



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 249 071	2 238 627
Sum inntekter		2 249 071	2 238 627
Kostnader			
Lønnskostnad		131 215	134 035
Annen driftskostnad		1 878 844	1 810 805
Sum kostnader		2 010 059	1 944 840
Driftsresultat		239 012	293 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 404	2 404
Sum finansinntekter		1 404	2 404
Annen finanskostnad		59 317	69 320
Sum finanskostnader		59 317	69 320
Netto finans		-57 913	-66 916
Ordinært resultat før skattekostnad		181 099	226 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		181 099	226 871
Årsresultat		181 099	226 871
Totalresultat		181 099	226 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		181 099	226 871
Sum overføringer og disponeringer		181 099	226 871



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 219 127	6 219 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 095	
Sum fordringer		68 095	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 730	786 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 015 730	786 426
Sum omløpsmidler		1 083 824	786 426
SUM EIENDELER		7 302 951	7 005 553

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 314 036	2 132 937
Sum opptjent egenkapital		2 314 036	2 132 937
Sum egenkapital		2 318 736	2 137 637
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 919 593	2 799 827
Øvrig langsiktig gjeld		2 039 800	2 039 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 959 393	4 839 627
Sum langsiktig gjeld		4 959 393	4 839 627
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 076	14 975
Leverandørgjeld		9 746	13 315
Sum kortsiktig gjeld		24 822	28 290
Sum gjeld		4 984 215	4 867 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 302 951	7 005 553



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325419

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 950 266 554
LUREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 249 071	2 238 627
Sum inntekter		2 249 071	2 238 627
Kostnader			
Lønnskostnad		131 215	134 035
Annen driftskostnad		1 878 844	1 810 805
Sum kostnader		2 010 059	1 944 840
Driftsresultat		239 012	293 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 404	2 404
Sum finansinntekter		1 404	2 404
Annen finanskostnad		59 317	69 320
Sum finanskostnader		59 317	69 320
Netto finans		-57 913	-66 916
Ordinært resultat før skattekostnad		181 099	226 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		181 099	226 871
Årsresultat		181 099	226 871
Totalresultat		181 099	226 871
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		181 099	226 871
Sum overføringer og disponeringer		181 099	226 871



Organisasjonsnr: 950 266 554
LUREN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

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
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 6 219 127 6 219 127

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 68 095
Sum fordringer 68 095 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 015 730 786 426
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 015 730 786 426

Sum omløpsmidler 1 083 824 786 426

SUM EIENDELER 7 302 951 7 005 553

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 2 314 036 2 132 937



Sum opptjent egenkapital	2 314 036	2 132 937
Sum egenkapital	2 318 736	2 137 637
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 919 593	2 799 827
Øvrig langsiktig gjeld	2 039 800	2 039 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 959 393	4 839 627
Sum langsiktig gjeld	4 959 393	4 839 627
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 076	14 975
Leverandørgjeld	9 746	13 315
Sum kortsiktig gjeld	24 822	28 290
Sum gjeld	4 984 215	4 867 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 302 951	7 005 553



Organisasjonsnr: 950 266 554
LUREN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

