driftshjelp.no 45 %

Vi kjører og transporterer søppel til gjenvinningsstasjoner og avfallsstasjoner i Oslo og omegn. Enten beboere skal kvitte seg med gjenstander, deklarasjonspliktig farlig avfall, byggemateriale, møbler, hvitevarer, elektronikk, oppussingsavfall, gjenstander ved rydding av dødsbo eller annet som er for stort til å bæres for hånd.

Søppeltaxi i Oslo - effektivt, tids- og kostnadsbesparende

Det å måtte leie en bil og henger er ofte dyrt. Til sammenlikning kan beboer spare mye tid og penger med tjenesten søppeltaxi fra Driftshjelp.

Vi har konkurransedyktige priser og fokuserer på å tilpasse oss beboers behov. Dessuten får du profesjonell håndtering av avfallet ettersom vi kildesorterer og deklarerer farlig avfall.

Skulle det være behov for hasteoppdrag så er vi tilgjengelige for det også.

Hensatte møbler

Møbler som blir hensatt i fellesområdene ved inn- og utflytting er ofte en utfordring i Oslo og andre store byer. Det kan være alt fra sofaer, stoler, hyller og andre større møbler. Disse gjenstandene kan bli stående og hindre ferdsel for andre beboere.

Hoper det seg opp med hensatte gjenstander så kan dette utgjøre brannfare ettersom det vil hindre fri ferdsel ved evakuering, men også fordi flere av disse gjenstandene kan være direkte brannfarlige.

Dette kan vi i Driftshjelp ordne opp i.

Ved å tilby avtale om henting og bort kjøring direkte til beboer, opplever vi ofte at problemet for fellesskapet i sameiet eller borettslaget blir redusert. Beboer ønsker som regel å gjøre opp og rydde etter seg, men vet ikke alltid helt hvordan det kan løses i praksis. Når tilbudet er enkelt og rimelig blir det hyppig brukt.

Uansett om bort kjøringen utføres for beboer, for sameiet eller for borettslaget har vi mannskap og biler til å få fjernet møbler og annet raskt og effektivt slik at vi kan levere avfallet på nærmeste avfallsstasjon i Oslo.

Forslag til vedtak:
Roar Ulsaker sin innstilling: Endring av husordensreglene – Legge til et avsnitt som stadfester at styret kan, ved forsøpling av kjellere eller andre fellesareal, fakturere ansvarlig sameier med en sum tilsvarende kostnaden for opprydding og bortkjøring: omlag kr. 1.000,-

FØLGENDE PERSONER INNSTILLES TIL VALG:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Berit Helene Lauten	Lutvannsveien 40
Kristoffer Gradz	Lutvannsveien 46
Aase Gunn Nohr	Lutvannsveien 24

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Oskar Strand	Lutvannsveien 50
Lars Hole	Øredalen 7, 1528 Moss

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Line Diana Blytt	Lutvannsveien 34
Christian Klem	Lutvannsveien 38
Irfan Khalid	Lutvannsveien 36
Thineskumar Logeswaran	Lutvannsveien 14
Raveendran Nagarajha	Lutvannsveien 14

Valgkomiteen skal ha 4 medlemmer, så de 4 med flest stemmer blir valgt.

I valgkomiteen for Lutvann Boligsameie 2020 var følgende:

Venke Britt Lund (Leder)
Hanif Ahmad Butt
Asbjørn Engum
Håvard Wagner Svoen

Disse stiller ikke til gjenvalg.

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret har kontor i kjelleren i Lutvannsveien 16, og postkasse på gavlveggen på den blokka. E-postadressen er LVBS@online.no. Lutvann Boligsameie har hjemmeside med adresse www.lutvann.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

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
Lutvann Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Gunnar Mohn og Lars Hole. Disse kan kontaktes på tlf. 90925136 (Mohn), og 90552649 (Hole). Det anmodes om at telefonhenvendelser til vaktmester i størst mulig grad gjøres innenfor normal arbeidstid.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for arbeid som ikke ligger under vaktmestertjenestens arbeidsoppgaver.

Søppelsjakter
Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelsjaktene. Avfallet skal være kildesortert og godt pakket. Vær oppmerksom på følgende: Midt i hver periode mellom tømming av søppeldunkene er vaktmestertjenesten inne for å bytte om på dunkene og flytte på poser som kan ha falt ut over kanten på dunkene. Det kan være en svært utakknemlig jobb hvis poser ikke er tette eller om spisse/skarpe gjenstander ikke er pakket forsvarlig inn. Dobbel pose og solide knuter er nødvendig for å sikre at søpla havner der den skal.

