Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.06.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 184 310	13 527 565
Sum inntekter		**16 184 310**	**13 527 565**
Kostnader			
Lønnskostnad		1 353 105	319 480
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 904	15 904
Annen driftskostnad		11 294 575	9 980 068
Sum kostnader		**12 663 584**	**10 315 452**
Driftsresultat		**3 520 726**	**3 212 113**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 894	11 947
Sum finansinntekter		**62 894**	**11 947**
Annen finanskostnad		2 090 673	2 116 965
Sum finanskostnader		**2 090 673**	**2 116 965**
Netto finans		**-2 027 779**	**-2 105 018**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 492 947**	**1 107 096**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 492 947**	**1 107 096**
Årsresultat		**1 492 947**	**1 107 096**
Totalresultat		**1 492 947**	**1 107 096**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 492 947	1 107 096
Sum overføringer og disponeringer		**1 492 947**	**1 107 096**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		556 643	572 547
Sum varige driftsmidler		**556 643**	**572 547**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**556 643**	**572 547**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		-3 971	110 766
Andre fordringer		259 260	283 760
Sum fordringer		**255 289**	**394 527**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 975 925	9 888 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**9 975 925**	**9 888 723**
Sum omløpsmidler		**10 231 214**	**10 283 249**
SUM EIENDELER		**10 787 857**	**10 855 796**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 561 393	17 054 340
Sum opptjent egenkapital		**-15 561 393**	**-17 054 340**
Sum egenkapital		**-15 561 393**	**-17 054 340**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 975 941	24 547 276
Øvrig langsiktig gjeld		2 000	2 000
Sum annen langsiktig gjeld		**22 977 941**	**24 549 276**
Sum langsiktig gjeld		**22 977 941**	**24 549 276**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		799 635	690 664
Leverandørgjeld		703 215	38 726
Skyldige offentlige avgifter		72 492	
Annen kortsiktig gjeld		1 795 967	2 631 469
Sum kortsiktig gjeld		**3 371 309**	**3 360 860**
Sum gjeld		**26 349 250**	**27 910 136**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 787 857**	**10 855 796**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 377904

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022

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:	25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.05.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 184 310	13 527 565
Sum inntekter		**16 184 310**	**13 527 565**
Kostnader			
Lønnskostnad		1 353 105	319 480
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 904	15 904
Annen driftskostnad		11 294 575	9 980 068
Sum kostnader		**12 663 584**	**10 315 452**
Driftsresultat		**3 520 726**	**3 212 113**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 894	11 947
Sum finansinntekter		**62 894**	**11 947**
Annen finanskostnad		2 090 673	2 116 965
Sum finanskostnader		**2 090 673**	**2 116 965**
Netto finans		**-2 027 779**	**-2 105 018**
Ordinært resultat før skattekostnad		**1 492 947**	**1 107 096**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**1 492 947**	**1 107 096**
Årsresultat		**1 492 947**	**1 107 096**
Totalresultat		**1 492 947**	**1 107 096**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 492 947	1 107 096
Sum overføringer og disponeringer		**1 492 947**	**1 107 096**

Organisasjonsnr: 971 284 323
LUTVANN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		556 643	572 547
Sum varige driftsmidler		**556 643**	**572 547**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**556 643**	**572 547**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		-3 971	110 766
Andre fordringer		259 260	283 760
Sum fordringer		**255 289**	**394 527**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 975 925	9 888 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**9 975 925**	**9 888 723**
Sum omløpsmidler		**10 231 214**	**10 283 249**
SUM EIENDELER		**10 787 857**	**10 855 796**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**

Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 561 393	17 054 340
Sum opptjent egenkapital	**-15 561 393**	**-17 054 340**
Sum egenkapital	**-15 561 393**	**-17 054 340**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 975 941	24 547 276
Øvrig langsiktig gjeld	2 000	2 000
Sum annen langsiktig gjeld	**22 977 941**	**24 549 276**
Sum langsiktig gjeld	**22 977 941**	**24 549 276**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	799 635	690 664
Leverandørgjeld	703 215	38 726
Skyldige offentlige avgifter	72 492	
Annen kortsiktig gjeld	1 795 967	2 631 469
Sum kortsiktig gjeld	**3 371 309**	**3 360 860**
Sum gjeld	**26 349 250**	**27 910 136**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**10 787 857**	**10 855 796**

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

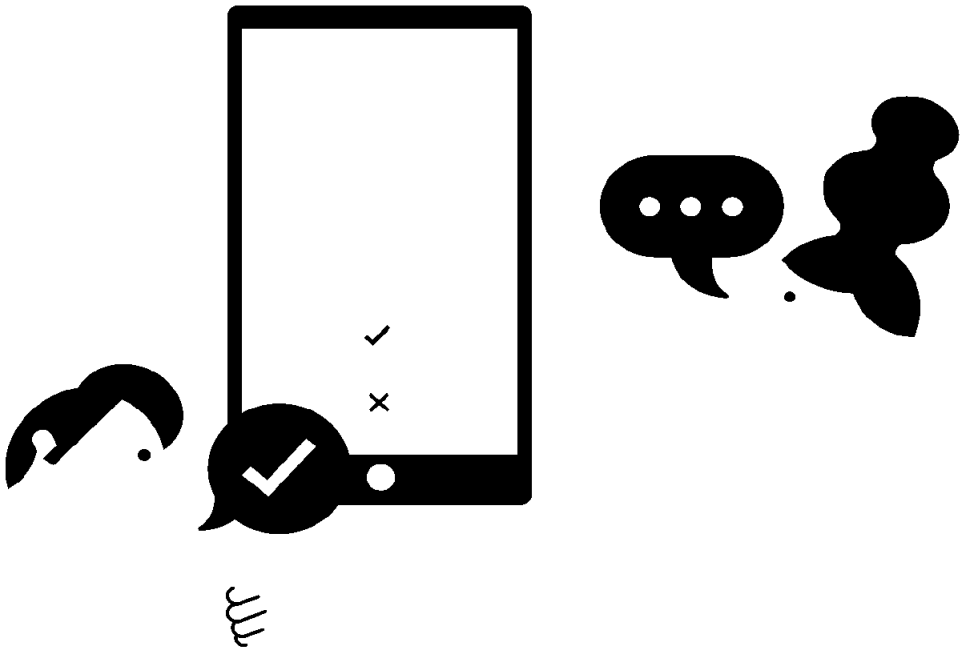
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Lutvann Boligsameie