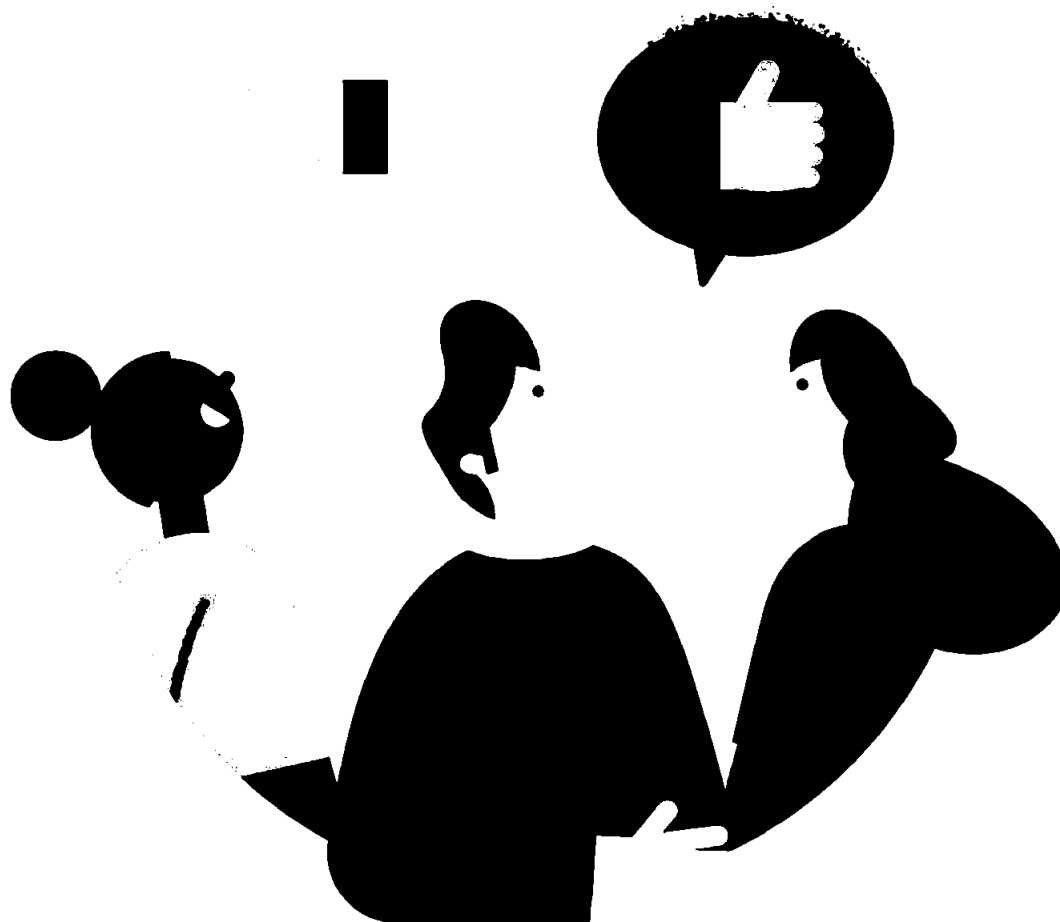
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0314 Luren Borettslag





Til andelseierne i Luren Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 28. april 2022 kl. 19:00 på Tveita Senter.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 i Luren Borettslag avholdes
torsdag 28. april 2022 kl. 19:00 på Tveita Senter (OBOS lokaler 3 etg.)**

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollfører og minst én andelseier som protokollvitne
5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
6. Disponering av årets resultat
7. Fastsettelse av styrehonorar (se budsjett side 10)
8. Forslag A om endring av vedtektene
9. Forslag B om endring av vedtektene
10. Forslag C om endring av vedtektene
11. 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
 - F Valg av mediautvalg for 1 år

Oslo, 9.2.2022
Styret i Luren Borettslag

Ruby Kristin Myhren /s/ Heidi Linn Heltne Dengstø /s/ Lasse Feyling-Gruber /s/

Asmund Mäkinen /s/ Vlora Krasniqi Hulaaj /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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.

Eiendommen har gårdsnr.140/bruksnr.35. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 30 673 m².

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.

TILLITSVALGTE

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner og har siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruby Kristin Myhren	Ragnfrids Vei 84
Nestleder	Heidi Linn Heltne Dengsø	Ragnfrids Vei 60
Styremedlem	Lasse Feyling-Gruber	Ragnfrids Vei 70
Styremedlem	Vlora Krasniqi Hulaj	Ragnfrids Vei 38
Styremedlem	Asmund Mäkinen	Ragnfrids Vei 54
Varamedlem	Espen Gustavsen	Ragnfrids Vei 2
Varamedlem	Hanne Marie Kvenseth	Ragnfrids Vei 26
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

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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 249 071 mot budsjettet kr 2 220 000.

Avviket skyldes en kombinasjon av lavere kapitalkostnader og høyere inntekter fra el-billading enn budsjettet.

