



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 627 867
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØREN TORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 8 555 581 | 9 450 848 |
| Sum inntekter | | 8 555 581 | 9 450 848 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 199 675 | 199 675 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 14 655 | |
| Annen driftskostnad | | 6 915 307 | 5 920 387 |
| Sum kostnader | | 7 129 637 | 6 120 062 |
| Driftsresultat | | 1 425 944 | 3 330 786 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 152 | 9 895 |
| Sum finansinntekter | | 4 152 | 9 895 |
| Annen finanskostnad | | 754 348 | 944 097 |
| Sum finanskostnader | | 754 348 | 944 097 |
| Netto finans | | -750 196 | -934 202 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 675 748 | 2 396 584 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 675 748 | 2 396 584 |
| Årsresultat | | 675 748 | 2 396 584 |
| Totalresultat | | 675 748 | 2 396 584 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 675 748 | 2 396 584 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 675 748 | 2 396 584 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 318 830 883 | 318 868 762 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 88 483 | |
| Sum varige driftsmidler | | 318 919 366 | 318 868 762 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 318 919 366 | 318 868 762 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 12 806 | 3 276 |
| Andre fordringer | | 66 796 | 366 420 |
| Sum fordringer | | 79 601 | 369 697 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 940 760 | 1 188 219 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 940 760 | 1 188 219 |
| Sum omløpsmidler | | 1 020 361 | 1 557 916 |
| SUM EIENDELER | | 319 939 728 | 320 426 678 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 540 000 | 540 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 540 000 | 540 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 188 116 344 | 187 440 596 |
| Sum opptjent egenkapital | | 188 116 344 | 187 440 596 |
| Sum egenkapital | | 188 656 344 | 187 980 596 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 34 511 961 | 36 237 776 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 95 634 000 | 95 634 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 130 145 961 | 131 871 776 |
| Sum langsiktig gjeld | | 130 145 961 | 131 871 776 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 357 | 5 659 |
| Leverandørgjeld | | 970 084 | 456 001 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 163 981 | 112 646 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 137 423 | 574 306 |
| Sum gjeld | | 131 283 384 | 132 446 082 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 319 939 728 | 320 426 678 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458945

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 627 867
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØREN TORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 992 627 867
LØREN TORG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 8 555 581 | 9 450 848 |
| Sum inntekter | | 8 555 581 | 9 450 848 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 199 675 | 199 675 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 14 655 | |
| Annen driftskostnad | | 6 915 307 | 5 920 387 |
| Sum kostnader | | 7 129 637 | 6 120 062 |
| Driftsresultat | | 1 425 944 | 3 330 786 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 152 | 9 895 |
| Sum finansinntekter | | 4 152 | 9 895 |
| Annen finanskostnad | | 754 348 | 944 097 |
| Sum finanskostnader | | 754 348 | 944 097 |
| Netto finans | | -750 196 | -934 202 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 675 748 | 2 396 584 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 675 748 | 2 396 584 |
| Årsresultat | | 675 748 | 2 396 584 |
| Totalresultat | | 675 748 | 2 396 584 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 675 748 | 2 396 584 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 675 748 | 2 396 584 |



Organisasjonsnr: 992 627 867
LØREN TORG BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 318 830 883 | 318 868 762 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 88 483 | |
| Sum varige driftsmidler | | 318 919 366 | 318 868 762 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 318 919 366 | 318 868 762 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 12 806 | 3 276 |
| Andre fordringer | | 66 796 | 366 420 |
| Sum fordringer | | 79 601 | 369 697 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 940 760 | 1 188 219 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 940 760 | 1 188 219 |
| Sum omløpsmidler | | 1 020 361 | 1 557 916 |
| SUM EIENDELER | | 319 939 728 | 320 426 678 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 540 000 | 540 000 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 540 000 | 540 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 188 116 344 | 187 440 596 |
| Sum opptjent egenkapital | 188 116 344 | 187 440 596 |
| Sum egenkapital | 188 656 344 | 187 980 596 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 34 511 961 | 36 237 776 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 95 634 000 | 95 634 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 130 145 961 | 131 871 776 |
| Sum langsiktig gjeld | 130 145 961 | 131 871 776 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 357 | 5 659 |
| Leverandørgjeld | 970 084 | 456 001 |
| Annen kortsiktig gjeld | 163 981 | 112 646 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 137 423 | 574 306 |
| Sum gjeld | 131 283 384 | 132 446 082 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 319 939 728 | 320 426 678 |



Organisasjonsnr: 992 627 867
LØREN TORG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Løren Torg Borettslag

Ordinær generalforsamling i Løren Torg Borettslag avholdes digitalt med oppstartsdato torsdag 27. mai og avsluttes fredag 4. juni 2021.

