



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 554  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUREN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 399 813	2 249 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 399 813</b>	<b>2 249 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		138 061	131 215
Annen driftskostnad		1 635 104	1 878 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 773 165</b>	<b>2 010 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>626 648</b>	<b>239 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 629	1 404
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 629</b>	<b>1 404</b>
Annen finanskostnad		88 156	59 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 156</b>	<b>59 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 527</b>	<b>-57 913</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 121	181 099
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 219 127	6 219 127
Sum varige driftsmidler		6 219 127	6 219 127
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		50 640	
Sum finansielle anleggsmidler		50 640	0
Sum anleggsmidler		6 269 767	6 219 127
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			68 095
Sum fordringer		0	68 095
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 501 107	1 015 730
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 501 107	1 015 730
Sum omløpsmidler		1 501 107	1 083 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 770 874</b>	<b>7 302 951</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 700</b>	<b>4 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 861 157	2 314 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 861 157</b>	<b>2 314 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 865 857</b>	<b>2 318 736</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		2 738 971	2 919 593
Øvrig langsiktig gjeld		2 090 188	2 039 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 829 159</b>	<b>4 959 393</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 829 159</b>	<b>4 959 393</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 425	15 076
Leverandørgjeld		57 433	9 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>75 858</b>	<b>24 822</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 905 017</b>	<b>4 984 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 770 874</b>	<b>7 302 951</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473944

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 266 554  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUREN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 950 266 554  
LUREN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 399 813	2 249 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 399 813</b>	<b>2 249 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		138 061	131 215
Annen driftskostnad		1 635 104	1 878 844
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 773 165</b>	<b>2 010 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>626 648</b>	<b>239 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 629	1 404
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 629</b>	<b>1 404</b>
Annen finanskostnad		88 156	59 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 156</b>	<b>59 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 527</b>	<b>-57 913</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 121	181 099
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>



Organisasjonsnr: 950 266 554  
LUREN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

6 219 127 6 219 127

Sum varige driftsmidler

6 219 127 6 219 127

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

50 640

Sum finansielle

anleggsmidler

50 640

0

Sum anleggsmidler

6 269 767

6 219 127

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

68 095

Sum fordringer

0

68 095

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 501 107

1 015 730

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 501 107

1 015 730

Sum omløpsmidler

1 501 107

1 083 824

SUM EIENDELER

7 770 874

7 302 951

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

4 700

4 700

Sum innskutt egenkapital

4 700

4 700

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 861 157	2 314 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 861 157</b>	<b>2 314 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 865 857</b>	<b>2 318 736</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 738 971	2 919 593
Øvrig langsiktig gjeld	2 090 188	2 039 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 829 159</b>	<b>4 959 393</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 829 159</b>	<b>4 959 393</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 425	15 076
Leverandørgjeld	57 433	9 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>75 858</b>	<b>24 822</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 905 017</b>	<b>4 984 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 770 874</b>	<b>7 302 951</b>



Organisasjonsnr: 950 266 554  
LUREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