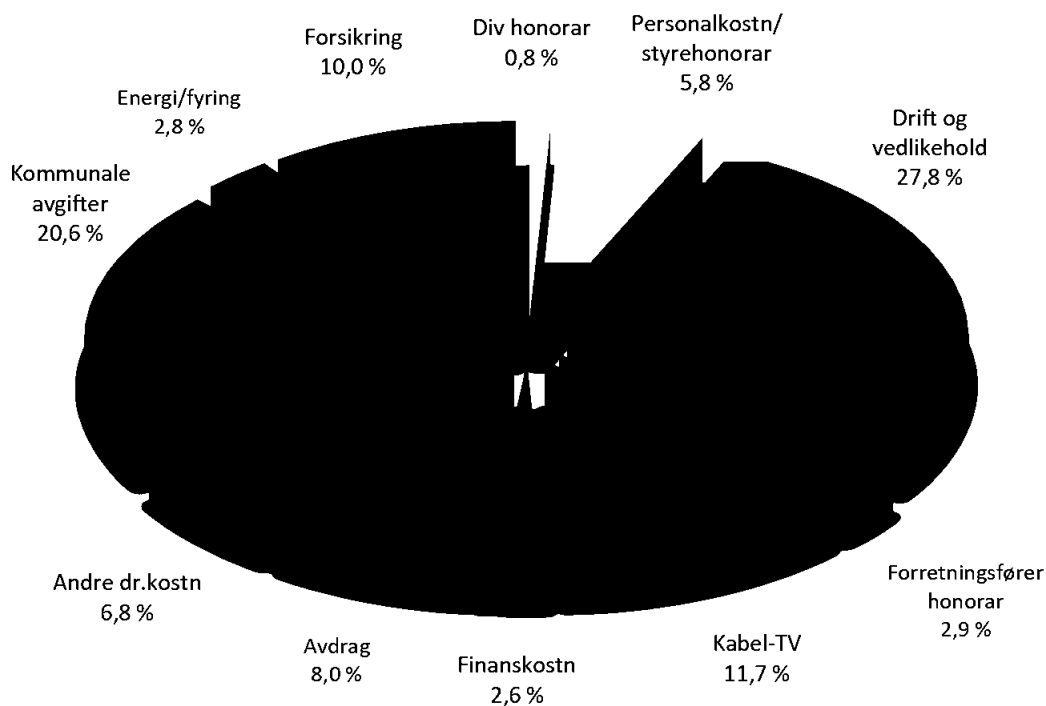
Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 010 059 mot budsjettet kr 2 262 000.

Avviket skyldes i hovedsak posten «Drift og vedlikehold» hvor det er brukt mindre til takarbeider og vinduer enn forventet.

Diagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

For eksempel ser man at 1/5 (20,6 %) gikk til kommunale avgifter i 2021.



Resultat

Årets resultat på kr 181 099 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til annen egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til, da avdrag kun føres i balansen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det er i løpet av 2021 ikke innbetalt på IN-ordningen..

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 059 002 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 350 000 til ordinært vedlikehold. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan er bestilt, men ikke mottatt i skrivende stund. Dette er derfor ikke tatt med i budsjettet for 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse og inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser og viderefaktureres andelseiere hvor denne skatten har slått inn.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Pga. videre forventede høye strømpriser, økes budsjettet for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca. 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Luren Borettslag.

Lån

IN-lån i OBOS Boligkreditt AS er gitt som et serielån med halvårlige terminforfall til rentesats 1,98 % pr. 31.12.2021. Lånet ble tatt opp i 2007 ifb. garasjene og er iht. betalingsprognose nedbetalt i år 2035.

Lån i OBOS-banken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 1,98 % pr. 31.12.2021. Lånet ble tatt opp i 2019/2020 til etablering el-bil infrastruktur, graving, rehabilitering av 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

Som følge av endrede lønninger og priser, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 % fra 01.01.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på ca. 5,5 % fra 1.4.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Luren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Luren Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, berunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02216, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Luren Borettslag

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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med 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>.