Smittevernreglene i Oslo kommune tillater ikke et fysisk møte for et selskap av vår størrelse, vi vil derfor avholde generalforsamlingen digitalt, der vi behandler sakene: styrets beretning, regnskap og budsjett, godtgjørelse til styret, innkommet forslag om styrets funksjonstid samt valg.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta i den digitale generalforsamlingen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Løren Torg Borettslag avholdes digitalt med oppstartsdato torsdag 27. mai og avsluttes fredag 4. juni 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en andelseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret foreslår godtgjørelse kr 175 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene § 10.2 (Funksjonstiden)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 26.04.2021
Styret i Løren Torg Borettslag

Jon Morten Stoltenberg Hans Folke Becker Anna Elisabeth Borrebæk Ingebjørg Mjåland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|-------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| Leder | Jon Morten Stoltenberg | Leyrins Gate 2 | 2019 – 2021 |
| Styremedlem | Hans Folke Becker | Lørenveien 44 A | 2020 – 2022 |
| Styremedlem | Anna Elisabeth Borrebæk | Vekslerveien 1 | 2019 – 2021 |
| Styremedlem | Ingebjørg Mjåland | Lørenveien 44 A | 2019 – 2021 |
| Varamedlem | Trond-Vidar Olasveen | Lørenveien 44 A | 2020 – 2021 |

Valgkomiteen

| | |
|----------------------|-----------------|
| Bjørg Helen Finnbakk | Lørenveien 44 A |
| Aleksejs Grigorjevs | Vekslerveien 1 |
| Per Ivar Nilsen | Lørenveien 44 A |

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

Generelle opplysninger om Løren Torg Borettslag

Borettslaget består av 108 andelsleiligheter.

Løren Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992627867, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser:

Lørenveien 44 A - C
Vekslerveien 1
Leyrins Gate 2

Gårds- og bruksnummer:
124 215

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Løren Torg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID 2020

Styret i Løren torg borettslag har i perioden fra siste generalforsamling hatt 13 styremøter og 2 budsjettmøter med OBOS. Det er solgt 10 leiligheter i perioden og 2 er utleid. Med mandat gitt av generalforsamlingen gjennom valg, er styrets oppgave å ivareta borettslagets verdier og eiendom. Styret opplever å ha en god dialog innad og utad.

Den ekstraordinære situasjonen med en pågående pandemi har vært utfordrende for alle, og har gjort at servicetilbudet og sosial kontakt har vært begrenset i perioder.

Det er gjennomført dugnad i 2020, med god oppslutning og godt resultat. Arbeidet spredt utover en uke, for å ivareta smittevern hensyn. Takk til alle som bidro til å gjøre uteområdet trivelig!

Det har vært stort fokus på vedlikehold, noe som bidrar til å unngå store og kostbare reparasjoner. I august startet arbeidet med målerbytte og utskifting av kraner for fjernvarme. Kranene var av dårlig kvalitet og ble derfor byttet samtidig med målerne. Det var en omfattende oppgave som ble gjennomført ved et godt samarbeid mellom beboere og rørleggere.

Styret har i perioden tatt i bruk Vibbo som kommunikasjons- og informasjonskanal og det er et mål at dette skal bli den foretrukne kanalen.

Gårdhagen har fått vanningsanlegg, og det er iverksatt tiltak for å forebygge skadedyr.

Videre har styret gjennom det siste halvannet året arbeidet med å forberede overskjøting av arealet i underetasjen fra Selvaag eiendom til Løren torg borettslag. Det har vært gjennomført flere møter med Selvaag eiendom og borettslagets advokat, for å sikre våre interesser i prosessen. Arbeidet er ikke ferdig, en endelig beslutning må behandles av generalforsamlingen. Det vil bli gjennomført et informasjonsmøte så snart dette er mulig, jfr smittevernregler.

En arbeidsgruppe som har arbeidet med hva slags servicetilbud vil skal ha fremover, har levert sin rapport. Nåværende kontrakt med Selvaag Pluss utgår om to år. Styret har arbeidet videre med Selvaag Pluss service om ny avtale for servicetilbudet. Informasjon om dette vil bli gitt på et beboermøte.

Styret har utarbeidet en HMS-plan med et årshjul som minner oss på hva som skal kontrolleres og utføres og når.

Det viser seg at borettslaget i flere år har betalt for mye a konto for oppvarming og har et beløp på ca 800.000 kr til gode fra sameiet Løren torg. Dette vil bli disponert til nødvendige arbeider som reparasjon av yttervegg etter vannlekkasje og legging av sklisikkert belegg på svalgangene.

Styret har bevilget 20.000 kr til oppgradering av treningsrommet. Innkjøp foretas i løpet av mai måned.

For behandling av sakene om overskjøting av areal i underetasjen og servicetilbudet etter 2022, vil det bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt.



Viktig informasjon

Smittevernreglene i Oslo kommune tillater ikke et fysisk møte for et selskap av vår størrelse, vi vil derfor avholde generalforsamlingen digitalt, der vi behandler sakene: styrets beretning, regnskap og budsjett, godtgjørelse til styret, innkommet forslag om styrets funksjonstid samt valg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 526 572.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger for viderefakturering av luftfilter til eiere samt oppgjør i forbindelse med forsikringskade.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 129 637.