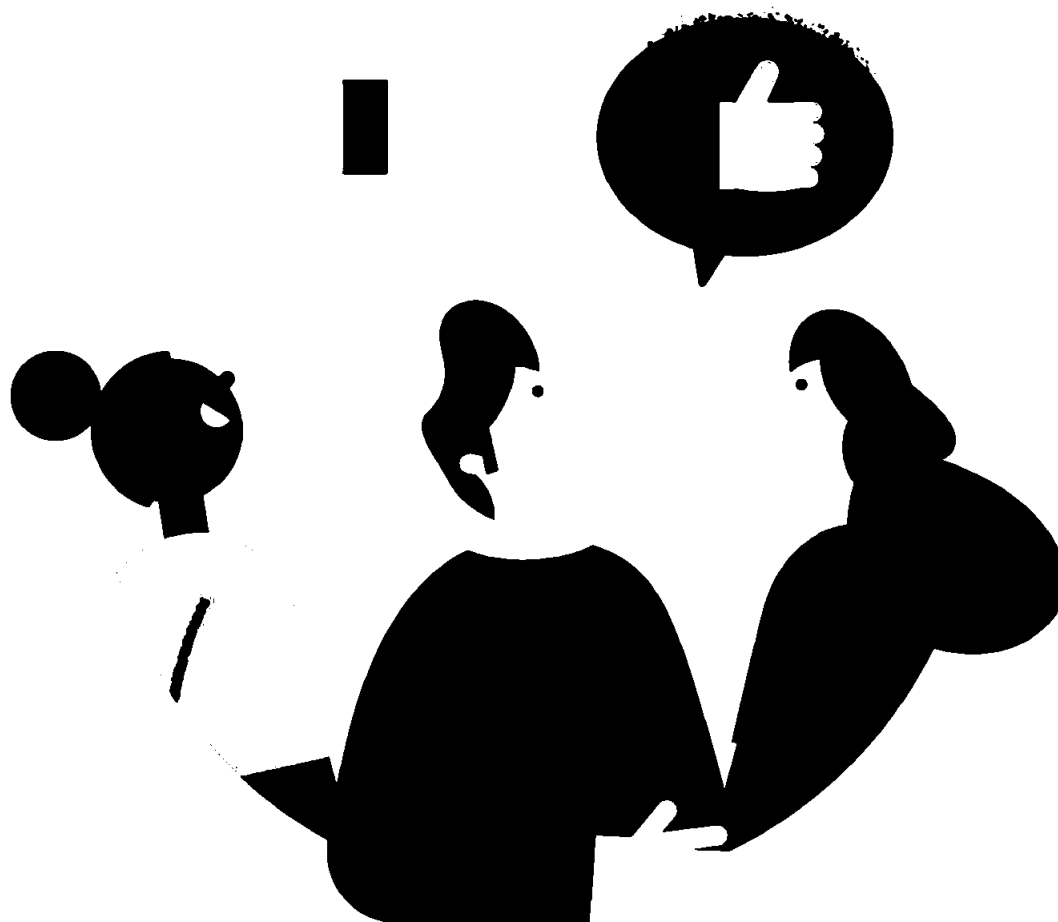
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

0314 Luren Borettslag



## Til andelseierne i Luren Borettslag

**Velkommen til generalforsamling onsdag 26. april 2023 kl. 18:00.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Luren Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling avholdes onsdag 26. april 2023  
kl. 18:00 i Bryn Eiendom sine lokaler – Østensjøveien 32.**

### Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollfører og minst én andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2022
6. Disponering av årets resultat
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Forslag A om endring av vedtektene
9. Forslag B om utredning av omgjøring Ragnfrids vei til privat vei
10. Forslag C om montering av solceller på tak
11. Forslag D om fast godkjenning av varmepumper
12. Valg av tillitsvalgte:
  - A Valg av styreleder for 1 år
  - B Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - C Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
  - D Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
  - E Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 15.2.2023  
Styret i Luren Borettslag

*Ruby Kristin Myhren /s/ Heidi Linn Heltne Dengsø /s/ Andre Sæther /s/*

*Lasse Feyling-Gruber /s/ Asmund Tauno Mäkinen /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## **ÅRSRAPPORT FOR 2022**

### **TILLITSVALGTE**

Styret kan kontaktes via e-post [luren@styrerommet.no](mailto:luren@styrerommet.no) eller Vibbo.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### **Styret**

Styreleder	Ruby Kristin Myhren	Ragnfrids Vei 84
Nestleder	Heidi Linn Heltne Dengsø	Ragnfrids Vei 60
Styremedlem	Lasse Feyling-Gruber	Ragnfrids Vei 70
Styremedlem	Asmund Tauno Mäkinen	Ragnfrids Vei 54
Styremedlem	Andre Sæther	Ragnfrids Vei 74
Varamedlem	Espen Gustavsen	Ragnfrids Vei 2
Varamedlem	Liv Ingrid Muri	Ragnfrids Vei 34
Varamedlem	Julie Rannem	Ragnfrids Vei 18

#### **Delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS**

Ruby Kristin Myhren (delegert)	Ragnfrids Vei 84
Heidi Linn Heltne Dengsø (varadelegert)	Ragnfrids Vei 60

#### **Valgkomiteen**

Loubna Benhari	Ragnfrids Vei 42
Hanne M Brunsby	Ragnfrids Vei 32
Gunn-Ågot Tek-Karlsrud	Ragnfrids Vei 30

