



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 538 583	16 184 310
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 538 583</b>	<b>16 184 310</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 370 727	1 353 105
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 904	15 904
Annen driftskostnad		10 688 603	11 294 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 075 234</b>	<b>12 663 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 463 349</b>	<b>3 520 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		226 094	62 894
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>226 094</b>	<b>62 894</b>
Annen finanskostnad		1 767 031	2 090 673
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 767 031</b>	<b>2 090 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 540 937</b>	<b>-2 027 779</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 922 412	1 492 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		540 739	556 643
Sum varige driftsmidler		540 739	556 643
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		540 739	556 643
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		99 162	-3 971
Andre fordringer		336 888	259 260
Sum fordringer		436 050	255 289
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 153 055	9 975 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 153 055	9 975 925
Sum omløpsmidler		11 589 106	10 231 214
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 129 845</b>	<b>10 787 857</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 638 981	15 561 393
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 638 981</b>	<b>-15 561 393</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 638 981</b>	<b>-15 561 393</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 477 128	22 975 941
Øvrig langsiktig gjeld		2 000	2 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 479 128</b>	<b>22 977 941</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 479 128</b>	<b>22 977 941</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		764 471	799 635
Leverandørgjeld		173 354	703 215
Skyldige offentlige avgifter		91 844	72 492
Annen kortsiktig gjeld		1 260 027	1 795 967
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 289 697</b>	<b>3 371 309</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 768 825</b>	<b>26 349 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 129 845</b>	<b>10 787 857</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395310

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 971 284 323  
LUTVANN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 538 583	16 184 310
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 538 583</b>	<b>16 184 310</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 370 727	1 353 105
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 904	15 904
Annen driftskostnad		10 688 603	11 294 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 075 234</b>	<b>12 663 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 463 349</b>	<b>3 520 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		226 094	62 894
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>226 094</b>	<b>62 894</b>
Annen finanskostnad		1 767 031	2 090 673
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 767 031</b>	<b>2 090 673</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 540 937</b>	<b>-2 027 779</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 922 412	1 492 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>



Organisasjonsnr: 971 284 323  
LUTVANN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		540 739	556 643
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		540 739	556 643
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		99 162	-3 971
Andre fordringer			
		336 888	259 260
Sum fordringer		436 050	255 289
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		11 153 055	9 975 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		11 153 055	9 975 925
Sum omløpsmidler		11 589 106	10 231 214
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 129 845</b>	<b>10 787 857</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	11 638 981	15 561 393
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 638 981</b>	<b>-15 561 393</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 638 981</b>	<b>-15 561 393</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 477 128	22 975 941
Øvrig langsiktig gjeld	2 000	2 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 479 128</b>	<b>22 977 941</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 479 128</b>	<b>22 977 941</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	764 471	799 635
Leverandørgjeld	173 354	703 215
Skyldige offentlige avgifter	91 844	72 492
Annen kortsiktig gjeld	1 260 027	1 795 967
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 289 697</b>	<b>3 371 309</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 768 825</b>	<b>26 349 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 129 845</b>	<b>10 787 857</b>



Organisasjonsnr: 971 284 323  
LUTVANN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5287

Lutvann Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Lutvann Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Samlings salen 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Elbil lading i garasjehuset - ny kabel infrastruktur
9. IN-ordning fra Obos
10. Varmekabler/varmematter på særlig utsatte steder
11. Sensor lampe
12. Oppgradering av utendørsparkering
13. Skru av Dag og nattsinking funksjonen av varmeanlegg permanent
14. Kjøp og Salg av parkering og garasje plass internt, kun for eiere i sameiet.
15. Garasje inngang
16. Forslag om å endre rutiner for husleieøkning

Med vennlig hilsen,

Styret i Lutvann Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Thomas Blichfeldt er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Trine Normann foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

1. 5287 Årsrapport m revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 293 440.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 293 440

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Informasjon om verv



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

#### Innstilling

1. Som styreleder for 2 år, foreslås Kristoffer Gradz.
2. Som styremedlem for 2 år, foreslås Lars Hole.

#### Valgkomite

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 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Gradz  
Stiller til gjenvalg som styreleder.

##### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Hole  
Stiller til gjenvalg som styremedlem.

##### Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

#### Sak 8

### Elbil lading i garasjehuset - ny kabel infrastruktur

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens lade-ordning i garasjehuset er gammel, utdatert, og ikke lenger lov å sette opp. Det er nå forbudt å sette opp nye stikkontakter for bruk til elbil-lading, og jobben med å trekke flere ledninger til sikringsskapet er blitt svært dyr. Dette gjør det svært dyrt for nye beboere som ønsker seg lade plass til elbiler å få satt opp dette, noe vi er lovpålagt å tilby våre beboere.