Dette er kr 1 125 637 høyere enn budsjettet og skyldes utskiftning av stoppekraner, spyling av rør, ny dørautomatikk, nytt utvendig vanningsystem og fasadearbeider.

Resultat

Årets resultat på kr 675 748 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 029 009 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -353 261.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr -117 062 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Hovedårsaken til de negative disponible midlene var fakturering fra sameiet Lørenveien 44 for fjernvarme og felleskostnader for hele 2021, selv om fakturaene har forfall den 1. i hver måned. Dette resulterte i en høy leverandørgjeld ved årsskiftet, som istedenfor burde vært fordelt utover 2021.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert hovedsakelig med ordinære driftskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser. Kommunale avgifter betales via Lørenveien 44 Eierseksjonssameie.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremie i budsjettet er premie for sikringsordning for tap av felleskostnader (GBF).

Premie for bygningsmassen m.v. betales via Lørenveien 44 Eierseksjonssameie.

Lån

Løren Torg Borettslag har to felles lån.

Lån 1 - OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 7 år fra 2015.

Rentesats pr. 31.12.20: 1,78 %.

Lån 2 - OBOS (IN lån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 49 år fra 2008.

Rentesats pr. 31.12.20: 1,78 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og kr 22 pr enhet for servicetorget fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Løren Torg Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løren Torg Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



LØREN TORG BORETTSLAG ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 983 610 | 957 735 | 983 610 | -117 061 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 675 748 | 2 396 584 | 568 000 | 426 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 | 14 655 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 16 | -103 138 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 | -696 806 | -657 401 | -621 000 | 0 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 18 | -1 029 009 | -1 814 545 | 0 | 0 |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | 37 879 | 101 237 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -1 100 671 | 25 875 | -53 000 | 426 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | -117 062 | 983 610 | 930 610 | 308 939 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 020 361 | 1 557 916 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -1 137 423 | -574 306 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | -117 062 | 983 610 | | |



LØREN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 992 627 867, KUNDENR. 5864

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 337 674 | 1 488 816 | 1 458 468 | 612 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 991 180 | 6 078 776 | 6 133 532 | 6 039 000 |
| Innbetalinger | | 3 375 | 23 529 | 0 | 0 |
| Ladepunkt | | 45 603 | 29 266 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 148 740 | 15 916 | 6 000 | 6 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 7 526 572 | 7 636 303 | 7 598 000 | 6 657 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -24 675 | -24 675 | -25 000 | -25 000 |
| Styrehonorar | 5 | -175 000 | -175 000 | -175 000 | -175 000 |
| Avskrivninger | 16 | -14 655 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 130 | -11 926 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -147 375 | -143 223 | -149 000 | -153 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -116 933 | -69 503 | -40 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 288 631 | -1 361 800 | -958 000 | -1 018 000 |
| Forsikringer | | -54 101 | -44 712 | -45 000 | -55 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -53 867 | -85 736 | -88 000 | -88 000 |
| Parkeringsplasser | 10 | -11 139 | -18 565 | -15 000 | -15 000 |
| Kostnader sameie | 24 | -1 260 579 | -1 165 735 | -1 400 000 | -1 500 000 |
| Energi/fyring | 11 | -266 553 | -266 304 | -288 000 | -288 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -521 892 | -522 237 | -535 000 | -522 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -2 182 107 | -2 230 646 | -2 274 000 | -2 330 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 129 637 | -6 120 062 | -6 004 000 | -6 231 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 396 935 | 1 516 241 | 1 594 000 | 426 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 1 029 009 | 1 814 545 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 425 944 | 3 330 786 | 1 594 000 | 426 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 4 152 | 9 895 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -754 348 | -944 097 | -1 026 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -750 196 | -934 202 | -1 026 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 675 748 | 2 396 584 | 568 000 | 426 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 675 748 | 2 396 584 | | |



| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | Note | 2020 | 2019 |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 15 | 279 937 000 | 279 937 000 |
| Tomt | | 38 640 000 | 38 640 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 24 | 253 883 | 291 762 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 88 483 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 318 919 366 | 318 868 762 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 202 | 6 492 |
| Kundefordringer | | 12 806 | 3 276 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 34 245 | 32 336 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | 4 023 | 5 848 |
| Energiavregning | 21 | 28 326 | 321 744 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 548 198 | 607 900 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 392 562 | 580 319 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 020 361 | 1 557 916 |
| SUM EIENDELER | | 319 939 728 | 320 426 678 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 108 * 5000 | | 540 000 | 540 000 |
| Annen egenkapital | 18 | 188 116 344 | 187 440 596 |
| SUM EGENKAPITAL | | 188 656 344 | 187 980 596 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 34 511 961 | 36 237 776 |
| Borettsinnskudd | 20 | 95 634 000 | 95 634 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 130 145 961 | 131 871 776 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 95 511 | 112 646 |
| Leverandørgjeld | | 970 084 | 456 001 |
| Påløpte renter | | 3 357 | 5 659 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 68 470 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 137 423 | 574 306 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 319 939 728 | 320 426 678 |
| Pantstillelse | 23 | 319 627 000 | 768 577 000 |
| Garantiansvar | 24 | 865 190 | 995 904 |

Oslo, 26.04.2021 Styret i Løren Torg Borettslag

Jon Morten Stoltenberg/s/

Hans Folke Becker/s/

Anna Elisabeth Borrebæk/s/

Ingebjørg Mjåland/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.