25. april 2023

Selskapsnummer: 5287

OBOS

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:
25. april 2023 kl. 18:00, Personalrom i 2 etg. på Lutvann skole.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Oppdatering av vedtekter
5. Lademulighet
6. Grilling på balkong
7. IN-ordning OBOS
8. Sykkelboder
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lutvann Boligsameie

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

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 klar 3.pdf
2. 5307 Regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 280.000,-

Sak 4
Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtektene slik at seksjonseiere igjen blir ansvarlig for vinduer, ytterdører, verandadør og sluk i sin eierseksjon, slik det var helt frem til 2019.

Styret foreslår justering av punkt 5-1 (4), 5-1 (12), 5-2 (3) slik vi hadde det detaljert i gamle vedtektene.

Slik det er i dag.

5-1 (4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Slik skal det endres :

5-1 (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Sameiets særregler om seksjonseiers økonomiske og praktiske ansvar for utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig videreføres.

Slik det er i dag.

(12) 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.

Slik skal det endres :

(12) 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.

Slik det er i dag.

5-2 (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Slik skal det endres :

5-2 (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Endringer i vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer (dvs. av de som møter og avgir stemmer ved årsmøtet).

Styrets innstilling
Styrets forslag vil gjøre at seksjonseiere selv er ansvarlige for å vedlikeholde og bytte ut vinduer, verandadør, ytterdører og sluk i seksjonen sin. Dette har vært praksis i mange år før det ble endret. Vi ser nå at mange sameier, inkludert Haukåsen Boligsameie IV, har videreført seksjonseiernes særegne vedlikeholdsplikter. Det blir mer rettferdig ovenfor seksjonseiere som allerede har byttet og vedlikeholdt vinduene sine om utskifting av vinduer bekostes av seksjonseier, når vi ser at mange fortsatt har originale vinduer fra byggeåret.

Styret foreslår at vedtektene endres som foreslått.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at vedtektene endres som foreslått.

Sak 5
Lademulighet

Forslag fremmet av:
Samir Alim

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Elbiler er framtiden og framtiden er her. Jeg synes vi er veldig sent ute med elbil ladere og vi burde tenke mere rundt dette og lage en plan for framtiden. Lutvann er ikke veldig kollektivt vennlig så av den grunn er folk avhengig av bil. Veldig stolt at styret har klart å få til noe løsning når det gjelder 4 felles ute ladere for kun de som parkerer ute, men dette er ikke nok for framtiden som kommer.

Styrets innstilling
Det er satt opp ladeplasser til fire elbiler, og det er i dag 3 seksjonseiere som er omfattet av ordningen. Det er god kapasitet i dagens ordning, og er lite effektiv bruk av ressurser å utvide antall ladeplasser før flere bruker ordningen. Det er også begrenset med strømkapasitet inn til garasjehuset. Det blir en stor investering hvis strømkapasitet skal utvides.

Styrets innstilling er at det ikke fattes vedtak på å sette opp flere ladere.

Forslag til vedtak
Sette opp flere ladere, lage en framtidsplan

Sak 6
Grilling på balkong

Forslag fremmet av:
Herman Gudesen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er per i dag ikke lov til å grille på balkongen uansett type grill. Flere borettslag og sameier gir mulighet til å benytte balkongen til grilling. Dette vil være til glede for mange som er vant til og liker å kunne grille på balkongen.

Styrets innstilling
Selv om gass- eller elektrisk grill brukes vil det fortsatt oppstå sjenerende lukt og matos ved grilling. Balkongene i sameiet er ikke lufttette, og dette vil sive inn til omkringliggende seksjoner. Det er vanskelig å kontrollere og påse at grillene vil bli tilstrekkelig rengjort. Det vil også øke risikoen for branntilløp, spesielt ved gasslekkasje siden vi har innglasserte balkonger.

Styrets innstilling er at vedtektene ikke endres til å tillate grilling på balkongen.

Forslag til vedtak
Forslag er å tillate grilling på balkong, men begrense dette til gass og elektriske griller. Dette for å forhindre sjenerende røyk fra kullgriller inn til naboer. Hvis dette forslaget skal vedtas, er det fortsatt viktig at de som griller på balkongen, renser grillene grillene regelmessig. Det forhindrer at gammelt fett tar fyr, som også vil lage sjenerende røyk for naboer.