Styret ønsker derfor at det settes opp egne skinner med kabler som går til alle plassene i garasjehuset, samt at det monteres en bakplate for ladeboks på alle parkeringsplassene i garasjehuset. Dette gjør at beboere som ønsker å sette opp ladere kun er nødt til å kjøpe en ladeboks, som blir betydelig billigere enn at en elektriker trekker kabler i hvert enkelt tilfelle, for å ikke snakke om større brannsikkerhet. Man vil også kunne fordele den begrensede strømmen i garasjehuset mer effektivt, få månedlig fakturering, og styret undersøker muligheten for spotpris lading. Om tiltaket gjennomføres vil beboere som i dag har lading med stikkontakt måtte kjøpe ladeboks for at vi skal få nytte av det nye anlegget.

Styret har innhentet tilbud på å sette opp ett slikt anlegg, som ligger på 1.800.000.- kroner, og det er også søkt om støtte for dette, noe sameiet har fått innvilget. Støttesatsen er på 50%, noe som betyr at de faktiske kostnadene for sameiet blir på 900.000.- kroner. Denne støtteordningen er svært generøs, og det er kun mulig å søke på denne i 2025. Kostnaden for tiltaket per seksjon etter støtte er på rundt 4.000.- kroner, og investeringen planlegges å finansieres med oppsparte midler.

Styret ønsker også å sette opp samme type anlegg på ute-parkeringsplassene, som leverandør estimerer til å koste rundt 1.015.00.- kroner, og har søkt om støtte for dette, men dette er ikke aktuelt før i 2025.

#### Styrets innstilling

Sameiet investerer i ny lade-infrastruktur i garasjehuset

#### Forslag til vedtak

Sameiet investerer i ny lade-infrastruktur i garasjehuset

Sak 9

## IN-ordning fra Obos

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved tidligere anledninger, og senest på årsmøtet i 2023 har IN-ordning vært et tema i Lutvann boligsameie. IN-ordning er «individuell nedbetaling av fellesgjeld». Ordningen gir deg mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne. Lånets størrelse er per nå ca. 94 000 kr. per seksjon. Ved å betale ned lånet via IN-ordning, vil man få lavere felleskostnader.

IN-ordningen gir boligeiere større kontroll over sin egen økonomi og gjeldssituasjon. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å redusere gjeldsbyrden tidligere enn det som eller ville vært tilfelle, hvis all fellesgjeld ble håndtert samlet.

03.04.2024 går fastrente-avtalen på «balkonglånet» vårt ut. I den anledning ønsker styret å kartlegge interessen i sameiet for eventuell IN-ordning. Det er årlige administrasjonskostnader for sameiet i forbindelse med dette, så det bør være en viss andel som ønsker å benytte seg av muligheten for at det skal innføres. Styret har i forkant av årsmøtet sendt ut en undersøkelse for å kartlegge interessen for IN-ordning.

#### Vilkår fra OBOS

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.

2. 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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

3. Det vil være mulig å inngå avtale for 2 av Eierseksjonssameiets låneforhold.

4. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån.

#### Andre vilkår

En forutsetning for at sameiet kan ha en IN-ordning er at dette aksepteres av banken sameiet flytter balkonglånet til.

#### Styrets innstilling

Styret mener at det bør være en viss interesse for IN-ordning for at det skal prioriteres, siden tilbudet har et administrasjonsgebyr for sameiet.

#### Forslag til vedtak

IN-ordning opprettes og vedtekstendringen fra forslaget tas med i sameiets vedtekter

Sak 10

## Varmekabler/varmematter på særlig utsatte steder

#### Forslag fremmet av:

Jan R. Steinholt / Kristine Mollø-Christensen, Lutvannsveien 16.

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Motivering

Nok en vinter med is og holkeføre har ført til et ukjent antall knall og fall i sameiet.

Flere andre sameier og borettslag har møtt disse problemene med varmekabler eller snøsmeltingsanlegg til beboernes tilfredshet. Moderne anlegg bruker bare strøm når behovet er til stede. Installasjoner av denne typen sparer også vaktmestertjenesten for noe arbeid.

#### Forslag til Vedtak

1. Styret undersøker erfaringer gjort av andre sameier og borettslag i nærområdet.



- Styret innhenter tilbud på varmematter/snøsmeltingsanlegg i definerte bakker og hellinger på sameiets fellesområder.
2. fellesområder.
- Som et prøveprosjekt starter man med strekningen fra trappa ved øvre parkeringsplass ned mot
3. parkeringshuset, et særlig utsatt område.
  4. Årsmøtet gir styret fullmakt til å avsette inntil kr 100.000 til prøveprosjektet.
  5. Prøveprosjektet evalueres vinteren 2024/2025 slik at neste årsmøte vurderer om det bør utvides.

## Styrets innstilling

Styrets tanker om forslaget er at å sette opp en slik installasjon mest sannsynlig blir dyrere enn det som er tatt høyde for i forslaget, og det blir i tillegg ett ekstra anlegg som må driftes og vedlikeholdes av sameiet, noe som også vil føre til ekstra kostnader. Varmekablene må også settes opp slik at smeltevannet fra den oppvarmede strekningen ikke skaper ytterligere problemer, da det gjerne fryser til is der den oppvarmede strekningen slutter. denne kan da ende opp midt i innkjøringen til garasjehuset.