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. 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

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 inntektføres 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**

| | |
|----------------------------|-----------|
| Driftskostnader borettslag | 2 743 368 |
| Serviceavtale | 1 522 800 |



| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 192 032 |
| Telefoni, bredbånd, tv | 517 104 |
| Målerbytte | 15 876 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 1 358 726 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -21 052 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 337 674 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 991 180 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Lokalleie | 16 000 |
| Skifte luftfilter | 69 120 |
| Lading scooter | 876 |
| Korrigeringer på reskontro | 148 |
| Nøkler | 1 250 |
| Portåpner | 4 000 |
| Skadeoppgjør | 57 346 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 148 740 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -24 675 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -24 675 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 175 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 130.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -82 938 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 245 |
| Andre konsulentonorarer, byggesøknad | -24 750 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -116 933 |

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

| | |
|--|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -550 552 |
| Drift/vedlikehold VVS | -798 391 |
| Drift/vedlikehold elektro | -29 568 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -310 366 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -148 376 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -166 154 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -201 607 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -3 981 |
| Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg | -39 135 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -9 500 |
| Egenandel forsikring | -31 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 288 631 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt | -53 867 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -53 867 |

NOTE: 10

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Felleskostnader parkeringsplasser | -11 139 |
| SUM PARKERINGSPLASSER | -11 139 |

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -261 533 |
| Andre fyringskostnader | -5 020 |
| SUM ENERGI / FYRING | -266 553 |

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------|------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -23 375 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -41 723 |
| Driftsmateriell | -30 185 |
| Lyspærer og sikringer | -14 035 |
| Vaktmestertjenester | -133 081 |
| Vakthold | -129 345 |
| Renhold ved firmaer | -251 021 |
| Andre fremmede tjenester | -1 520 495 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 313 |
| Trykksaker | -8 702 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 100 |
| Andre kontorkostnader | -3 533 |



| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Telefon, annet | -3 088 |
| Porto | -4 464 |
| Bank- og kortgebyr | -4 095 |
| Velferdskostnader | -8 553 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -2 182 107 |

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 381 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 739 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 032 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 4 152 |

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -249 484 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -4 288 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -499 354 |
| Andel finanskostnader sameiet | -1 191 |
| Andre rentekostnader | -31 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -754 348 |

NOTE: 15**BYGNINGER**

| | |
|----------------------|--------------------|
| Kostpris 2008 | 279 937 000 |
| SUM BYGNINGER | 279 937 000 |

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.124/bnr.215

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|--------|----------------|
| Sykkelstativer | | |
| Tilgang 2020 | 69 413 | |
| Avskrevet i år | -8 098 | |
| | | 61 315 |
| Telt/pavilliong til terrasse | | |
| Tilgang 2020 | 33 725 | |
| Avskrevet i år | -6 557 | |
| | | 27 168 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 88 483 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -14 655 |

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Til gode av eierne, avregning IN | 4 023 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 4 023 |

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | 26 109 590 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 182 864 702 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 1 029 009 |
| Reduksjon EK fra IN | -21 886 957 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 188 116 344 |

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 7 år.

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2015 | -1 050 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 831 727 | |
| Nedbetalt i år | 107 970 | |
| | | -110 303 |

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 49 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| | -222 943 | |
| Opprinnelig 2008 | 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 058 795 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 588 836 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 182 864 702 | |
| Nedbetalt i år, IN | 1 029 009 | |
| | | -34 401 658 |

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -34 511 961 |
|------------------------------------|--------------------|

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2008 | -95 634 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -95 634 000 |

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 494 504 |
| Techem | 75 859 |
| Fjernvarme | 1 000 752 |
| Strøm | 445 890 |
| Uoppgjorte avregninger | 328 |
| SUM ENERGIAVREGNING | 28 326 |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|----------------|
| Purregebyr | 70 |
| Påløpte kostnader gjelder 2020 (mottatt og betalt i 2021) | -68 540 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -68 470 |

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 95 634 000 |
| Pantelån | 34 511 961 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 162 006 754 |
| TOTALT | 292 152 715 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 279 937 000 |
| Tomt | 38 640 000 |
| TOTALT | 318 577 000 |



NOTE: 24

GARANTIANSVAR

Selskapet eier 8621/14566 deler av Eierseksjonssameiet Lørenveien 44

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 865 190.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtektene § 10.2

På generalforsamlingen i 2019 ble bl.a følgende vedtektsendring vedtatt:

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder, øvrige styremedlemmer og vararepresentanter er to år, og alle kan gjenvelges. Maksimal sammenhengende funksjonstid for samtlige medlemmer av styret skal ikke overstige åtte år. Etter et opphold på minst to år er det full anledning til å stille seg til disposisjon for styreverv igjen. Kontinuitet i styret blir ivare tatt ved at minst ett styremedlem og en vararepresentant sitter over til neste periode.