Sak 7

IN-ordning OBOS

Forslag fremmet av:
Anne Guro Reinås Lutvannsveien 18

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til årsmøtet 2023. Ønsker at muligheten for opprettelse av IN-ordning (Individuell nedbetaling) behandles på årsmøtet. IN-ordning er en mulighet som OBOS tilbyr til borettslag og boligsameier hvor man kan betale ned fellesgjelden på leiligheten sin individuelt. Dette betyr at man individuelt kan betale raskere ned på fellesgjelden og få mindre felleskostnader hver måned. Med dagens høye rente på balkonglånet, vil det være gunstig å kunne nedbetale dette lånet raskt.

Styret undersøker muligheten for opprettelse av IN-ordning hos OBOS for å veie opp fordeler og ulemper med en slik avtale.

Fordeler: Betale ned felleslån på leiligheten raskt, mindre total kostnad på felleslån, attraktivt på markedet ved salg

Ulemper: Det er uvisst om kostnaden kun kommer på de som bruker ordningen eller om den blir fordelt på alle boenheter.

Forslag til vedtak:

IN-ordning i Lutvann boligsameie opprettes.

Styrets innstilling
Styret har på nytt undersøkt muligheten for en individuell nedbetaling av balkonglånet.

Fra Nordea har vi fått følgende informasjon:

En eventuell IN ordning (individuell nedbetaling) er en sak mellom Lutvann og forretningsfører, dvs. OBOS samt at en IN ordning krever at sameiet har flytende rente; dvs. at rentebytteavtale med Nordea med negativ markedsverdi må gjøres opp.

Vi kan samtidig opplyse følgende:

1. IN ordning krever vedtektsendring som må vedtas på sameiermøtet.
2. Sameiermøtet må også vedta at sameiet skal ha IN ordning.
3. Det må gjøres uttrykkelig oppmerksom på at IN betaling ikke medfører at man blir fritatt for sitt prorata ansvar.

4. Det må inngås administrasjonsavtaler med OBOS (separat avtale for sameiet og den enkelte seksjonseier)
5. Som tidligere nevnt; forutsetningen for gjennomføring av 1-4, er at lån løper med flytende rente (helst p.t rente med NIBOR er også mulig).

Termineringspris fra neste rullering for renteswapen er NOK: 740.000,-

Fra OBOS har vi fått følgende informasjon:

Seksjonseiere som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjeld helt, kan gjøre dette under visse forutsetninger.

1. Det må fattes vedtak på Sameiermøte om å inngå en administrasjonsavtale.
   Det må vedtas at følgende setning tas inn i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".
2. Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente.
3. Det vil være mulig å inngå avtale for 2 av Eierseksjonssameiets låneforhold. OEF v/ daglig leder eller nestleder må godkjenne lånetype(r).
4. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån.
5.

OBOS har følgende priser for administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld i sameier:

Etablering:

Etablering av ordning som gir seksjonseier mulighet til innfrielse av sin andel fellesgjeld.
Pris kr 25 000,-

Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret pr. lån
(maksimum kr 15 840,- pr. lån sameie har)

Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier. Pris kr 1 875,- pr. avtale.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht. forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, maksimum kr 15 840,- inkl mva pr lån.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 875,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Innstilling

For å gå for en IN-ordning er sameiet nødt til å betale for å gå vekk fra dagens lån, og gå over til flytende rente før bindingstiden er over. Pr. i dag er kostnaden for å gå til denne løsningen ca. like stor som beløpet man sparer på flytende rente, men med stigende rente blir denne overgangen billigere.

IN-ordningen for sameiet lønner seg mer jo flere som går inn i den, og betaler ned lånet sitt. I disse tider med stigende utgifter og rente er det ikke sikkert alle er i stand til å betale dette med oppsparte midler, eller ta opp lån om de får lavere rente enn sameiet.

Styrets innstilling er å vente ett år med å etablere IN Ordning pga. fastrente lån og ta opp saken på nytt ved neste årsmøtet når vi går ut fra fastrenteavtale.

Forslag til vedtak
IN-ordning i Lutvann boligsameie opprettes.

Sak 8

Sykkelboder

Forslag fremmet av:
Ivar Bjørland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til årsmøtet i Lutvann Boligsameie 25.04.2023

Siden vi har en tungvint ordning med å låse inn sykler i kjellere så håper jeg at vi kan finne en løsning for de mest aktive syklistene i sameiet. Løsningen vil gjøre det lettere for de som vil sykle til og fra jobb, da jeg kjenner flere som velger å ikke sykle fordi det er tungvinte løsninger for å bruke sykkelen i dag.

Løsningen vil kreve sameiets godkjenning, men nedbetales av syklistene selv og derfor ikke gå ut over de som ikke bruker tilbudet. Det vil kreve noe administrering fra styret.

Oslo Kommune gir 20 % tilskudd til løsninger for oppbevaring av sykler i borettslag og sameier.

https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier

I kravene til Oslo kommune står det at parkeringen må være tilgjengelig for alle beboere, dette kan vi løse ved at alle beboere har mulighet til å leie plass, men at det bare er X antall plasser.

Mitt forslag er at det bygges en eller to bygg med 1 dør for hver bod/sykkeloppbevaring. Da vil det kun være eier som har tilgang til sin sykkel.

Boden må være av solid materiale for å forebygge innbrudd og ivareta sikkerheten for eieren av sykkelen.

Boden som leies vil regnes som en del av eiendommen til leietakeren og eventuelle innbrudd vil dekkes av forsikringen på innboforsikringen.

Leieperioden vil være for 12 måneder av gangen fra signering av kontrakt. Med depositum som tilsvarer skifte av lås + arbeid i tilfelle leietaker ikke leverer tilbake nøkkel.