Styret har ikke fått hentet inn kostnadsestimater på denne strekningen her, men basert på erfaringer fra ett annet sameie med vannbårne oppvarmingsselementer tror vi prisen vil ende opp på rundt 70 - 100.000.- kroner for hver 10.meter strekning.

Styret ønsker å fremme ett alternativ hvor det settes opp gelender langs muren ved den utsatte strekningen som nevnes i forslaget, samt andre steder det kan være behov for dette.

### a)

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

- For Varmekabler/varmematter på særlig isutsatte steder
- Mot Varmekabler/varmematter på særlig isutsatte steder

### b)

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

1. Styret undersøker erfaringer gjort av andre sameier og borettslag i nærområdet. Styret innhenter tilbud på varmematter/snøsmeltingsanlegg i definerte bakker og hellinger på sameiets fellesområder. Som et prøveprosjekt starter man med strekningen fra trappa ved øvre parkeringsplass ned mot parkeringshuset, et særlig utsatt område. Årsmøtet gir styret fullmakt til å avsette inntil kr 75.000 til prøveprosjektet.- Prøveprosjektet evalueres vinteren 2024/2025 slik at neste årsmøte vurderer om det bør utvides.
2. Det settes opp gelender langs muren i den utsatte strekningen som nevnes i forslaget.

Sak 11

## Sensor lampe

Forslag fremmet av:

Hasan Olcek

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det hadde vært fint om dere kunne kanskje vurdert å bytte til sensor lamper, til både oppgang, kjeller, og kanskje uteområder i disse tider. Med tanke på høye strømpriser, og for et bedre sparemål.

#### Styrets innstilling

Denne saken har vært oppe til behandling på årsmøtet i 2022, og tilbudet som ble innhentet på det arbeidet den gang var at det da ville koste rundt 800.000.- kr å bytte lysene til sensorbaserte lys i oppgangene, og ytterligere 500.000.- kr å bytte i kjellerne.

Det er allerede byttet til LED-lamper utendørs og i parkeringshuset. i tillegg er det installert sparepærer innendørs, og halvparten av lysene i oppgangen skrur seg av på dagtid. Belysning er en liten del av sameiets utgifter sammenlignet med fyring og varmtvann. Selv i perioder med dyr strøm vil det ta svært lang tid før denne investeringen blir lønnsom.

Styrets innstilling er derfor at dette tiltaket ikke gjennomføres.

#### Forslag til vedtak

Bytte til sensorlamper.

Sak 12

## Oppgradering av utendørsparkering

#### Forslag fremmet av:

Samir Alim

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fikse eller etablere utendørsstikkontakter på parkeringsplassen ute. Samt merke opp med skilter for hver enkelt parkering med tall og reservert parkering skilt.

Sette opp større speil ved svingen opp til uteparkeringen.

#### Styrets innstilling

Styret er enige i at utendørsparkeringen er moden for opprusting, men det er lite hensiktsmessig å sette opp nye, provisoriske løsninger.

Stikkontaktene som er satt opp på utendørsparkeringen har vært ment til å drive støvsugere, motorvarmere og cupe-varmere, og har gått istykker fordi de ikke tåler å bli kjørt på. Styret har også merket seg at disse har blitt misbrukt tidligere til lading av elbiler. Om intensjonen bak forslaget har vært å få lademuligheter for elbiler på de utendørs-parkeringsplassene er det ikke lov å sette opp nye stikk-kontakter for elbil-lading. Det er kommet krav om ordentlig ladeboks for dette.

Merking og skilting av uteparkeringsplassene bør gjøres i sammenheng med at det settes opp infrastruktur for elbil-lading på de utendørs parkeringsplassene. Styret anmoder derfor om at denne saken tas opp på nytt neste år når den saken skal stemmes over.

#### Forslag til vedtak

Reparere dagens stikkontakter og sette opp parkeringsskilt på faste reserverte plasser.



Sak 13

## Skrud av Dag og nattsinking funksjonen av varmeanlegg permanent

Forslag fremmet av:

Samir Alim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag praktiserer styret en politikk der de har aktivert nattsinkingsfunksjonen, som betydelig reduserer temperaturen om natten. Dette virker feil på flere måter, særlig fordi det ofte er kaldest om natten. Denne tilnærmingen er direkte urettferdig for de som arbeider sene skift og kommer hjem sent til en iskald leilighet, eller for de som våkner tidlig og starter dagen med en kald opplevelse hjemmefra.

Våre eldre bygninger har ikke ekstra isolasjon som kan holde på varmen, og denne funksjonen bør derfor ikke brukes. Det reiser også spørsmålet om hvorvidt vi faktisk oppnår noen energibesparelser i det hele tatt, da oppvarmingssystemet må arbeide hardt om morgenen for å gjenopprette temperaturen før det går tilbake til hvilemodus. Dette prinsippet ligner på bruken av varmepumper, hvor kontinuerlig drift vanligvis er mer energieffektivt enn hyppig av/på-bryting.