Ettersom det var knyttet tvil til lovligheten av endringen innhentet styret en vurdering fra Dalan advokatfirma DA. Endringen er vurdert å være ulovlig og ikke bindende for generalforsamlingen. Borettslaget v/styret er dermed tilrådet å fjerne vedtektstillegget. På den bakgrunn fremmer styret forslag om at hele punkt 10.2 fjernes fra vedtektene. Endringsforslaget er behandlet og vedtatt på styremøte den 3. mars 2020.

Saksdokumenter:

- Notat utarbeidet av Dalan advokatfirma DA datert 16. august 2019.

Forslag til vedtak:

Punkt 10.2 i vedtektene fjernes.



DALAN

ADVOKATFIRMA DA MNA

NOTAT

Til: Løren Torg borettslag
Jan-Erik Nielsen

Fra: og Valborg Kristine Næss Haugland

Dato: 16. august 2019

Vår ref.: 36963

Ansvarlig partner:
Jan-Erik Nielsen
312260002/VHA/VHA

LOVLIGHETEN AV VEDTEKTSBESTEMMELSE SOM BEGRENSER STYREMEDLEMMERS VALGBARHET

1. INNLEDNING OG KONKLUSJON

Som avtalt har vi vurdert lovligheten av følgende vedtektsendring som ble vedtatt på generalforsamling i 2019:

«10.2 Funksjonstiden for styreleder, øvrige styremedlemmer og vararepresentanter er to år, og alle kan gjenvelges. Maksimal sammenhengende funksjonstid for samtlige medlemmer av styret skal ikke overstige åtte år. Etter et opphold på minst to år er det lull anledning til å stille seg til disposisjon for styreverv igjen. Kontinuitet i styret blir ivare tatt ved at minst ett styremedlem og en vararepresentant sitter over til neste periode.»

Vår vurdering er at ovennevnte vedtektsendring ikke er lovlig og at generalforsamlingen således ikke er bundet av endringen. Vi anbefaler at det fremmes forslag til endring av vedtektenes punkt 10.2 ved neste generalforsamling.

2. VÅR VURDERING

Generalforsamlingen velger styremedlemmene jf. borettslagsloven § 8-2. Det eneste unntaket fra denne hovedregelen er at vedtektene i et *tilknyttet* borettslag kan gi boligbyggelaget rett til å velge det ene av styremedlemmene. Lovens utgangspunkt er således at generalforsamlingen skal stå fritt til å velge de styremedlemmer flertallet ønsker valgt.

Endringen av vedtektenes punkt 10.2 innebærer at styremedlemmene ikke kan gjenvelges når de har sittet sammenhengende 8 år. Et slikt styremedlem får en «karantene» på to år.

Spørsmålet er altså om en vedtektsbestemmelse som begrenser generalforsamlingens mulighet til å velge det styret de ønsker, er lovlig.

Lovteksten gir ikke direkte svar på dette. Borettslagsloven er imidlertid preseptorisk som innebærer at den ikke kan fravikes såfremt ikke loven selv har særlige unntak fra dette.

DALAN advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
Telefaks: +47 23 30 86 01

Epost: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no



Ovennevnte vedtektsendring vil innebære en innskrenkning av den myndighet loven har lagt til generalforsamlingen. Dersom lovgiver hadde ment å åpne for at det kan fastsettes vedtekter som begrenser generalforsamlingens myndighet til å velge de styremedlemmer man til enhver tid ønsker, må nok legges til grunn at det hadde fremgått av lovteksten. Innskrenkningen er ikke regulert i loven og det kan således ikke ha vært lovgivers vilje/mening at det skal være adgang til å ha en slik vedtektsbestemmelse.

Uten at det er avgjørende for saken bemerkes at det også er vanskelig å se reelle hensyn som tilsier en slik vedtektsbestemmelse. Etter lovens regler vil jo generalforsamlingen ha full anledning til å skifte ut et styremedlem uavhengig av tjenestetid dersom flertallet ønsker det.

Som nevnt innledningsvis er det vår vurdering at denne vedtektsendringen er ulovlig og ikke bindende for generalforsamlingen. For ordens skyld bør derfor dette rettes opp ved vedtak i neste generalforsamling. Det nevnes at vi også har drøftet spørsmålet med juridisk avdeling i OBOS, som er enig i denne konklusjonen.



Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamlingen for Løren Torg Borettslag 2021

Innstilling til valg på styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.

Styreleder:

Jon Morten Stoltenberg (velges for 2 år)

Styremedlemmer:

Anna Elisabeth Borrebæk (velges for 2 år)

Per Ivar Nilsen (velges for 2 år)

Varamedlemmer:

Aleksejs Grigorjevs (velges for 2 år)

Jørn-Kr. Jørgensen (velges for 2 år)

Valgkomite:

Bjørn Knutsen (velges for 2 år)

Per Egil Aanstad (velges for 2 år)

(Bjørg Finnbakk (sitter over)

Løren Torg 8.april 2021

Bjørg Finnbakk (sign)

Valgkomiteens leder



Annenn informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no (<https://vibbo.no/loren-torg>). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere medstyret.

Vaktmestertjeneste

Løren Torg Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på tel. 22 97 10 70.

Parkering

Parkeringsplasser er i Sameiet Lørenveien 44. De som har elbil eller ladbar hybridbil bes ta kontakt med styret i borettslaget hvis du ønsker ladekontakt. Borettslaget har 78 parkeringsplasser hvorav 4 HC-plasser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Skader som oppstår meldes til styret, fortrinnsvis via lorentorg@styrerommet.no

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

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 blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



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 at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. **Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11** 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. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Airbnb og lignende er ikke tillatt, i henhold til borettslagets vedtekter.

Energimerking

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



VEDTEKTER

FOR

LØREN TORG BORETTSLAG

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.02.08,
med endringer i ekstraordinær generalforsamling 7. september 2011.
Endringer på generalforsamling 7.mai 2014, 12. mai 2016, 14.5.2018 samt 15.5.2019.





INNHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|---|
| 1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR..... | 1 |
| 1.1 Formål | 1 |
| 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel | 1 |
| 2. ANDELER OG ANDELSEIERE..... | 1 |
| 2.1 Andeler | 1 |
| 2.2 Andelseiere | 1 |
| 2.3 Unntak for visse juridiske personer | 1 |
| 2.4 Sameie i andel | 2 |
| 3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER | 2 |
| 3.1 Rett til overdragelse | 2 |
| 3.2 Godkjenning | 2 |
| 4. BORETT OG UTLEIE | 2 |
| 4.1 Borett..... | 2 |
| 4.2 Bruk | 2 |
| 4.3 Ordensregler | 3 |
| 4.4 Utleie - Bruksoverlatelse | 3 |
| 4.5 Samtykke..... | 4 |
| 4.6 Bygningsmessige arbeider | 4 |
| 5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT | 4 |
| 5.1 Forsvarlig stand..... | 4 |
| 5.2 Våtrom..... | 5 |
| 5.3 Reparasjoner og utskifting | 5 |
| 5.4 Insekter og skadedyr | 5 |
| 5.5 Tilfeldig skade | 5 |
| 5.6 Varslingsplikt | 5 |
| 5.7 Erstatningsansvar | 5 |
| 6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT | 5 |
| 6.1 Forsvarlig stand..... | 5 |
| 6.2 Felles installasjoner..... | 6 |
| 6.3 Reparasjoner og utskifting | 6 |
| 6.4 Erstatningsansvar | 6 |
| 7. ADGANG TIL BOLIGEN..... | 6 |
| 8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE | 6 |
| 8.1 Mislighold | 6 |
| 8.2 Pålegg om salg | 6 |
| 8.3 Fravikelse..... | 6 |
| 9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN | 7 |
| 9.1 Felleskostnader | 7 |
| 9.2 Borettslagets pantesikkerhet..... | 7 |
| 10. STYRET OG DETS VEDTAK..... | 7 |
| 10.1 Styrets sammensetning..... | 7 |
| 10.2 Funksjonstiden | 7 |
| 10.3 Valg av styremedlemmer | 7 |
| 10.4 Styrets oppgaver | 7 |
| 10.5 Styremøter..... | 8 |
| 10.6 Protokoll | 8 |
| 10.7 Styrets vedtak | 8 |
| 10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen..... | 8 |
| 10.9 Representasjon og fullmakt..... | 8 |
| 11. GENERALFORSAMLINGEN | 8 |
| 11.1 Myndighet..... | 8 |
| 11.2 Tidspunkt for generalforsamling..... | 9 |



| | | |
|------|--|----|
| 11.3 | Varsel om og innkalling til generalforsamling..... | 9 |
| 11.4 | Krav til innkallingens innhold..... | 9 |
| 11.5 | Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling..... | 9 |
| 11.6 | Møteledelse og protokoll..... | 10 |
| 11.7 | Stemmerett og fullmakt..... | 10 |
| 11.8 | Vedtak på generalforsamlingen..... | 10 |
| 12. | INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN..... | 10 |
| 12.1 | Inhabilitet..... | 10 |
| 12.2 | Taushetsplikt..... | 11 |
| 12.3 | Mindretallsvern..... | 11 |
| 13. | VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE..... | 11 |
| 13.1 | Vedtaksendringer..... | 11 |
| 14. | FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE..... | 11 |
| 15. | KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTIENE..... | 11 |
| 16. | BEBOER SOM FORÅRSAKER UTGIFTER FOR BORETTSLAGET..... | 11 |



1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Løren Torg borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, herunder Plusskonseptet.