#### **Mediautvalg**

Erik Raymond Olsson	Ragnfrids Vei 24
Espen Gustavsen	Ragnfrids Vei 24

### **GENERELLE OPPLYSNINGER**

Luren Borettslag består av 47 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 950266554. Beliggenhet er i Oslo kommune bydel Alna med adresse Ragnfrids vei 2 – 94

Byggearbeidene ble påbegynt 21.11.1966 og første innflytting skjedde 21.2.1968. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 30 673 m<sup>2</sup>. Eiendommen har gårdsnr.140/bruksnr.35.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Luren Borettslag har ingen fast ansatte.

#### **Vibbo**

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.

Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/luren>

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**STYRETS ARBEID**

Styret avholdt i 2022 hele 13 styremøter i tillegg til en rekke møter og befaringer med forskjellige firmaer.

Dette er flere enn normalt og skyldes at styret har jobbet med en rekke store saker.

Det kan nevnes tilstandsrapport for Luren, kameraføring av rør, anskaffelse av nye søppelhus, etablering av fibernettnettverk, utskifting av enkelte stoppekraner, samt skilting av stoppekraner ute m.m.

- Styret inngikk i 2022 avtale med OBOS OpenNet om etablering av fibernettnettverk til Luren Borettslag, samtidig avsluttet man eksisterende avtale med Telia som TV- og internettleverandør.
- Styret inngikk avtale med OBOS Prosjekt om tilstandsrapport av husene.
- Det ble anskaffet nye søppelhus i 2022. På grunn av forsinkelser i leveranse av materialer ble disse ikke ferdigstilt før snøen kom og vil først komme på plass våren 2023.
- Det er startet et arbeid med utskifting av gamle stoppekraner og merking av utendørs stoppekraner. Dette arbeidet vil videreføres i 2023.
- Det er inngått avtale med TT-Teknikk om Rørfornyning. Arbeidet vil starte opp etter påske.
- Det er inngått avtale om forprosjekt på fasade- og vindusrehabilitering med Selvaag Prosjekt.
- Avtalene med Gårdreform A/S - om måking, strøing og gressklipping videreføres.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

### **Kommentarer til budsjettavvik 2022**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økte kapitalkostnader fra IN-lånet. Kapitalkostnader (andel renter og avdrag) justeres etterskuddsvis hver 3 måned.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes mindre til Drift og vedlikehold enn antatt (forsinket levering av søppelhus). Posten TV-anlegg/bredbånd er noe høyere enn budsjettet og skyldes en overgangsperiode hvor vi hadde både Telia og OBOS Open Net.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte rente.

### **Resultat**

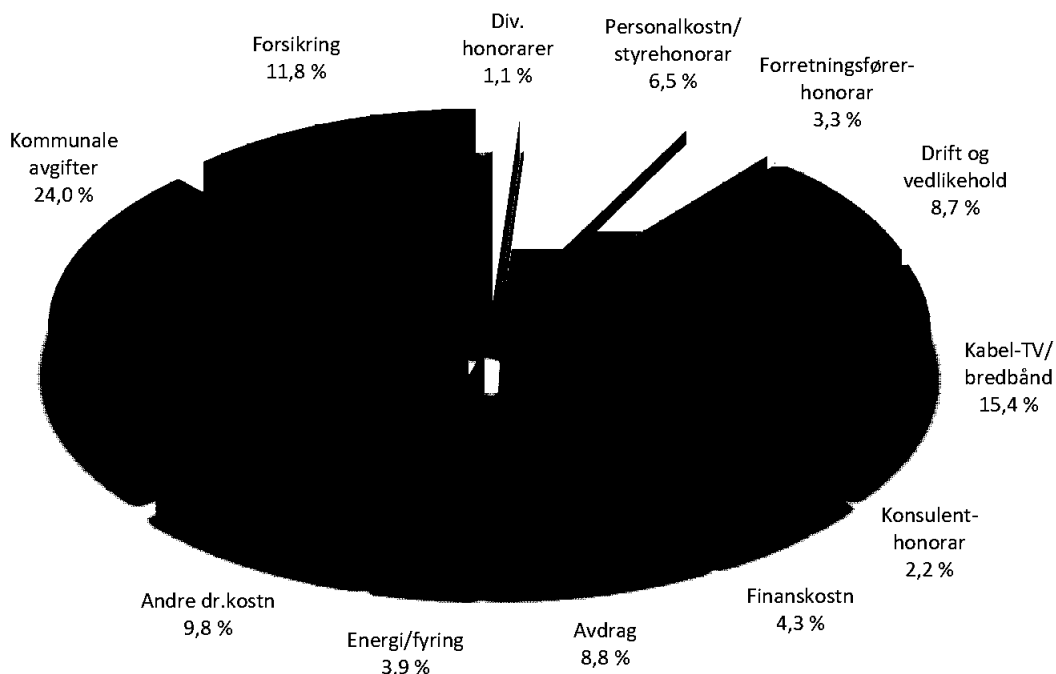
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås overført annen egenkapital i balansen. Avdrag på langsiktig lån kr 180 622 er ikke tatt hensyn til og føres kun i balansen/under disponible midler. Dette iht. forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