Jeg ønsker å stille følgende spørsmål til forsamlingen: Har vi som eiere stemt for at styret skal bestemme denne politikken, eller har styret fulgt sin egen kurs uten å konsultere eierne?

### Styrets innstilling

Nattsinking av temperaturen på varme-anlegget har vært skrudd av siden 15.11.2023, mens dagsinking ble skrudd av som en følge av nedstengningen under Covid-19 epidemien, når de fleste beboere holdt seg hjemme på dagtid.

Det er ikke observert nevneverdig høyere strømforbruk som en følge av disse tiltakene, så styret har ingen planer om å skru på dag eller nattsinking på nåværende tidspunkt. Styrets innstilling er likevel at det ikke blokkeres for slike tiltak i fremtiden, om sameiet skulle sette opp ett anlegg hvor slike tiltak er lønnsomme for sameiet.

Vi anmoder derfor om at dette vedtaket ikke fattes.

### Forslag til vedtak

Skrud av dag og nattsinking permanent. Da det er mistanke om det ble aldri stemt over for bruken.



Sak 14

## Kjøp og Salg av parkering og garasjeplass internt, kun for eiere i sameiet.

Forslag fremmet av:

Samir Alim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I mange sameier er det en økende erkjennelse av at noen eiere ikke benytter seg fullt ut av sine tildelte parkerings- og garasjeplasser. Dette resulterer ofte i en underutnyttelse av disse verdifulle ressursene. For å adressere dette og potensielt gi eiere en større grad av fleksibilitet, ønsker vi å utforske muligheten for intern kjøp og salg av parkerings- og garasjeplasser, begrenset til sameiets medlemmer.

Mange sameiere kan oppleve at deres nåværende parkerings- eller garasjeplass ikke passer deres behov eller livsstil. Samtidig kan det være andre eiere i sameiet som har et behov for ekstra parkeringsplasser. Derfor mener vi det er på tide å vurdere en ordning som gir eiere muligheten til å kjøpe eller selge disse plassene internt.

Før vi tar noen beslutninger, er det viktig at vi som sameiere deltar i denne diskusjonen og tar en informert avgjørelse. Vi foreslår derfor å holde en avstemning for å avgjøre om denne praksisen skal innføres. Dette vil gi alle eiere muligheten til å uttrykke sin mening og være med på å forme beslutningen som vil påvirke sameiets fremtid.

Ved å tillate intern kjøp og salg av parkerings- og garasjeplasser, kan vi optimalisere bruk av sameiets ressurser og samtidig tilby en mer tilpasset løsning for den enkelte sameier. La oss sammen vurdere denne muligheten for å sikre at vårt sameie fortsetter å tilpasse seg og møte behovene til alle eierne.

### Styrets innstilling

Parkeringsplassene i sameiet er i ifølge vedtektene fellesområde som disponeres av beboerne. Det er derfor relativt komplekst hvordan kjøp og salg her vil fungere, ettersom parkeringsplassen ikke er heftet hver enkelt seksjon. Styret har vært i kontakt med en advokat for å undersøke hvordan dette kan løses slik at sameiet følger loven her. Deres konklusjon var at dette var en komplisert sak som ville kreve en del tid å komme fram til en god løsning.

Det er ikke mulig å åpne for kjøp og salg av parkeringsplasser før det det legale er på plass. Om årsmøtet godkjenner forslaget betyr dette i praksis at styret vil engasjere en advokat for å komme fram til om og hvordan dette kan gjennomføres, og nødvendige vedtektsendringer stemmes over på årsmøtet neste år.

Styret anbefaler dog ikke at man skal åpne for kjøp og salg av parkeringsplasser. Det er en god egenskap ved sameiet vårt at alle seksjonene har tilgang til parkering, og om det åpnes opp for kjøp og salg av parkeringsplasser kan man ende opp med en situasjon hvor noen seksjoner sitter med flere parkeringsplasser og leier disse ut til eksterne som ikke bor i sameiet. Dette er ikke noe styret vil ha mulighet til å kontrollere eller forhindre.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

### Forslag til vedtak

Tillate kjøp og salg av parkering og garasjeplasser internt. Sette opp en intern rutiner for dette.



Sak 15

## Garasje inngang

Forslag fremmet av:

Sefer Øzbey

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei det er veldig trangt inn til nedre garasje i andre porten. Kan det gjøres noe oppgradering til bredere og høyden.

### Styrets innstilling

Forslaget dreier seg om å utvide inngangen til den delen av bygget som fungerer som tilfluktsrom for beboerne i sameiet i en krigssituasjon. I henhold til Sivilbeskyttelsesloven § 21 er vi som sameie pliktig til å holde sameiets private tilfluktsrom i forsvarlig stand, og opprettholde rommets verneevne. Bygningsmessige endringer som kan ha innvirkning på tilfluktsrommets verneevne må godkjennes av sivilforsvaret, og styret frykter dette kan bli en tidkrevende og dyr prosess for sameiet.