"Plusskonseptet" er betegnelsen på et konsept som utvikles, eies og forvaltes av Selvaag Gruppen AS og Selvaag Pluss AS, [eller andre selskaper i Selvaag gruppen]. Plusskonseptet innebærer at Borettslaget tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg tjenester, aktiviteter og opplevelser til andelseierne i Borettslaget, tilpasset deres behov og ønsker. Det overordnede formålet med Plusskonseptet er å skape en ny og bedre boform ved å tilrettelegge for en enklere og mer innholdsrik hverdag for andelseierne. En del særskilt tilrettelagte servicetjenester innenfor Plusskonseptet tilbys borettslagets andelseiere gjennom en egen serviceavtale ("**Plusservice**").

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

Andelseiere i borettslaget skal delta i Plusskonseptet og være medlem i Pluss Club.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.



2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4-4.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder for serviceområdet tilknyttet Plusskonseptet. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til lempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) andelseieren er en juridisk person
- (ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.



4.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

4.6 Bygningsmessige arbeider

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

1. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV antenner, markiser etc., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
2. Forandring av boligens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheten, krever styrets samtykke, før tiltak iverksettes. Tiltak iverksatt uten slik samtykke kan kreves tilbakeført.
3. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon som viser at arbeid som berører el., rør og ventilasjon er forskriftmessig utført. Dette samme gjelder evt. nødvendig offentligrettslige tillatelser, f. eks. fra bygningsmyndighetene.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av Serviceområdet med innredning og utstyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også borettslagets forpliktelser i forhold til drift- og vedlikehold av garasjeanlegg m.v. i henhold til kontrakt med Løren torg parkering/Selvaag. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.



6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 1-2 varamedlemmer.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder, øvrige styremedlemmer og vararepresentanter er to år, og alle kan gjenvelges. Maksimal sammenhengende funksjonstid for samtlige medlemmer av styret skal ikke overstige åtte år. Etter et opphold på minst to år er det lull anledning til å stille seg til disposisjon for styreverv igjen. Kontinuitet i styret blir ivaretatt ved at minst ett styremedlem og en vararepresentant sitter over til neste periode.

10.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.



11.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen
- (g) To medlemmer i styret velges som delegater til årsmøtet i Løren Velforening. Styret konstituerer.



11.6 Valgkomiteens sammensetning og funksjonstid

Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, med en funksjonstid på to år. Alle medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges, og minst ett medlem skal sitte over til neste periode for derved å sikre kontinuitet.

11.7 Valg av komitemedlemmer

Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen utnevner selv sin leder. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.

11.8 Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteen har som oppgave å finne representanter til alle verv som er på valg i henhold til vedtektene, og gi sin innstilling til valgene til generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret.

Valgkomiteen skal skriftlig søke alle beboere om innspill til mulige kandidater i god tid før valgkomiteens innleveringsfrist. Det oppfordres til å kontakte styret som helhet og styremedlemmer som er på valg enkeltvis for å best kartlegge behovene i styret før komiteearbeidet starter.

Medlemmer av valgkomiteen som selv ønsker å være kandidat til styreverv skal straks fratre sitt verv og ikke delta i valgkomiteens videre arbeid.

Komiteen skal forvise seg om at kandidatene er kjent med omfanget av arbeidet i de ulike tillitsverv. Kandidater kan ikke ha mislighold ovenfor borettslaget.

11.9 Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling skal foreligge styret og forretningsfører senest fire uker før ordinær generalforsamling, eventuelt etter avtale med styret. Valgkomiteen trenger ikke begrunne innstilling.

11.10 Gjennomføring av valg

Generalforsamlingens valgte møteleder styrer gjennomføringen av valget.

Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater, benkeforslag, i tillegg til dem som er innstilt av valgkomiteen. Den enkelte kandidat kan hvis selv ønskelig kort presentere seg selv og svare på eventuelle spørsmål angående sitt kandidatur.

12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.



Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

15. KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTIENE

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets inngangspartier.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

16. BEBOER SOM FORÅRSAKER UTGIFTER FOR BORETTSLAGET

Beboer som forårsaker utgifter for borettslaget kan bli fakturert for denne kostnaden.