Plassering:

-◹5 boder på nordveggen (endeveggen) av nr.48

-⬕5 boder på gressplenen nord for nr.10.

-⬕Dette er to områder jeg tror ikke vil påvirke beboerne for mye.

Forslag til nedbetalingsordning: (burde justeres etter innhenting av tilbud)

Utgifter:

200 000 i utgifter for bygging av 10 sykkelboder.

10 % rente på et lån på 200 000 = 20 000

Inntekter:

20% dekkes av Oslo Kommune. (40 000)

10 x 1500,- i årlig leieinntekter (15 000 årlig)

Utregning:

220 000 – 40 000 = 180 000

15 000 x 12 år = 180 000

Gitt att ikke alle 10 bodene blir leid ut hvert år så kan vi ta en høyde på at alt er tilbakebetalt over en periode på 15 år.

Styret innhenter reelle priser på arbeidet før årsmøtet slik at reell kostnad blir lagt frem for beboerne. Om ønskelig kan beboere melde seg til å hjelpe styret med denne jobben.

Ivar Bjørland

- Lutvannsveien 18

Styrets innstilling
Det er problematisk å sette opp permanente installasjoner på de åpne områdene våre med tanke på oppbevaring av snø. Det er også sannsynlig at det i nærmeste fremtid vil komme pålegg om at det skal være nedgravde søppelhåndteringsplasser. Pålegget om dette kan gjøre at sykkelskurene må flyttes, ettersom det er vanskelig for tømmebilene å komme fram. Om dette skjer kan kanskje de gamle søppelrommene gjøres om til sykkelrom. Det er desverre ikke mulig å vite når dette pålegget vil komme.

Styrets innstilling er å ikke gå for forslaget.

Forslag til vedtak
Styret står for planlegging, bygging og drift av sykkelbodene.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

1. Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
2. Valg av valgkomité

Innstilling
1. Som nestleder for 2 år, foreslås Håvard Svoen.
2. Som styremedlem for 2 år, foreslås Aase Gunn Nohr.
3. Som styremedlem for 2 år, foreslås Thomas Blichfeldt.

1. Som valgkomite for 1 år, foreslås Hanif Ahmad Butt.
2. Som valgkomite for 1 år, foreslås Anne Guro Storhaug Reinås.
3. Som valgkomite for 1 år, foreslås Synnøve Lynghjem Vegsund.

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 34 år, og sittet i styret fra 2018.
- Hanif Ahmad Butt
  Har kunnskap om hvordan vi sammen kan lede sameiet videre økonomisk er klar over utfordringer og etterslep vedlikehold har deltatt i prosjekter før i sameiet og har god teknisk og innsikt og forståelse for det og er klar over hva må til fungerende styre.
- Håvard Svoen
  Stiller til valg som nestleder.
  Jeg er løsningsorientert og ønsker å fortsette å bidra til å gjøre sameiet vårt til ett bedre sted å bo.
- Samir Alim
  Begrunnelse
  Ønsker å bli med i styret, bidra med det jeg kan. Har jobbet i bilbransjen i over 10år og har god erfaring med hvordan kommunisere med mennesker, lede et team og kjenner til viktigheten av dokumentasjon. Er en handyman/alt mulig mann og kommer fra en familie av håndverkere. Der min far har vært murer/snekker, min bror elektriker og jeg har vokset opp i et miljø der vi har snakket om bygg og konstruskjon.

Jeg selv jobber idag som verkstedleder i Tesla og har før det jobbet som biltekniker og kurslærer.

Mvh Samir Alim

- Thomas Blichfeldt
  Jeg er analytisk og liker å bidra til gode løsninger. Jeg har gjennomføringsevne og mye erfaring til tross for relativt ung alder.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Guro Storhaug Reinås
- Hanif Ahmad Butt
- Synnøve Lynghjem Vegsund

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Gradz	Lutvannsvn 46
Nestleder	Berit Helene Lauten	Lutvannsvn 40
Styremedlem	Lars Hole	Øredalen 7
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	Lutvannsvn 24
Styremedlem	Håvard Wagner Svoen	Lutvannsvn 20

Valgkomiteen

Hanif Ahmad Butt	Lutvannsvn 38
Anne Guro Storhaug Reinås	Lutvannsvn 18
Synnøve Lynghjem Vegsund	Lutvannsvn 42

Styret
Styret har kontor i kjelleren i Lutvannsveien 16, og postkasse på gavlveggen på den blokka.
E-postadressen er styret@lutvann.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.
Husk at seksjonseiere kan gå inn på vibbo.no og korrigere/legge inn info om adresse, e-postadresse, tlf.nr. og lignende.

Generelle opplysninger om Lutvann Boligsameie
Sameiet består av 226 seksjoner.
Lutvann Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 971284323, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
142 40

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Lutvann Boligsameie har 2 vaktmestere ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Det har vært avholdt 13 ordinære styremøter. Det er avholdt flere møter med leverandører.

Av større saker i 2022 kan følgende nevnes:

Nytt calling anlegg
Det ble vedtatt på ordinært sameiermøte i 2021 å gå til anskaffelse av nytt calling anlegg. Styret har snakket med 4 ulike leverandører vedrørende tilbud på nytt calling anlegg. Forhandlinger med leverandørene var gjennomført og avtale inngått. Leverandøren som ble valgt er R. Bergersen AS. Etter å ha sett på en rekke ulike løsninger på calling anlegg, har valget falt på Aiphone GT-DMB-N. Aiphone leverer robuste anlegg sikret mot hærverk, god deletilgang, mulighet for video, universell utforming for både hørsels- og synsutfordrende, og enkle prosedyrer for å oppdatere navnelister.
Installasjonen av nytt calling anlegg var gjennomført i 2022.