Oslo, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		758 137	699 334	758 137	1 059 002
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		181 099	226 871	-98 000	379 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15	300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-180 234	-168 068	-170 000	-184 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		300 865	58 803	-268 000	195 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 059 002	758 137	490 137	1 254 002
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 083 824	786 427		
Kortsiktig gjeld		-24 822	-28 290		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 059 002	758 137		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		176 032	186 528	185 000	175 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 022 278	1 936 706	2 015 000	2 110 000
Andre inntekter	3	50 761	115 393	20 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 249 071	2 238 627	2 220 000	2 360 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 215	-19 035	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-115 000	-115 000	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-5 795	-4 920	-5 000	-6 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-66 295	-64 675	-67 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-3 863	-2 559	-5 000	-85 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-626 276	-595 337	-900 000	-350 000
Forsikringer		-225 175	-218 000	-225 000	-245 000
Kommunale avgifter	9	-462 687	-451 668	-455 000	-480 000
Energi/fyring		-62 907	-23 418	-30 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 089	-258 690	-260 000	-275 000
Andre driftskostnader	10	-153 356	-162 138	-170 000	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 010 059	-1 944 840	-2 262 000	-1 920 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		239 012	293 787	-42 000	440 000
DRIFTSRESULTAT		239 012	293 787	-42 000	440 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 404	2 404	1 000	2 000
Finanskostnader	12	-59 317	-69 320	-57 000	-63 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 913	-66 916	-56 000	-61 000
ÅRSRESULTAT		181 099	226 871	-98 000	379 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		181 099	226 871		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	5 064 500	5 064 500
Tomt		1 154 627	1 154 627
SUM ANLEGGSMIDLER		6 219 127	6 219 127
OMLØPSMIDLER:			
Forskuddsbetalte kostnader		68 095	0
Driftskonto OBOS-banken		130 108	402 969
Sparekonto OBOS-banken		885 622	383 458
SUM OMLØPSMIDLER		1 083 824	786 427
SUM EIENDELER		7 302 951	7 005 553
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Annen egenkapital	14	2 314 036	2 132 937
SUM EGENKAPITAL		2 318 736	2 137 637
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 919 593	2 799 827
Borettsinnskudd	16	2 039 800	2 039 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 959 393	4 839 627
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		9 746	13 315
Påløpte renter		3 718	3 624
Påløpte avdrag		11 358	11 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 822	28 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 302 951	7 005 553
Pantstillelse	17	7 939 800	7 939 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.2.2022
Styret i Luren Borettslag

Ruby Kristin Myhren /s/ Heidi Linn Heltne Dengsø /s/ Lasse Feyling-Gruber /s/

Asmund Mäkinen /s/ Vloria Krasniqi Hulaaj /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.

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 andelseierne 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 panteobligasjonen 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 014 890
Eiendomsskatt	7 388
Kapitalkostnader på IN-lån	176 032
Overført til kapitalkostnader	-176 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 022 278

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy	50 761
SUM ANDRE INNETEKTER	50 761

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 215

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 2020/2021, og er på kr 115 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester/møtedeltakelse, OBOS	-3 863
SUM KONSULENTHONORAR	-3 863

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid	-368 357
Vinduer	-98 495
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-466 852
Drift/vedlikehold bygninger	-8 186
Drift/vedlikehold VVS	-17 886
Drift/vedlikehold elektro	-96 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 338
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-626 276

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 417
Vann- og avløpsavgift	-267 797
Feieavgift	-10 046
Renovasjonsavgift	-177 427
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-462 687

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 693
Snørydding	-80 013
Gressklipping	-29 503
Trykksaker	-965
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, ladeanlegg	-6 705
Porto	-741
Bank- og kortgebyr	-2 428
Velferdskostnader	-259
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 356

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 404
SUM FINANSINNTEKTER	1 404

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 586
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 731
SUM FINANSKOSTNADER	-59 317

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokf.verdi 1969	4 900 000
Oppskrevet 1972	164 500
SUM BYGNINGER	5 064 500

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: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 991 756
Egenkapital fra IN tidligere år	703 391
Reduksjon EK fra IN	-381 111
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 314 036

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Annuitetslån med flytende rente 1,98 % pr. 31.12.21. Løpetid er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Økning i år	-300 000
Nedbetalt tidligere	1 234 139
Nedbetalt i år	43 871
	-1 021 990

OBOS Boligkreditt AS

Serielån med flytende rente 1,98 % pr. 31.12.21. Løpetid er 29 år.

Opprinnelig 2007	-4 845 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 107 643
Nedbetalt tidligere, IN	703 391
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	136 363
	-1 897 603

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 919 593****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-2 039 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 039 800

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 039 800
Pantelån	2 919 593
Påløpte avdrag	11 358
Beregnete IN-forpliktelser	322 280
TOTALT	5 293 031

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 064 500
Tomt	1 154 627
TOTALT	6 219 127



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret jobber for at all informasjon fra nettsiden <https://luren-borettslag.net/> blir overført til Vibbo sånn at alt er samlet på ett sted og lettere å oppdatere.

Vedlikehold

- Arbeidet med takteking ble fullført sommeren 2021.
- Det er skiftet noen enkelt vinduer også det siste året i nr.2, 24 og 56.
- Skiftet noen råtnede panelbord i nr.56.
- Skiftet lampene i og kuttet høyden på alle lyktestolper i borettslaget (en gjenstående i stien opp mellom snuplassen og Sigrid Undsets vei som vil bli skiftet i løpet av våren 2022).
- Nye postkassestativ fra 2021 malt.
- Det er fjernet noen mindre døde trær og tynnet ut busker på borettslagets eiendom. Et firma vil i løpet av våren bli engasjert for å fjerne noen større trær.