HUSORDENSREGLER FOR LØREN TORG BORETTSLAG
Med endring i generalforsamling 15.5.2017

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Løren Torg borettslag utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg

- 1.1. Ordensreglene gjelder for alle andelseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter andelseierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

- 2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og dører til garasjeanlegget og boder).
- 2.2. Det er forbudt å røke i borettslagets innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å røyke på Svalganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i gårdsrommet, på svalganger eller foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.
- 2.3. Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i søppelnedkastene i søppelrommet.
- 2.5. Det skal ikke henses møbler eller noen form for gjenstander i fellesarealene. På svalgangene og ellers i fellesarealene er det ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger og svalganger skal heller ikke benyttes som 'garderobe' for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6. Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på borettslagets fellesarealer.



2.7. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på borettslagsmøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.8. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

3.3. Lufting av tøy o.l. er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
Det er ikke tillatt med engangsgriller i gårdshagen.

3.5. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseendet herunder brystvern og balkonggjerd. Avskjerming forøvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.6. Maling av vegger og tak innenfor borettslagets balkonger er ikke tillatt uten etter avtale med styret.

4. LEILIGHETER

4.1. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tette avløp.



5. RO OG ORDEN

- 5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil kunne forstyrre beboerne.
- 5.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 5.4. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres i felles bodareal og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 5.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

6. SKILT OG OPPSLAG

- 6.1. Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, som levert av utbygger. Ta kontakt med vertskapet for bestilling og endring av skilter.
- 6.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle.

7. ANTENNE

- 7.1. Samtlige leiligheter er knyttet til Viken Fibernett. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8. SØPPEL

- 8.1. Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i nedkast merket med



'Søppelavfall' i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2. Papiravfall:

Papp/papiravfall **skal** kastes i nedkast merket med 'Papiravfall' i søppelrommet.

8.3. Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

9.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3. Det er ikke lov til å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

10.1. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller på anvist plass i bodanlegg. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l på borettslagets/sameiets/Løren Velforenings fellesarealer vil bli fjernet.

11. DYREHOLD

11.1. Dyrehold er tillatt.

11.2. Tilleggsbestemmelser:

Dyr kan ikke luftes eller oppholde seg på våre fellesområder.

Gårdshage, serviceområdet, takterrasse.

Dyr skal til enhver tid holdes i bånd.

Det er ikke tillatt å kaste for eksempel hundeposer alene i søppelnedkast.

12. GARASJE

12.1. Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.

12.2. Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler o.l).



13. PARKERING OG KJØRING

13.1. Det er kun lov til å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel.

13.2. Det henstilles til alle som kjører i parkeringskjelleren om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km's hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14. TRYGGHET

14.1. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

15. MELDEPLIKT

15.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

16. ENDRINGER

16.1. Borettslagsmøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

17. SANKSJONER

17.1. Enhver andelseier er ansvarlig for skader som påføres Borettslagets eller andelseiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedk. leilighet.

17.2. Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som andelseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den andelseier dette gjelder.

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den andelseier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter etc. Viktig å gjøre seg kjent med og bruke Securitas Bomiljøvakthold som har avtale med borettslaget.



ORDENSREGLER

FOR

SERVICEOMRÅDET I LØREN TORG BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 7.mai 2014.

Ordensreglene gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig hver dag kl. 06.00 - 23.00. For å få tilgang til området må det benyttes et personlig nøkkelkort. Av hensyn til sikkerhet og sikring av verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales spesielt med vertskapet.
2. Det vil i Serviceområdets åpningstid være tilgang på aviser, magasiner, kaffe og te. Hver og en har selv ansvar for å rydde opp etter seg for man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjeme i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag på kjøkkenet om hvordan dette gjøres.
3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr til serviceområdet.
4. Mellom kl. 06.00 - 23.00 vil det være mulig å benytte seg av Serviceområdets TV og musikkanlegg, så fremt det ikke er sjenerende for omgivelsene.
5. Ved leie av selskapsrom til private arrangementer, skal det tas hensyn til øvrige beboere. Etter kl. 23.00 er det ikke tillatt med høy musikk eller annen sjenerende støy, hverken i Serviceområdet eller utenfor/på terrasse.
6. Det vil være mulig for beboerne å benytte serviceområdets kjøkken til tilberedelse av mat til ulike arrangementer. På kjøkkenet henger det oppslag om rutiner i forbindelse med tilberedning av mat, renhold og oppvask. Det er viktig at disse rutinene blir fulgt, av hensyn til hygienekrav fra Mattilsynet.
7. For de som ønsker å bruke internett, finnes det en beboer-PC til fritt bruk ved resepsjonen. Beboer-PC er tilkoblet egen skriver. Dersom man vil foreta større utskriftsjobber eller ønsker noe kopiert, kontakt vertskapet for priser. Trådløst nettverk er tilgjengelig i Serviceområdet, kontakt vertskapet for passord.
8. Treningsrommet kan benyttes av alle beboerne innenfor Serviceområdets åpningstider, så fremt det ikke arrangeres treningstimer. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk.
9. Eventuell klage for brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til Pluss Service med

begrunnelse. **Det vil gjelde egne rutiner for bruk av selskapsrom og gjesteleilighet.**