Nye postkasser
Det ble vedtatt på ordinært sameiermøte i 2021 å gå til anskaffelse av nye postkasser. Styret har snakket med 6 ulike leverandører vedrørende tilbud på nye postkasser. Forhandlinger med leverandørene var gjennomført og avtale inngått. Leverandøren som ble valgt er R. Bergersen AS. De skal levere nye postkasser.
Norges mest brukte innendørs postkasse av type Robus Classic ble montert i hver oppgang.
Sameiet ønsker at alle beboere benytter samme type postkasseskilt for å ivareta et helhetlig inntrykk i borettslaget. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene.
Installasjonen av nye postkasser er gjennomført i 2022.

Maling av oppganger
Arbeidet med maling av oppganger som ble vedtatt på årsmøtet i 2022 er planlagt igangsatt i første kvartal i 2023, med 8 oppganger i første omgang.
Den foreløpige planen er å ta 17 oppganger i 2023 og 8 oppganger 2024 slik at alle oppgangene er tatt. Når Sameiet har påkostet seg dette er det viktig å behandle oppgangene skånsomt sånn at det ser pent ut lengst mulig. Det er ikke lov å oppbevare ting bak rekkverk i reposene, eller ha møbler eller skohyller i oppgangen fordi det er rømningsvei ved brann.

Parkeringshuset – Vannlekkasje
Det er avdekket lekkasje i forbindelse med slukene som tar unna overvann fra garasjetaket. Det er 4 sluk på taket av garasjehuset på langsiden mot blokka 4-6-8 som lekker, og det gir fukt i taket i 3. etasje.
Drogseth AS har gjort en innsats for å identifisere hvor vannet faktisk trenger inn, samt noen foreløpige utbedringer. De klarer ikke med sikkerhet å si hvor fuktigheten faktisk trenger inn, men det ble funnet vann under membran langs kanten og ved slukene. Nå må det hele få tørke en tid før det er mulig å sjekke om tiltakene har vært tilstrekkelige. Styret håper selvsagt at det nå er tett slik at det kan legges ny asfalt der det nå er åpent, og at resten av arbeidet ferdigstilles.
Det er ikke observert ny vanninntrengning, men det er fortsatt ikke helt tørt der lekkasjene ble observert. Styret er ikke helt trygge på at taket er tett og fukten borte, før vi har hatt noen måneder med varmt vær.
I høst ble det for øvrig installert varmekabler i nevnte sluk og avløpsrør, som skal sikre åpent avløp fra taket.
Saken er ikke løst.

Forbedring av fyringsanlegget
Styret hadde i 2020 dialog med 2 leverandører, som kom med ulike forslag til hvordan fyringsanlegget kan utbedres. Presentasjonen av disse forslagene ble utsatt på grunn av pandemien, men begge leverandørene har foreslått at den største gevinsten vil komme med å sette opp ett nytt bergvarme-anlegg. Dette vil kreve boring av mange nye og dype brønner, og vil bli en betydelig investering for sameiet. Styret undersøker mulighetene for å få støtte fra Enova for denne investeringen.

Følgende er en overordnet beskrivelse av anlegget og noen mulige tiltak. Dette er beskrevet i tidligere årsrapporter også, men gjentas for ordens skyld 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 hver sine sett av blokker i Lutvann Boligsameie, samt en kurs over til Haukåsen IV som videre fordeles der.

Det er 2 varmepumpesentraler med 2 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. Disse varmepumpene er gamle og lite effektive. I tillegg er energibrønnene underdimensjonert for våre energibehov.

Anlegget vi har ble installert på 70-tallet, og har i sammenligning med moderne anlegg sine begrensninger og svakheter.
Det gir 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 temperaturforskjell fra leilighet til leilighet. Det er ikke til å unngå. Det er ulik isolering rundt og under vinduer, og forskjell på 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 lengre tid.

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. Styret ønsker å bruke OBOS Prosjekt for å gå gjennom tilbudene, gjennomføre befaring av eksisterende tekniske rom/løsninger, oversende en vurdering av tilbudene med fordeler/ulemper.

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.

Fjernvarme var vurdert som et alternativ, men prisen for fjernvarme følger strømprisen, og blir dermed en dyr løsning. Sameiet er heller ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, så dette er ikke ett alternativ pr. i dag.

Styret oppfordrer til felles innsats for å se til at lys slukkes i kjellere og andre fellesrom når ingen oppholder seg der. Tilsvarende bør man tenke på besparelse ved forbruk av varmt vann og selvsagt justere temperaturen på radiatorene framfor å lufte varmen ut.

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 750,- pr. oppgang.
Det presiseres at for å få refusjon må man søke på forhånd, og få aksept fra styret.
Styret ber om å opprette utlegg for beplantning elektronisk på https://utlegg.obos.no/
Dette blir en god kostnadsbesparelse og pengene blir raskere refundert.

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

Lutvannskroken 25
Refererer til tidligere orientering, samt informasjonsmøtet 25. februar 2020 så er det foreløpig ikke kommet noen beslutning i utbyggingssaken i Lutvannskroken 25. Det pågår en prosess som er offentlig tilgjengelig på Plan- og bygningsetaten sine sider. Det er sendt inn et forslag fra utbygger om en fire etasjers blokk med 28 leiligheter. Saken vil bli sendt ut på åpen høring av Plan- og Bygningsetaten den 01.08.2023. Styret anbefaler alle berørte å sende inn sine meninger til høringen da.