Styret anmoder om at forslaget ikke vedtas.

### Forslag til vedtak

Inngang nedre parkering hus andre inngangs porten. Kan det oppgradering til bredere og høyden

Sak 16

## Forslag om å endre rutiner for husleieøkning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag om å endre rutiner for husleieøkning

Dersom økningen i fellesutgiftene skal være gyldig, kreves det flertall for dette mellom sameierne. Dersom økningen overstiger konsumprisindeksen skal dette legges frem i et ekstraordinær årsmøte der styret legger frem:

- Detaljert redegjørelse for økningen
- Oversikt over regnskapet
- Oversikt over aktiviteter som fører til økningen
- Varsel om husleieøkning bør komme før årsmøte og ikke ved årsskiftet

Shahin Rahimzadeh

Johan Castbergs vei 54

0673 Oslo



e-post : toshahin@gmail.com

Mob. : 47341030

Fra Shahin Rahimzadeh på den 2024-02-13 20:57

## Styrets innstilling

Det er allmenn praksis både i borettslag og sameier at styret fastsetter felleskostnadene uten å spørre generalforsamlingen/årsmøtet. Dette er også det mest praktiske, og kan begrunnes med at styrets viktigste oppgave er å sikre at økonomien i sameiet er sunn og god, og at eiendomsmassen vedlikeholdes og driftes slik at verdiene opprettholdes. Reglene om erstatningsansvar for styret kan komme til anvendelse mot et styret som bevisst lar være å gjennomføre helt nødvendig vedlikehold, og dette for eks. leder til alvorlig personskade.

Styret velges av årsmøtet og dermed får den nødvendige tillitten og mandatet til å forvalte sameiets anliggender på en best mulig måte, i samsvar med lov og vedtekter. Innenfor styrets mandat er det normal praksis å fatte alle nødvendige vedtak som sikrer sameiets økonomi og likviditet, iht. kostnadsnivået, fremtidige vedlikeholdsbehov m.m.

Nivået på felleskostnadene settes vanligvis på høsten ifb. utarbeidelsen av budsjettet for påfølgende år. Derfor vil det være upraktisk å vente med å ta felleskostnadene opp til vedtak i årsmøtet våren etter, og dersom årsmøtet stemmer imot økningen medfører det en form for «vingeklipping» av styret, slik at styret ikke kan utføre de oppgavene det er satt til å gjøre. Det logiske for styret vil derfor være å trekke seg, dersom økning av felleskostnadene til dekning av helt nødvendige vedlikehold ikke får flertall i årsmøtet/generalforsamlingen.

## Forslag til vedtak

På bakgrunn av styrets redegjørelse anbefales årsmøtet å stemme imot forslaget.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristoffer Gradz	Lutvannsvn 46
Nestleder	Håvard Wagner Svoen	Lutvannsvn 20
Styremedlem	Thomas Blichfeldt	Lutvannsvn 42
Styremedlem	Lars Hole	Øredalen 7
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	Lutvannsvn 24

### 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](mailto: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](http://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 organisasjonsnummer 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 23 ordinære styremøter i 2023, i tillegg til at styret har vært på befaring hos 3 borettslag og sameier med bergvarme-anlegg.

Av større saker i 2023 kan følgende nevnes:

### Energikartlegging

Det ble bestilt en energikartlegging av Lutvann Boligsameie sammen med Haukåsen Boligsameie IV som ble gjennomført i mars 2024. Energikartleggingen er et krav for å kunne søke om støtte for flere energiltak fra Enova, deriblant bytting av vinduer og bergvarme-anlegg, og gir en indikasjon over lønnsomheten til disse tiltakene.

### Bytting av vinduer

Styret har gjort en kartlegging over tilstanden på vinduene i sameiet, og kommet fram til at mange av dem må byttes. Ifølge undersøkelsen som ble sendt ut er det identifisert 74 vinduer som er fra 1970- og 1980-tallet, og disse bør byttes. Prosessen med å bytte vinduer er blitt satt på vent til energikartleggingen er ferdig, for å se om det er mulig å søke om støtte hos Enova for dette energiltaket.

### Ny infrastruktur for el-bil lading

Det er ikke lenger lovlig å sette opp stikkontakter for lading av el-biler. Dagens løsning for lading innendørs kan ikke fordele den begrensede strømmen i garasjehuset mellom bilene som lader, og det er svært dyrt å koble nye enheter opp til sikringsskapet. Styret har sett på alternative muligheter for å tilrettelegge for lading av el-biler i garasjehuset og på de utendørs parkeringsplassene, og undersøkt mulighetene for støtte om dette. Dette tas opp som en egen sak på årsmøtet.

### Bytting av lys i garasjehuset og gatebelysning

Utendørsbelysningen til sameiet er blitt modernisert med mer energi-effektive LED lamper. I tillegg ble lampene i garasjehuset byttet ut med sensorstyrte LED lamper som også gir bedre lys og reduserer strømutgiftene til belysning i garasjehuset.