Sørg for å holde luka til søppelsjakta skikkelig stengt for å unngå lukt i oppgangen.

Parkering og kjøring på området
Sameiet har parkeringsplasser og garasjeplasser som er knyttet til den enkelte leilighet. I tillegg har vi en rekke parkeringsplasser som er reservert for gjester. Regler for kjøring og parkering er gjengitt i husordensreglene og på skilt. Det oppfordres på det sterkeste til å forholde seg til dette.

Parkeringsservice AS patruljerer området for å følge opp at bestemmelsene overholdes. Dessverre er det noen som ikke respekterer reglene for kjøring og parkering på eiendommen vår. Parkeringsservice AS har i 2020 ilagt ca 180 kontrollavgifter.

For å ha adgang til garasjen trenger man en fjernåpner (håndsender), eller magnetkort.

Bestilling av fjernåpner (håndsender) til garasjen gjøres til Saco Teknikk AS på følgende nettadresse: www.handsender.no.

Den må bestilles og betales på nett.
Du bestiller Ansonic SA 868-1 Mini.

Prisen er pr. i dag kr 725,- inkludert frakt.
Koden fås ved henvendelse til vaktmester.

Magnetkort til garasjen fås kjøpt hos vaktmestertjenesten.

Kontakt vaktmestertjenesten hvis det er behov for midlertidig parkeringstillatelse f.eks. i forbindelse med at man har håndverkere som utfører arbeid i sameiet.

Nøkler/skilt
Systemnøkler (til inngangsdører til oppgang) bestilles hos vaktmestertjenesten på tlf. 90925136. Det er kun eieren av leiligheten som kan bestille systemnøkler.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Qualitronic A/S. Tlf. 22757460 / www.qualitronic.no

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal umiddelbart meldes til vaktmestertjenesten som igjen melder skaden videre til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir belastet forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For dekking av skader som følge av veggedyr dekker sameiets forsikring skader inne i seksjonene, men ikke tiltak for sanering av møbler og innbo (eks. nedfrysing av klær og møbler). Merk at egenandel ved en typisk vannskade er 10.000,- kroner. I noen tilfeller, vil seksjonseier kunne bli belastet egenandel (eks. ved uaktsom adferd, hærverk eller manglende ettersyn/vedlikehold). Sameiet aksepterer normalt ikke kontant oppgjør i forbindelse med skade. Dette for å sikre at skader på bygningsmassen utbedres forskriftsmessig.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret samt å bekoste vedlikehold og eventuell nyanskaffelse. Det anbefales røykvarsler i alle oppholds- og soverom, og at disse er seriekoblet.

Branninstruks for beboere

- Den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier.
- Skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av slukkerutstyr i egen leilighet.
- Ikke tildekke, skjule eller på annen måte gjøre slukkeutstyr utilgjengelig.
- Holde rømningsveier fri. Det vil si trappeoppganger inklusive inngangsparti og kjellerkorridorer. Merk at det ikke er lov til å hensette barnevogner, sykler og lignende i området rundt postkassene.
- Melde fra dersom man oppdager forhold som kan redusere brannsikkerheten.

VED BRANN

Varsle

- Ring brannvesenet (tlf. 110), forklar hvem du er, hvor du ringer fra og hvorfor du ringer.
- Varsle de andre i bygningen.
- Evakuer så fort som mulig.
- Få med deg naboene dine.
- IKKE SETT DEG SELV I FARE!

Slukke

Hvis du har mulighet, prøv å slukke brannen med de slukkemidler som er tilgjengelige. Trekk deg ut av farlige situasjoner og la brannvesenet overta.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.
På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Elektrisk anlegg

Hafslund Nett har skiftet ut samtlige strømmålere til nye AMS-målere, både i hovedtavlene og hos hver enkelt seksjonseier.
Fortsatt har mange leiligheter sikringsskap med skursikringer.
Med tanke på anleggets alder og faren for varmgang i slike, anbefaler styret sameiere om å oppgradere til nye jordfeilautomater.
Det anbefales også å benytte firmaer som leverer europeisk produsert sikringsmateriell av høy kvalitet.