Ulovlig oppført varmepumpeanlegg i Ole Messelts vei 1-3
Styret påklaget i 2019 det ulovlig oppførte varmepumpeanlegget i Ole Messelts vei 1-3, i forbindelse med utbygging av eiendommen. Anlegget ble ikke omsøkt og det framgikk ikke av nabovarselet. Varmepumpeanlegget er oppført på et område som det ifølge plantegningen skulle være grøntareal. I tillegg til nevnte forhold er det støy og estetikk som ligger til grunn for vår klage. Styret har sendt 2 nye klager vedrørende saken med bistand fra advokat. Saken er oversendt til Statsforvalteren fra Plan og bygningsetaten med anbefaling om ikke å ta klagen til følge. Vi avventer svar fra Statsforvalteren.

Vannlekkasjer
Vaktmestertjenesten har også i 2022 behandlet flere 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. Ved frostskader er egenandelen på 20.000, - pr. skade.
Noen skader/frostskader 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.

Vårdugnad
Vårdugnaden ble arrangert mandag 9.mai i regi av vaktmestertjenesten, og oppmøtet var bra. Dugnaden foregikk gjennom hele dagen.

Aktivitetskomiteen
Det ble ny aktivitetskomite i 2022.
De som meldte seg er:
Ivar Bjørland
Anne Guro S. Reinås
Heidi Nerhus Eriksen
Daniel Halvorsen

Det ble avholdt vellykket lysfest søndag den 27. november 2022.

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:

Vis hensyn ved støyende arbeid, og forhold deg til de tidsperiodene som er vedtatt. Husk at det ofte vil være hensiktsmessig å orientere dine naboer (alle oppganger i bygget) hvis du skal utføre støyende arbeid slik at naboene kan tilpasse sin dag deretter.

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.

Balkonger
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.

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. Det gjelder alle typer griller.

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.
Styret kan ved forsøpling av kjellere eller andre fellesareal, fakturere ansvarlig sameier med en sum tilsvarende kostnaden for opprydding og bortkjøring: kr. 1.000,-
Mer info finner du på https://vibbo.no/lutvann/tema/avfallshandtering
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 husordensregler og vedtekter som gjelder i vårt sameie.

Avfallhåndtering
I september 2021 hadde vi en dugnad med rydding av kjellere og fellesarealer, hvor en komprimatorbil fra Renova AS kom og hentet søppel på de på forhånd anviste plasser.

Det ble kastet 14.640 kg. Kostnad for sameiet: kr. 49.380,-.

Sameiets containerordning er avsluttet. All søppel som tidligere ble kastet i disse, er beboer selv ansvarlig for å fjerne.

Rengjøring av søppeldunker utføres 1-2 ganger i året. 75 dunker ble rengjort sist, og kostnaden for sameiet var kr. 18.656,25.

Eierskifter
I løpet av 2022 har 13 seksjoner skiftet eier.
I tillegg har styret mottatt og behandlet søknader om tillatelse til framleie, noe som blir godkjent for ett år av gangen.
Det presiseres at det er seksjonseiers ansvar å søke styret om framleie på forhånd, og å påse at leietakere forholder seg til gjeldende husordensregler og vedtekter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 6 859 905
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 830 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av oppganger, bytte utebelysning og garasje belysning, portåpner i garasje i 3 etg., utelader for elbiler ved garasjehuset som kan benyttes av de med parkeringsplass ute, asfaltering og diverse annet vedlikehold.

Det er blitt tilbakebetalt 142.000,- kr fra R. Bergersen for calling anlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lutvann Boligsameie.

Lån
Lutvann Boligsameie har et lån i Nordea med delvis fastrente og delvis swap-rente (rentebytteavtale). Swaprenten fastsettes for kortere perioder av gangen, og er flytende». Swaprente eller rentebytteavtale - er en avtale mellom to parter om bytte av rentebetingelser på lån i samme valuta. Byttet innebærer at den ene part får byttet sin flytende rente mot fast rente, mens den andre part får flytende rente i bytte mot fast rente.
Avtalen utgår 03.04.2024.

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

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 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2023:

Brensel økes med 9 %.
Felleskostnader økes med 15 %.
Inneparkering økes med 4,20 %.
Uteparkering økes med 4,20 %

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lutvann Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lutvann Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Personlig dokumentnøkkel: [illegible]

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

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)

Personen dokumentene gjelder kan bekrefte dokumentenes autentisitet ved å kontakte BDO AS på telefon 07900 eller e-post mail@bdo.no