Det er ikke innbetalt ekstraordinært på borettslagets IN-lån i løpet av 2022.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Kostnadsdiagrammet over viser borettslagets kostnader + avdrag fremstilt prosentvis. Diagrammet gir en indikasjon på hvordan felleskostnadene brukes. F.eks. ser man at kommunale avgifter var den største posten i 2022 og utgjorde nesten ¼ av totale kostnader.



## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

### **Større vedlikehold**

I posten Drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt til nye søppel-hus og stoppekraner. Rørfornyng er ikke tatt med i budsjettet for 2023.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser. Denne innkreves sammen med felleskostnadene fire ganger pr. år (for leiligheter hvor eiendomsskatten har slått inn).

### **Energikostnader**

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

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. Dog er det flere som kjøper el-bil og strømforbruket vil øke.

Vi har derfor økt energikostnadene i budsjettet noe i forhold til 2022.

### **Forsikring**

Prisendringen i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm.

I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk.

Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 10 %.

### **Lån**

IN-lån i OBOS Boligkreditt AS er gitt som et serielån med halvårlige terminforfall til rentesats 4,40 % pr. 31.12.2022. Lånet ble tatt opp i 2007 ifb. garasjene og er iht. betalingsprognose nedbetalt i år 2035. Det er mulig å innfri dette lånet og kapitalkostnader blir da redusert.

Lån i OBOS-banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 4,40 % pr. 31.12.2022. Lånet ble tatt opp i 2019/2020 til etablering el-bil infrastruktur, graving, tak, radon utbedringer, mv og er iht. betalingsprognose nedbetalt i år 2039.

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

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 200 fra mai 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Luren Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Luren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Eter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Stattdokumenterte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfermøeskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utsiktede 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 utsiktede 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>.

Oslø, 16. februar 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstød  
Statsautorisert revisor



## **ÅRSREGNSKAP 2022**

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 059 002</b>	<b>758 137</b>	<b>1 059 002</b>	<b>1 425 249</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	547 121	181 099	379 000	301 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	300 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 14	-180 622	-180 234	-184 000	-177 000
Innsk. øremerk. bankkto	-252	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>366 247</b>	<b>300 865</b>	<b>195 000</b>	<b>124 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 425 249</b>	<b>1 059 002</b>	<b>1 254 002</b>	<b>1 549 249</b>

### **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 501 107	1 083 824
Kortsiktig gjeld	-75 858	-24 822
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 425 249</b>	<b>1 059 002</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		192 980	176 032	175 000	197 676
Innkrevde felleskostnader	2	2 125 400	2 022 278	2 110 000	2 228 324
Ladeinntekter el-bil		81 433	50 761	75 000	85 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 399 813</b>	<b>2 249 071</b>	<b>2 360 000</b>	<b>2 511 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-17 061	-16 215	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-115 000	-115 000	-115 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-5 795	-6 000	-8 000
Andre honorarer		-6 000	0	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-67 950	-66 295	-68 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-45 635	-3 863	-85 000	-80 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-177 242	-626 276	-350 000	-450 000
Forsikringer		-241 663	-225 175	-245 000	-270 000
Kommunale avgifter	8	-490 475	-462 687	-480 000	-576 000
Energi/fyring		-80 411	-62 907	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-314 944	-263 089	-275 000	-185 000
Andre driftskostnader	9	-199 634	-153 356	-170 000	-200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 773 165</b>	<b>-2 010 059</b>	<b>-1 920 000</b>	<b>-2 095 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>626 648</b>	<b>239 012</b>	<b>440 000</b>	<b>416 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>626 648</b>	<b>239 012</b>	<b>440 000</b>	<b>416 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 629	1 404	2 000	5 000
Finanskostnader	11	-88 156	-59 317	-63 000	-120 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-79 527</b>	<b>-57 913</b>	<b>-61 000</b>	<b>-115 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>547 121</b>	<b>181 099</b>	<b>379 000</b>	<b>301 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		547 121	181 099		