Kabel-TV og bredbånd
Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

?	Skifte av paneler under vinduer og nye vannbrett	Ikke estimert
?	Nye hekker. Ca 140 meter.	Estimat – Fjerning av gammelt, bortkjøring, ny jord/jordforbedring, nye planter, planting: 410.000,-
?	Nye gjerder (vi har ca 180 meter gjerde)	Ikke estimert
?	Maling av trappeoppganger, vegger, tak, dørkarmer og kjellergulv	Ikke estimert
?	Reparasjon av støttemur mellom øvre uteparkering og snuplassen i lutvannskroken.	Ikke estimert
?	Rengjøring av ventilasjonssystem og sentrale avtrekksvifter	Estimat 225.000,-
2021-2022	Nye ringeklokker m/døråpner og ny kabling til leilighetene	Estimat basert på flere innhentede tilbud: 26 oppganger. 56.000,- pr. oppgang. Totalt: 1.456.000,-
2021-2022	Nye postkasser	Estimat basert på flere innhentede tilbud: 460.000,-
2021	Rengjøring av avløpsrør og bunnledninger. Bestilt. Venter på lettelser i Covid-restriksjonene for å kunne gjennomføre	Estimat: 250.000,-
2020	Reparasjon av lekkasje i varmekursen som går over til Haukåsen IV (under veien).	Kostnad: 744.662,- Kostnad deles 50/50 med Bs Haukåsen IV. Andel for Lutvann boligsameie: 372.331,-
2020	Reparasjon av lekkasje i forbindelsen med slukene på garasjetaket (altså ute på taket). Deler av jobben var en garantisak overfor Drogseth AS. Arbeidet vil fortsette sommer 2021.	Kostnad: 150.873,-
2019	Reparasjon av hydraulikk på traktoren	Kostnad 34.320,- Andel for Lutvann boligsameie: 19.220,-

2019	Reparasjon av lekkasje i forbindelse med slukene på garasjetaket.	Kostnad: 95.932,-
2019	Innbetaling av tilbakeholdt beløp etter kontroll av ferdigstilte restanser - garasjehuset.	Kostnad: 51.861,-
2019	Ferdigstillelse av garasjegulvprosjektet. Innbetaling av tilbakeholdt beløp.	Kostnad: 125.000,-
2018	Reparasjon av garasjegulv med katodisk beskyttelse. (Reklamasjonssaken mot Consolvo AS og Protector AS)	Kostnad i 2018: 3.695.372,-
2017	Installasjon av automatisk styring av returvannsventiler i fyringsanlegget	Kr. 55 100,- Andel for Lutvann Bs: kr. 30 856,-
2016	Rengjøring av fasader på alle nordsider av bygningene samt impregnering av gavlveggen ved nr. 24.	Kostnad kr. 101 750,-
2016	Nytt gjerde på støttemur ved den store parkeringsplassen.	Kostnad kr 26.000,-.
2016	Nye røykluker for de siste blokkene, Lutvannsveien 20, 22, 24,26, 28, 36, 38, 40 er montert.	Kostnad kr 129 000,-. I tillegg kommer elektrikerarbeid. Samtlige røykluker er med dette skiftet.
2015-2016	Rehabilitering fyrhus i samarbeid med Haukåsen IV. Utskiftning av de to kjelene med brennere. Overgang fra fossil olje til bio-olje. Hver kjele er 920 kilowatt.	Startet høsten 2015. Ferdigstilt februar 2016. Total kostnad inkl. tilleggsarbeider kr 1 128 000. Av dette er kr 631 680 Lutvann Boligsameies andel.
2014	Maling av 8 oppganger. Vegger, karmer og kjellergulv.	
2014	Reparere lekkasje fra rustne rør fyringskurs fra Lutvann BS til BS Haukåsen IV	Kostnad fordelt 50/50 med Haukåsen IV. Lutvann Boligsameie sin del beløper seg til kr 129 030,50.
2012 - 2013	Skifte av ekspansjonstank nr. 2 i fyringsanlegget	Total kostnad kr. 58.781,- (Lutvann Boligsameie sin andel)
2011 - 2012	Skifte av ekspansjonstank i fyringsanlegget	Total kostnad kr. 56.239,- (Lutvann Boligsameie sin andel)
2010	Installasjon av bommer	Total kostnad kr. 260 598,-. Altså kr. 86 866,- pr. stk.
2010 - 2011	Skifte av hovedtavle (strøm) i parkeringshuset	Kostnad 108.772,- inkl. mva.
2010	Asfaltering av kjøreveier på Området og nytt gjerde ved gavl i Lutvannsveien 10	Total kostnad kr. 653.875,-

2008 - 2009	Rehabilitering balkonger. Utvidelse og innglassing.	Startet januar 2008. Planen er at alle balkongene skal være ferdige innen uke 8 i 2009. Den totale kostnaden beløper seg til kr. 36 250 000,- inkl. mva.
2006	Rehabilitert parkeringshuset	Rehabiliteringen er gjort med katodisk behandling
1999	Varmepumper for varmtvann ferdigstilt	