El-bil i Luren

- Infrastruktur for strøm i garasjene i samarbeid med Abildsø elektriske og Hafslund nett.
- Klargjort hver garasje for montering av ladeboks. Må ordnes gjennom Abildsø elektriske.
- Kontaktperson elbil i Luren er Jonas Gulbrandsen (nr. 12).
- Gjennomført årlig kontroll av elbil-anlegget.

Parkering og bilkjøring i Ragnfrids vei

Alle boligene har garasjeplass og det henstilles til at det settes biler i disse. Lagring av bensin/diesel er forbudt.

Parkeringsplassene borettslaget disponerer, skal kun brukes av motorkjøretøy i bruk. For hensetting av motorkjøretøy over lenger tid (1 uke) må styret kontaktes for godkjenning.

Vi minner om hastighetsgrense på 30 km timer i Ragnfrids vei. Kjør forsiktig.

Diverse

- Fortsetter avtalene med Gårdreform A/S - måking, strøing og gressklipping.
- Det er inngått avtale med OBOS-prosjekt om utarbeidelse av en tilstandsrapport på husene og en overordnet vedlikeholdsplan. Dette arbeidet vil utføres i løpet av våren.
- Flere av søppelhusene er i dårlig forfatning og det har vært utfordringer med noen av dørene over flere år. Styret ser på alternative søppelhus som også vil inkludere de ekstra papircontainerne som i dag er plassert ved siden av de eksisterende husene.
- Borettslagets kontrakt med Telia på tv og internett har ikke vært reforhandlet på 9 år. Styret har gjennom de siste månedene innhentet tilbud fra flere tv/internett-leverandører og forventer å ta en beslutning i løpet av våren.

Kabel-TV/bredbånd

Telia Norge AS (tidligere GET) er vår leverandør av bredbånd og TV tjenester. Evt. spørsmål kan rettes til Telia på telefon 21 54 54 54 eller se www.telia.no

Kabelen fra nr. 54 til 44 går igjennom vårt eget skogområde. Her må vi vedlikeholde (rydde/fjerne) trær for å sikre at kabel løper fritt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 6596851. Forsikringen 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 sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98 eller e-post 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 og eventuelt fellesareal på dagtid.
- ✓ Hva ser ut til å være skadeårsaken ?
- ✓ Når har skaden oppstått ?
- ✓ Har dere sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring ?

OBOS 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 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 flytende rente på lånet og at andelseier har inngått en egen IN-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 (**30.5.2022 og 30.11.2022**) 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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema finnes på Vibbo.

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.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene.

Luren borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg (garasjer).

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 1991 Nytt takbelegg på husene, samt nye vinduer i trappehusene.
- 1992 Nye vinduer i lavhusene.
- 1993 Skiftet en del ytterpanel og malt alle husene utvendig. Nye utelys. Varmekabler/asfaltert gangveiene ved trappehusene i nr. 2–18.
- 1994 Foring og justering av takbeslag på trappehusene.
- 1995 Asfaltert stikkveiene ved nr. 46–94, samt foran garasjerekkene 22–30 og 52–94. Maling av nytt ytterpanel.
- 1996 Utelys i stikkveiene. Nye standplasser for søppel ved nr. 20–32.
- 1997 Ny standplass for søppel ved nr. 2–18.
- 1998 Ny trapp ved rundkjøringen.
- 1999 Oppgradering kabel-TV anlegg. Nytt takbelegg på nr. 26–32. Skiftet ut en del ytterpanel og malt husene utvendig.
- 2000 Nye vinduer 2.etg syd i nr. 22. Ytterpanel/malt husene.
- 2001 Nye søppelstandplasser nr. 2–44. Kontroll/nye beslag på tak nr. 2–24. Ytterpanel/malt husene.
- 2002 Kontroll el-anlegg. Brann i garasjerekke nr. 22–30.
- 2003 Nye garasjer nr. 22–30.
- 2004 Nye garasjer nr. 2–20.
- 2005 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.

INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra styret om endring av vedtektene

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6.

Borettslagsloven er ufravikelig. Bestemmelsene vil derfor gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

B. Forslag fra styret om endring av vedtektene

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4:

4-4 Laderett

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladeboks og strøm, dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

C. Forslag fra styret om endring av vedtektene

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.