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 947 404	13 360 722	14 943 000	16 249 000
Viderefakt. Lønnskostnader		1 041 569	0	0	0
Andre inntekter	3	195 338	166 843	1 100 000	1 300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 184 310**	**13 527 565**	**16 043 000**	**17 549 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 073 105	-39 480	-1 132 500	-1 314 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	13	-15 904	-15 904	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 879	-19 206	-24 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-241 865	-235 045	-244 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-25 050	-36 024	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 132 359	-907 998	-1 420 000	-1 830 000
Forsikringer		-1 485 262	-1 064 026	-1 165 000	-1 391 000
Kommunale avgifter	9	-1 808 204	-1 695 221	-1 745 000	-2 165 100
Kostnader sameie	20	-3 844 923	-4 329 152	-3 640 000	-4 660 000
Energi/fyring		-624 650	-614 144	-650 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-833 473	-797 308	-830 000	-925 000
Andre driftskostnader	10	-276 909	-281 945	-314 000	-336 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 663 584**	**-10 315 452**	**-11 504 500**	**-14 099 100**
DRIFTSRESULTAT		**3 520 726**	**3 212 113**	**4 538 500**	**3 449 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 894	11 947	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 090 673	-2 116 965	-2 237 000	-2 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 027 779**	**-2 105 018**	**-2 207 000**	**-2 070 000**
ÅRSRESULTAT		**1 492 947**	**1 107 096**	**2 331 500**	**1 379 900**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 492 947	1 107 096		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	556 643	572 547
SUM ANLEGGSMIDLER		**556 643**	**572 547**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		36 201	62 102
Kundefordringer	14	-3 971	110 766
Forskuddsbetalte kostnader		223 059	221 658
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	1 001 941	1 505 015
Driftskonto OBOS-banken		1 773 315	1 811 486
Driftskonto OBOS-banken II		4 949	8 251
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 503	0
Sparekonto OBOS-banken		6 999 586	6 448 467
Innestående i andre banker		161 631	115 503
SUM OMLØPSMIDLER		**10 231 214**	**10 283 249**
SUM EIENDELER		**10 787 857**	**10 855 796**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-15 561 393	-17 054 340
SUM EGENKAPITAL		**-15 561 393**	**-17 054 340**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 975 941	24 547 276
Annen langsiktig gjeld	17	2 000	2 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 977 941**	**24 549 276**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		150 649	156 852
Leverandørgjeld		703 215	38 726
Skyldige offentlige avgifter	18	72 492	0
Påløpte renter		465 575	447 940
Påløpte avdrag		334 060	242 724
Påløpte kostnader		58 621	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	1 001 941	1 505 015
Annen kortsiktig gjeld	19	584 756	969 602
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 371 309**	**3 360 860**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 787 857**	**10 855 796**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	20	1 789 179	2 687 526

Oslo, 29.03.2023
Styret i Lutvann Boligsameie

Kristoffer Gradz/s/ Lars Hole/s/ Aase Gunn Nohr/s/

Håvard Wagner Svoen/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	5 896 680
Oppvarming	4 067 952
Diverse, balkong	3 747 984
Garasje	1 023 408
Parkering	157 140
dekoder	54 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 947 404**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse, elbilstrøm	190 019
Leie	133
Innbetalt håndkasse	3 836
Parkering	1 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**195 338**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-772 926
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Påløpte feriepenger	-100 668
Fri bil, tlf etc.	-7 943
Naturalytelser speilkonto	7 943
Arbeidsgiveravgift	-168 193
Pensjonskostnader innskudd	-26 318
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 073 105**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 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 2021/2022, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 879.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 237
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 050**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Calling og postkasser	-1 719 823
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 719 823**
Drift/vedlikehold bygninger	-44 184
Drift/vedlikehold VVS	-124 586
Drift/vedlikehold elektro	-111 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 702
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 352
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 132 359**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 161 541
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-646 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 808 204**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 875
Container	-13 125
Driftsmateriell	-4 684
Renhold ved firmaer	-174 099
Andre fremmede tjenester	-3 259
Kontor- og datarekvisita	-20 940
Kopieringsmateriell	-3 652
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 700
Andre kontorkostnader	-8 587
Telefon/bredbånd	-7 943
Telefon, annet	-3 878
Porto	-7 840
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 909
Kontingenter	-4 500
Gaver	-1 768
Bank- og kortgebyr	-6 113
Velferdskostnader	-1 037
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-276 909**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 119
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 657
Andre renteinntekter	4 072
SUM FINANSINNTEKTER	**62 894**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter annen gjeld	-949
Nordea	-2 090 559
Andre rentekostnader	835
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 090 673**

NOTE: 13
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	-222 656	
Avskrevet i år	-15 904	
		556 640
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**556 643**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 904**

NOTE: 14
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	8540
Tap på krav	-12 511
SUM KUNDEFORDRINGER	**-3 971**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea
Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 03.04.2024. Løpetid 30 år.
Lånet har rentebytteavtale (SWAP), med variabel margin til banken.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,17% fastrente, 2,25% margin fra banken og 1,84% flytende rente.

Opprinnelig 2008	-37 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 452 724	
Nedbetalt i år	1 571 335	
		-22 975 941
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 975 941**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-34 503
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 989
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-72 492**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-100 668
Felles/sameie, s5307	-484 088
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-584 756**

NOTE: 20
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 1789.179,-

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.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565717. 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 meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

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 2022 ilagt ca. 110 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: https://nettbutikk.sacoteknikk.no/produkt/sa-868-1-mini-handsender/

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

Prisen er pr. i dag kr 770,- inkludert frakt.
Koden fås ved henvendelse til vaktmester.

Bestilling av fjernåpner (håndsender) til garasjen 3 etg. gjøres som melding til styret på vibbo.no
Pris per fjernkontroll 499,- inkl MVA + 59,- i faktura og ekspedisjon.

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. 90552649. Det er kun eieren av leiligheten som kan bestille systemnøkler.

Ta kontakt med vaktmestertjenesten for å endre navn på calling-anlegget.