### Bytting av garasjeport-styring og fjernkontroller

Portåpneren til garasjehuset er blitt byttet til ett mer moderne system ettersom det gamle var utdatert og tidvis ute av drift. Beboere med innendørs parkering har fått utlevert en ny fjernkontroll til det nye anlegget.

### Bytting av forsikringsleverandør

Sameiet har byttet forsikringsleverandør til Gjensidige som medfører en 30% (ca. 512.000.- kr) lavere forsikringspremie.

### Utendørs lading for el-bil

Det er blitt satt opp fire plasser for utendørs lading av el-biler ved muren på nederste gjesteparkering.

### Maling av oppganger

Arbeidet med maling av oppganger som vedtatt på årsmøtet i 2022 ble igangsatt våren 2023, og 8 oppganger er blitt malt. Det var opprinnelig budsjettert med at 17 oppganger

skulle tas i 2023, men grunnet høy prisvekst og stigende rente ble malingen av 9 oppganger utsatt til 2024. Arbeidet er planlagt ferdigstilt innen utgangen av 2025.

### **Ny asfalt**

De mest slitte veistrekningene i sameiet har fått ny asfalt.

### **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.

Årsaken til lekkasjen er fortsatt ikke identifisert, og det lekker fortsatt litt fra taket. Vaktmestertjenesten følger opp saken.

### **Forbedring av fyringsanlegget**

Styret har det siste året vært i kontakt med flere leverandører av bergvarme-anlegg som et alternativ til dagens anlegg som kun er driftet med strøm, og med bio-olje som backup. Vi deler som kjent fyringsanlegg med Haukåsen IV, og samarbeider med de i prosessen med eventuell fornying. Basert på foreløpige estimater, vil et bergvarmeprosjekt gi minst en halvering av sameiets kostnader knyttet til oppvarming og varmtvann, men det vil samtidig bli en stor investering. Det vil bli avholdt et eget informasjonsmøte om eventuell oppgradering av anlegget.

### **Utbygging av Lutvannskroken 25**

Forslaget til utbygging av Lutvannskroken 25 har vært ute på offentlig høring. Plan -og bygningsetaten foreløpige konklusjon er at utbyggers forslag involverer et for stort inngrep, og må reduseres i omfang. Utbygger justerer nå forslaget sitt, og det forventes at det sendes inn til politisk beslutning i løpet av våren 2024.

### **Ulovlig oppført varmpumpeanlegg i Ole Messelts vei 1-3**

Styret påklaget i 2019 det ulovlig oppførte varmpumpeanlegget i Ole Messelts vei 1-3, i forbindelse med utbygging av eiendommen. Anlegget ble ikke omsøkt og det framgikk ikke av nabovarselet. Det er blitt sendt inn en klage på dette, som har vært til behandling av Plan -og bygningsetaten, og blitt avvist. Som avbøtende tiltak har utbygger fått krav på seg om å sette opp støydemper som skal dokumenteres i anleggets ferdigattest.

### **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.

### **Vannlekkasjer**

Vaktmestertjenesten har også i 2023 behandlet flere saker som gjelder vannskader, og utbedring av skader etter vannlekkasjer.



## Vårdugnad

Vårdugnaden ble arrangert tirsdag 9.mai i regi av vaktmestertjenesten, og oppmøtet var bra. Dugnaden foregikk gjennom hele dagen. Aktivitetskomiteen gjennomførte bevertning under årets dugnad.

## Generell husorden

Styret har gjennom året behandlet ulike henvendelser fra seksjonseiere. Dette har vært alt fra klager på støy, forsikringsaker, søknader om framleie og annet.

## Avfallhåndtering

I september 2023 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 14.960 kg. Kostnad for sameiet: kr. 57.300, -.

## Eierskifter

I løpet av 2023 har 11 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 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

## Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at maling av oppganger er blitt utsatt til 2024, og at strømprisene var lavere enn budsjettet for.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak stigende styringsrente som har ført til at SWAP delen av renten på balkonglånet har sunket.

## 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 9 299 409.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.780.000.- til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer i sameiet og oppgradering av lade-infrastrukturen på garasjeanlegget.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 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 2024, 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 2023.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2024:

Felleskostnader økes med 4,8%, parkering til kr 300 pr plass pr. mnd. og garasje til kr 500 pr. plass pr mnd.