12

Luren Borettslag

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	12	5 064 500	5 064 500
Tomt		1 154 627	1 154 627
Miljøbankkonto, øremerket		50 640	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 269 767</b>	<b>6 219 127</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	68 095
Driftskonto OBOS-banken		326 172	130 108
Sparekonto OBOS-banken		1 174 934	885 622
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 501 107</b>	<b>1 083 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 770 874</b>	<b>7 302 951</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Annen egenkapital	13	2 861 157	2 314 036
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 865 857</b>	<b>2 318 736</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 738 971	2 919 593
Borettsinnskudd	15	2 039 800	2 039 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	50 388	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 829 159</b>	<b>4 959 393</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		57 433	9 746
Påløpte renter		7 074	3 718
Påløpte avdrag		11 351	11 358
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>75 858</b>	<b>24 822</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 770 874</b>	<b>7 302 951</b>
Pantstillelse	17	7 939 800	7 939 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.2.2023  
Styret i Luren Borettslag

*Ruby Kristin Myhren /s/ Heidi Linn Heltne Dengsø /s/ Andre Sæther /s/*

*Lasse Feyling-Gruber /s/ Asmund Tauno Mäkinen /s/*

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 093 897
Eiendomsskatt	16 040
Internettjenester	15 463
Kapitalkostnader på IN-lån	187 750
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 230
Overført til kapitalkostnader	-192 980
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 125 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 061
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 061</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 115 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-3 135
Vedlikeholdsplan, OBOS Prosjekt AS	-42 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 635</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vinduer, Keroc AS	-65 306
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-65 306</b>
Drift/vedlikehold VVS	-47 877
Drift/vedlikehold elektro	-14 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 005
Kostnader dugnader	-3 366
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-177 242</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 087
Vann- og avløpsavgift	-285 141
Feieavgift	-10 046
Renovasjonsavgift	-179 201
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-490 475</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 050
Container	-35 925
Snørydding	-113 314
Gressklipping	-30 830
Andre fremmede tjenester	-776
Trykksaker	-1 440
Telefon, annet	-6 705
Kontingenter	-500
Gaver	-5 200
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-1 459
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-199 634</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 131
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 629</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 959
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 197
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-88 156</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	4 900 000
Oppskrevet 1972	164 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 064 500</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.35. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 562 034
Egenkapital fra IN tidligere år	703 391
Reduksjon EK fra IN	-404 268
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>2 861 157</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (Annuitetslån med flytende rente 4,40 % pr. 31.12.2022. Løpetid 20 år).

Opprinnelig 2019	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	1 278 010
Nedbetalt i år	44 273
	-977 717

OBOS Boligkreditt AS (Serielån med flytende rente 4,40 % pr. 31.12.2022. Løpetid 29 år).

Opprinnelig 2007	-4 845 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 244 006
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	136 349
Nedbetalt tidligere, IN	703 391
	-1 761 254

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 738 971**

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-2 039 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 039 800</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-50 388
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-50 388</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 039 800
Pantelån	2 738 971
Påløpte avdrag	11 351
Beregnete IN-forpliktelsler	299 123
<b>TOTALT</b>	<b>5 089 245</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 064 500
Tomt	1 154 627
<b>TOTALT</b>	<b>6 219 127</b>

## **ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 6596851. Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Du vil da bli spurt om:

- ✓ Hvor har skaden skjedd ?
- ✓ Opplysninger om boligselskapets navn og hvilken leilighet som er skadet.  
Eiers navn og adresse og gjerne leilighetsnummer.
- ✓ Er flere leiligheter berørt ? (Vi trenger informasjon om alle som er berørt, og telefonnummer til de som kan skaffe tilgang til alle skadede leiligheter på dagtid).
- ✓ Hva ser ut til å være skadeårsaken ?
- ✓ Når har skaden oppstått ?
- ✓ Har dere sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring ?