Skilt til postkasse bestilles hos Designskilt AS. Ole Deviks vei 46, 0668 Oslo
Tlf. 90 36 18 34 eller ordre@designskilt.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. Egenandel for frostskader 20.000, - 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 slukkeutstyr 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
Elvia AS har skiftet ut samtlige strømmålere til nye AMS-målere, både i hovedtavlene og hos hver enkelt seksjonseier.
Fortsatt har mange leiligheter sikringsskap med skrusikringer.
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.

På grunn av at TV2 forsvant ut av Telenor sin tv-pakke i januar 2022 har vi fått tilbakeført 50 kr per seksjon.

Større vedlikehold og rehabilitering

?	Omlegging av tak på alle blokker	Estimat: 4.000.000.-
?	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
?	Reparasjon av støttemur mellom øvre uteparkering og snuplassen i lutvannskroken.	Ikke estimert
?	Rengjøring av ventilasjonssystem og sentrale avtrekksvifter	Estimat: 237.837,-
?	Tetting av hull i asfalt	Ikke estimert
?	Skifte av paneler under vinduer og nye vannbrett	Ikke estimert
2023	Bytte alle lamper i garasjehuset til moderne LED lamper med sensorer.	Estimat 125.000,-
2023	Bytte alle utelamper til moderne LED lamper	Estimat 80.000,-
2023-2024	Maling av trappeoppganger, vegger, tak, dørkarmer.	Estimat: 1.230.775,-

2022	Nye ringeklokker m/døråpner og ny kabling til leilighetene	Estimat: 1.456.000,- Utgift: 1.141.297,-
2022	Nye postkasser	Estimat: 460.000,- Utgift: 459.881,-
2021	Lekkasje i yttertaket i nr. 34	Den delen som ikke ble dekket av forsikringen utgjorde en kostnad på 195.425,-.
2021	Felling og bortkjøring av de store trærne som presset på støttemuren mellom øvre uteparkering og snuplassen i Lutvannskroken	38.125,-
2021	Rengjøring av avløpsrør og bunnledninger.	Estimat: 250.000,- Utgift: 237.837,-
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	Kostnad kr. 101 750,-

	impregnering av gavlveggen ved nr. 24.	
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	

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lutvann/Haukåsen Iv Fellesregnskap Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lutvann/Haukåsen Iv Fellesregnskap Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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

Penneo document key: CKG8N-TJ0L6-1KY6O-IB62M-5EQQA-W0N4E

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.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CKG8N-TJ0L6-1KY6O-IB62M-SEQQA-W0N4E

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	6 864 443	7 731 433	6 000 000	8 330 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 864 443**	**7 731 433**	**6 000 000**	**8 330 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-989 924	-1 207 000	0
Avskrivninger	8	-55 504	-14 996	0	0
Revisjonshonorar	3	-11 025	-9 721	-13 000	-15 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	4	-78 647	-110 432	-620 000	-170 000
Forsikringer		-13 106	-13 207	-20 000	-20 000
Energi/fyring	5	-5 255 247	-6 222 850	-3 700 000	-6 500 000
Andre driftskostnader	6	-1 452 406	-369 498	-435 000	-1 620 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 865 934**	**-7 730 628**	**-6 000 000**	**-8 330 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 491**	**805**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	1 491	0	0	0
Finanskostnader		0	-805	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 491**	**-805**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**0**	**0**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	8	110 903	27 784
SUM ANLEGGSMIDLER		**110 903**	**27 784**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		507 943	0
Andre kortsiktige fordringer	9	864 443	1 742 923
Driftskonto OBOS-banken		300 212	878 553
Driftskonto OBOS-banken II		5 679	7 359
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	30 908
SUM OMLØPSMIDLER		**1 678 276**	**2 659 743**
SUM EIENDELER		**1 789 179**	**2 687 526**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 789 179	2 537 559
Skyldige offentlige avgifter		0	65 053
Annen kortsiktig gjeld		0	84 914
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 789 179**	**2 687 526**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 789 179**	**2 687 526**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2023
Styret i Lutvann/haukåsen IV Fellesregnskap Sameie

Kristoffer Gradz/s/ Mariann Bergseter/s/ Berit Helene Lauten/s/

Arnljot Skaar/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

5286 Haukåsen IV Boligsameie, avregning 2022	3 020 355
5287 Lutvann Boligsameie, avregning 2022	3 844 088
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 864 443**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 025.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 063
Drift/vedlikehold VVS	-53 620
Drift/vedlikehold elektro	-1 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 264
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-78 647**

NOTE: 5

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-131 856
Strøm oljefyr el.bereder	-5 123 391
SUM ENERGI / FYRING	**-5 255 247**

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-15 381
Diverse leiekostnader/leasing	-18 107
Telefon-/kontormaskiner	-3 290
Driftsmateriell	-98 309
Lyspærer og sikringer	-3 938
Vaktmestertjenester	-1 085 193
Snørydding	-132 938
Kontor- og datarekvisita	-2 594
Andre kontorkostnader	-2 409
Telefon, annet	-2 991
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 147
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-67 099
Reisekostnader	-5 925
Bank- og kortgebyr	-2 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 452 406**

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 491
SUM FINANSINNTEKTER	**1 491**

NOTE: 8

VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV		
Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet i år	-27 725	
		110 902
Traktor		
Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-788 984	
Avskrevet i år	-27 778	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**110 903**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-55 504**

NOTE: 9

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
5286 Haukåsen IV Boligsameie, avregning 2022	380 355
5287 Lutvann Boligsameie, avregning 2022	484 088
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**864 443**

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23
Selskapsnummer: 5287 **Selskapsnavn:** Lutvann Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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