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lutvann boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 årsberetning.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

## 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 67DD7-Q0EG1-4T1KE-QQCQT-OANI-Z-03KSV



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 247 700	14 947 404	16 249 000	16 629 000
Ladeinntekter EL-bil		219 591	0	0	0
Viderefakturert lønnskostn.		1 051 247	1 041 569	0	0
Andre inntekter	3	20 045	195 338	1 300 000	1 300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 538 583</b>	<b>16 184 310</b>	<b>17 549 000</b>	<b>17 929 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 090 727	-1 073 105	-1 314 000	-1 247 205
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-293 440
Avskrivninger	13	-15 904	-15 904	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 270	-21 879	-28 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-251 578	-241 865	-260 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-67 524	-25 050	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 457 972	-2 132 359	-1 830 000	-2 437 000
Forsikringer		-1 401 821	-1 485 262	-1 391 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 210 748	-1 808 204	-2 165 100	-2 576 000
Kostnader sameie	20	-3 586 678	-3 844 923	-4 660 000	-4 660 000
Energi/fyring		-445 654	-624 650	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-924 921	-833 473	-925 000	-1 030 692
Andre driftskostnader	10	-316 436	-276 909	-336 000	-377 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 075 234</b>	<b>-12 663 584</b>	<b>-14 099 100</b>	<b>-14 927 137</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 463 349</b>	<b>3 520 726</b>	<b>3 449 900</b>	<b>3 001 863</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	226 094	62 894	30 000	129 000
Finanskostnader	12	-1 767 031	-2 090 673	-2 100 000	-1 640 048
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 540 937</b>	<b>-2 027 779</b>	<b>-2 070 000</b>	<b>-1 511 048</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 922 412</b>	<b>1 492 947</b>	<b>1 379 900</b>	<b>1 490 815</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 922 412	1 492 947		



### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	540 739	556 643
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>540 739</b>	<b>556 643</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		19 124	36 201
Kundefordringer		99 162	-3 971
Forskuddsbetalte kostnader		240 044	223 059
Andre kortsiktige fordringer	14	77 720	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	892 034	1 001 941
Driftskonto OBOS-banken		1 853 626	1 773 315
Driftskonto OBOS-banken II		22 252	4 949
Skattetrekkkonto OBOS-banken		49 954	34 503
Sparekonto OBOS-banken		3 374 917	6 999 586
Innestående i andre banker		4 960 272	161 631
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 589 106</b>	<b>10 231 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 129 845</b>	<b>10 787 857</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-11 638 981	-15 561 393
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 638 981</b>	<b>-15 561 393</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 477 128	22 975 941
Annen langsiktig gjeld	17	2 000	2 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 479 128</b>	<b>22 977 941</b>



10

Lutvann Boligsameie

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		192 298	150 649
Leverandørgjeld		173 354	703 215
Skyldige offentlige avgifter	18	91 844	72 492
Påløpte renter		411 598	465 575
Påløpte avdrag		352 873	334 060
Påløpte kostnader		0	58 621
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	892 034	1 001 941
Annen kortsiktig gjeld	19	175 696	584 756
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 289 697</b>	<b>3 371 309</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 129 845</b>	<b>10 787 857</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	20	1 592 918	1 789 179

Oslo, 27.02.2024

Styret i Lutvann Boligsameie

Kristoffer Gradz

Thomas Blichfeldt

Lars Hole

Aase Gunn Nohr

Håvard Wagner  
Svoen**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	6 780 384
Oppvarming og varmtvann	4 434 264
Diverse	3 747 984
Garasjeleie	1 065 600
Parkeringsleie	165 228
Kabel-TV	54 240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 247 700</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie	35
Nøkler	10
CirkelK premie	20 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>20 045</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-797 182
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Påløpte feriepenger	-103 826
Fri bil, tlf etc.	-2 607
Naturalytelser motkonto	14 787
Arbeidsgiveravgift	-170 561
Pensjonskostnader innskudd	-8 876
Yrkesskadeforsikring	-5 283
Gruppeliv/ulykke	-12 180
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 090 727</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 906, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 270.

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

Multiconsult	-15 437
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-32 087
Forsikringsverket	-20 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 524</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-340 489
Drift/vedlikehold VVS	-143 500
Drift/vedlikehold elektro	-222 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-331 037
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 371
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-376 069
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 486
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 457 972</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 480 133
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-730 488
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 210 748</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-74 999
Driftsmateriell	-5 936
Renhold ved firmaer	-166 946
Andre fremmede tjenester	-3 533
Kontor- og datarekvisita	-11 770
Trykksaker	-4 398
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 906
Andre kontorkostnader	-271
Porto	-3 740
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-23 386
Kontingenter	-5 060
Gaver	-919
Bank- og kortgebyr	-6 066
Velferdskostnader	-8 019
Innbetalt på tidligere tapsføringer	12 511
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-316 436</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 526
Renter av sparekonto i OBOS-banken	105 331
Renter Nordea bank	248
Renter BN Bank	31 883
Renter Nordic Corporate Bank	67 518
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 066
Andre renteinntekter	2 522
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>226 094</b>

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

Nordea Bank	-1 767 031
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 767 031</b>

**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	-238 560		
Avskrevet i år	-15 904		
			540 736
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>540 739</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-15 904</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker, venter oppgjør	21 876
Sameie/felles avregning 2023, 5307	55 844
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>77 720</b>

**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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Nordea**

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 03.04.2024.

Lånet har rentebytteavtale (SWAP), med variabel margin til banken.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,17% fastrente, 2,25% margin fra banken og 4,73% flytende rente.

Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-37 000 000
Nedbetalt tidligere	14 024 059
Nedbetalt i år	1 498 813
	-21 477 128
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-21 477 128</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum bomåpner -2 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 000**

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

Forskuddstrekk -49 954

Skyldig arbeidsgiveravgift -41 890

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -91 844**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -103 826

Felles, avregning lønn 2023 -71 870

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -175 696**

**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 1592.918

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.



## Større vedlikehold og rehabilitering

?	Bergvarme-anlegg	
2025	Ny lade-infrastruktur for el-biler på de utendørs parkeringsplassene	Estimert: 1.015.000.-
2024	Ny lade-infrastruktur for el-biler i Garasjehuset	Estimert: 1.800.000.-, (Sameiet har fått innvalget 50% støtte)
?	Omlegging av tak på alle blokker	Estimat: 9.000.000.-
?	Reparasjon av støttemur mellom øvre uteparkering og snuplassen i Lutvannskroken.	Ikke estimert
?	Rengjøring av ventilasjonssystem og sentrale avtrekksvifter	Estimat: 237.837,-
2023	Tetting av hull i asfalt	Utgift: 318.000.-
?	Skifte av paneler under vinduer	Ikke estimert
2023	Bytte alle lamper i garasjehuset til moderne LED lamper med sensorer.	Estimat 125.000,- Utgift: 211.000.-
2023	Bytte alle utelamper til moderne LED lamper	Estimat 80.000,- Utgift: 77.500.-
2023-2025	Maling av trappeoppganger, vegger, tak, dørkarmen.	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	Kostnad: 150.873,-



	garasjetaket (altså ute på taket). Deler av jobben var en garantisak overfor Drogseth AS. Arbeidet vil fortsette sommer 2021.	
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, karmen 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	Rehabiliterert parkeringshuset	Rehabiliteringen er gjort med katodisk behandling
1999	Varmepumper for varmtvann ferdigstilt	



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

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Andre inntekter	2	6 404 783	6 864 443	8 330 000	8 330 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 404 783</b>	<b>6 864 443</b>	<b>8 330 000</b>	<b>8 330 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 867	0	0	0
Avskrivninger	10	-34 006	-55 504	0	0
Revisjonshonorar	4	-11 576	-11 025	-15 000	-15 000
Konsulentonorar	5	-39 293	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-84 894	-78 647	-170 000	-170 000
Forsikringer		-32 812	-13 106	-20 000	-20 000
Energi/fyring	7	-4 659 702	-5 255 247	-6 500 000	-6 500 000
Andre driftskostnader	8	-1 535 138	-1 452 406	-1 620 000	-1 620 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 409 287</b>	<b>-6 865 934</b>	<b>-8 330 000</b>	<b>-8 330 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 504</b>	<b>-1 491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	4 504	1 491	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 504</b>	<b>1 491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	10	95 738	110 903
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>95 738</b>	<b>110 903</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	507 943
Andre kortsiktige fordringer	11	9 185	864 443
Driftskonto OBOS-banken		1 458 049	300 212
Driftskonto OBOS-banken II		29 946	5 679
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 497 180</b>	<b>1 678 276</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 592 918</b>	<b>1 789 179</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 497 701	1 789 179
Annen kortsiktig gjeld	12	95 217	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 592 918</b>	<b>1 789 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 592 918</b>	<b>1 789 179</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2024  
Styret i Lutvann/haukåsen IV Fellesregnskap Sameie

Kristoffer Gradz  
Mariann Bergseter  
Arnljot Skaar  
Håvard Wagner Svoen

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

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

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

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

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

Haukåsen IV Boligsameiet (5286)	2 818 104
Lutvann Boligsameiet (5287)	3 586 678
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 404 783</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsklær - Vaktmester ansatt i s.5287	-11 867
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 867</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-39 293
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 293</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 764
Drift/vedlikehold VVS	-14 316
Drift/vedlikehold elektro	-54 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 348
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 688
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-84 894</b>

**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 659 702
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 659 702</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 820
Container	-28 584
Driftsmateriell	-34 803
Vaktmestertjenester	-1 079 493
Snørydding	-244 599
Andre kontorkostnader	-396
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 210
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-127 023
Bank- og kortgebyr	-2 081
Velferdskostnader	-1 128
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 535 138</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 504
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 504</b>

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER**

## ATV

Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet tidligere	-27 725	
Avskrevet i år	-27 725	

83 176

## Traktor

Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-816 762	

1

## Termokamera Bosch

Tilgang 2023	18 842	
Avskrevet i år	-6 281	

12 561

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **95 738**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-34 006****NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer		9 185
----------------------------	--	-------

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **9 185****NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Haukåsen IV Boligsameiet (5286), avregning 2023		-41 896
---	--	---------

Lutvann Boligsameiet (5287), avregning 2023		-53 322
---	--	---------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-95 217**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 5287 Selskapsnavn: Lutvann Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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