Forsikringsavdeling melder skaden til Tryg, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av Tryg.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

- ✓ Husk å skifte batteri i røykvarsler minst én gang pr. år og kontroller at varsleren fungerer (helst med røyk).
- ✓ Pulverapparat bør vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.
- ✓ Den internasjonale batteribyttedagen er 1. desember hvert år, så gjør det til rutine å sjekke utstyret da.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 1991/92 Nye vinduer i trappehusene (1991). Nye vinduer i lavhusene (1992).
- 1993 Skiftet en del ytterpanel og malt alle husene utvendig. Nye utelys.
- 1994 Maling av nytt ytterpanel.
- 1995 Utelys i stikkveiene. Nye standplasser for søppel ved nr. 20–32.
- 1996 Ny standplass for søppel ved nr. 2–18.
- 1997 Ny trapp ved rundkjøringen.
- 1998 Skiftet ut en del ytterpanel og malt husene utvendig.
- 1999 Nye vinduer 2.etg syd i nr. 22. Ytterpanel/malt husene.
- 2000 Nye søppelstandplasser nr. 2–44. Ytterpanel/malt husene.
- 2001 Kontroll el-anlegg. Brann i garasjerekke nr. 22–30.
- 2002 Nye garasjer nr. 22–30.
- 2003 Nye garasjer nr. 2–20.
- 2004 Nye garasjer nr. 32-94. Hele borettslaget / garasjer nr. 2–46 og 76–80 er malt. Skiftet ytterpanel østside på trappehus. Igangsatt utskifting av vinduer 2.etg trappehus (mot syd).
- 2006 Ferdigstillelse utskifting av vinduer. Ny søppelstandplass nr. 44–94.
- 2007/08 Trefelling.
- 2008 Oppgradering av lekeplass iht. forskrifter.
- 2009 Påbegynt kontroll og utbedring råteskader nordvegger trappehus.
- 2010 Utbedret råteskader nordvegger. Nye vinduer 2.etg nord nr. 2, 4, 16, 18, 24.
- 2011 Skiftet panel og isolert yttervegg (vest) trappehus. Startet med maling av hele borettslaget (4 års plan). Igland skiftet tak i garasje nr. 60–70.
- 2012 Ferdig utvendig malerarbeid t.o.m. nr. 62.
- 2013 Ferdig utvendig malerarbeid t.o.m. nr. 94. Lysstolper i stikkveier rettet opp. Vedlikeholdsspyling av avløp v/Gravco.
- 2014 Støttemur bak garasjer mot lekeplassen. Nye vinduer 2.etg nord nr. 12.
- 2015 Skiftet en del vinduer. Tilstandsrapport tak fra OPAK.
- 2016 Skillemur sydvegg trapphus utbedret nr. 10-18. Skiftet sviller som skiller stikkvei og skråning i lavhusene nr. 20-44.
- 2017 Drenering nr. 54 og taktekking nr. 2-18.
- 2018 Taktekking nr. 20-24 og 46-54. Skifter lamper og nye LED-pærer på garasjer.
- 2019 Taktekking nr. 26-44. Infrastruktur el-billading. Skiftet noen vinduer og terrasse-dører. Fasade nord nr. 10.
- 2020 Taktekking nr. 56-70. Skiftet en del vinduer/noe panel. Postkassestativ.
- 2021 Taktekking nr. 72-94. Ny gatebelysning med LED-lys. Skiftet noen vinduer og noe panel.
- 2022 Bredbånd/fiber lagt til alle hus. Tilstandsrapport for vedlikehold. Basketballstativ på fellesplassen.
- 2023 Nye søppelhus. Stoppekraner.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter flytende rente på lånet og at andelseier har inngått en egen IN-avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS ([oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (**30.5.2023 og 30.11.2023**) på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang (evt. restbeløp under dette).

Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.





## **INNKOMNE FORSLAG**

### **A. Forslag fra styret – valg av styreleder**

Styret foreslår at valg av styreleder fra og med generalforsamling 2024 endres tilbake til 2 års valgfrekvens på styreledervervet. Dette innebærer en endring av vedtektene og må vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

**Styrets innstilling:**

*Vedtektene pkt. 8-1(2) endres til at funksjonstiden for styreleder er to år.*

---

### **B. Forslag fra styret – endring av Ragnfrids vei til privat vei**

Styret ønsker å utrede konsekvenser og kostnader i forhold til å omgjøre Ragnfrids vei fra offentlig til privat vei grunnet både økende utfordringer med parkering og snømåking.

**Styrets innstilling:**

*Styret utreder konsekvenser og kostnader til omgjøring av Ragnfrids vei til privat vei.*

---

### **C. Forslag fra Espen Gustavsen - montering av solceller på tak**

Energi krisen i Europa er et faktum og vi som borettslag kan bidra ved å tillate den enkelte andelseier å kunne legge solceller på sin del av taket.

Dette vil ikke pålegge noen å måtte gjøre noe, men legger til rette for at de som måtte ønske det vil kunne gjøre det uten at borettslaget sier nei.

Årsaken til at dette tas opp på Generalforsamlingen er at det er en fasadeendring og det dermed må bestemmes av generalforsamlingen.

Et anslag på kostnaden er ca. 130 000,- og da får man ca. 4500kwh. Gitt en strømpris på 2kr/kwh så sparer man da ca. 9 000kr i året.

Men forslaget gjelder da som sakt bare at borettslaget skal gi den enkelte lov til å gjøre dette, så blir det opp til den enkelte andelseier om det er ønskelig å gjøre dette.

**Styrets innstilling:**

*Styret er i utgangspunktet positive til fornybar energi. Styret mener likevel det er for tidlig å gi tillatelse til den enkelte da det finnes for lite erfaring på at enkeltbeboere i rekkehus borettslag har gjort det og hvordan man lager gode regler rundt dette.*

*Styret anbefaler at generalforsamlingen på nåværende tidspunkt ikke godkjenner forslaget.*

**D. Forslag fra Espen Gustavsen - fast godkjenning av varmepumper**

Først helt enkelt, så er en varmepumpe en "varmeovn" som flytter varmen fra luften ute og inn i stuen, og dette klarer den selv om det er 30 minus ute.

En typisk varmepumpe vil klare å gi ca. 4 ganger mer varme enn den bruker så hvis man bruker 1000 watt, så vil man få ut 4000 watt. Eller hvis man bruker 8000 kr på oppvarming en mnd (med vanlig varmeovn) så vil man med en varmepumpe bruke 2000 kr.

Slik det er nå så må hver enkelt andelseier søke om å få sette inn en slik, og det må godkjennes av naboene.

En typisk luft til luft varmepumpe koster ca. 15 000 - 30 000,- å installere og vil være spart ned etter ca. 5 år med dagens strømpriser.

Jeg foreslår at styret på vegne av generalforsamlingen lager ett fast sett med regler for hvordan en varmepumpe kan monteres, og gitt at de monteres slik så får andelseieren lov til å gjøre det.

I borettslaget så er det to typer hus høyhus eller lavhus, og man bor grovt sett i enten et enderekkehus, eller i et rekkehus i midten av en rekke.

Reglene bør slikt sett utarbeides så det dekker disse 4 ulike scenariene:

1. Lavhus - midt i rekken.
2. Lavhus - i enden av rekken
3. Høyhus - midt i rekken.
4. Høyhus - i enden av rekken.

Reglene bør inneholde regler for plassering på utedelen, samt regler for maks desibel (støy) for utedelen.

Jeg ønsker at generalforsamlingen gir styret rett til å utarbeide disse reglene slik at det blir enklere for den enkelte andelseier å montere varmepumpe hos seg.

**Styrets innstilling:**

*Styret vil utarbeide et sett regler for innstallering av varmepumper i borettslaget.*

*Disse legges frem for ny generalforsamling og tas inn i vedtektene.*





0314 Luren Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse: Ragnfrids vei

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Luren Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.