



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950266554

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 983 891	2 757 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 983 891</b>	<b>2 757 601</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		192 829	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 937	55 937
Annen driftskostnad		34 489 888	4 676 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 738 654</b>	<b>4 881 056</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 754 763</b>	<b>-2 123 454</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		169 619	35 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>169 619</b>	<b>35 090</b>
Annen finanskostnad		1 311 457	205 525
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 311 457</b>	<b>205 525</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 141 838</b>	<b>-170 435</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 896 601	-2 293 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 219 127	6 219 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		167 814	223 751
Sum varige driftsmidler		6 386 941	6 442 878
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		85 083	72 328
Sum finansielle anleggsmidler		85 083	72 328
Sum anleggsmidler		6 472 024	6 515 206
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 331 957	
Sum fordringer		4 331 957	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 447 532	1 309 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 447 532	1 309 306
Sum omløpsmidler		7 779 489	1 309 306
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 251 512</b>	<b>7 824 511</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 700</b>	<b>4 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			567 268
Udekket tap		31 329 333	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-31 329 333</b>	<b>567 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-31 324 633</b>	<b>571 968</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 996 405	4 508 514
Øvrig langsiktig gjeld		2 120 360	2 110 344
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 116 765</b>	<b>6 618 858</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 116 765</b>	<b>6 618 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 846	39 896
Leverandørgjeld		5 429 535	593 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 459 381</b>	<b>633 686</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 576 146</b>	<b>7 252 544</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 251 512</b>	<b>7 824 511</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426032

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 950 266 554  
LUREN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 983 891	2 757 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 983 891</b>	<b>2 757 601</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		192 829	148 330
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 937	55 937
Annen driftskostnad		34 489 888	4 676 789
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 738 654</b>	<b>4 881 056</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 754 763</b>	<b>-2 123 454</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		169 619	35 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>169 619</b>	<b>35 090</b>
Annen finanskostnad		1 311 457	205 525
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 311 457</b>	<b>205 525</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 141 838</b>	<b>-170 435</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-31 896 601	-2 293 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>



Organisasjonsnr: 950 266 554  
LUREN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 219 127	6 219 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		167 814	223 751
Sum varige driftsmidler		6 386 941	6 442 878
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		85 083	72 328
Sum finansielle anleggsmidler		85 083	72 328
Sum anleggsmidler		6 472 024	6 515 206
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 331 957	
Sum fordringer		4 331 957	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 447 532	1 309 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 447 532	1 309 306
Sum omløpsmidler		7 779 489	1 309 306
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 251 512</b>	<b>7 824 511</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 700</b>	<b>4 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		567 268
Udekket tap	31 329 333	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-31 329 333</b>	<b>567 268</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-31 324 633</b>	<b>571 968</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 996 405	4 508 514
Øvrig langsiktig gjeld	2 120 360	2 110 344
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>40 116 765</b>	<b>6 618 858</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>40 116 765</b>	<b>6 618 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 846	39 896
Leverandørgjeld	5 429 535	593 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 459 381</b>	<b>633 686</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>45 576 146</b>	<b>7 252 544</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 251 512</b>	<b>7 824 511</b>



Organisasjonsnr: 950 266 554  
LUREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 314

LUREN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i LUREN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Bryn Eiendom sine lokaler - Østensjøveien 32.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til byggekomiteen
8. Forslag om endring av husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i LUREN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styreleder Ruby K. Myhre er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal skje tidligst 20 dager før, men senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) foreslås dekket ved at kr 567 268 overføres fra annen egenkapital i balansen. Resten (kr 31 329 333) foreslås ført som udekket tap.

### Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 130 000.



Sak 7

## Fastsettelse av honorar til byggekomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til byggekomiteen for fasadeprojektet (vinduer, etterisolering, panel og varmepumper) foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Honorar til byggekomiteen settes til kr 300 000.

Sak 8

## Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere husordensreglene:

- pkt. 8 (vedlikehold) endre hjemmeside fra luren-borettslag.net til Vibbo.no
- pkt. 10 (forandringer) trampoline kan brukes i tidsrommet kl. 10:00 - 21:00.
- pkt. 13 (el-bil) kontaktperson endres til styret (luren@styrerrommet.no)

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asmund T Mäkinen
- Stian B Kleiven

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Christine Elmenhorst



- Julie Rannem

Sak 10

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ruby K Myhren

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Asmund T Mäkinen

Sak 11

### Valg av valgkomité

#### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Gunn-Ågot Tek-Karlsrud
- Heidi Heltne Dengsø
- Rita Selfors



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### **Styret**

Styreleder	Ruby Kristin Myhren	Ragnfrids Vei 84
Nestleder	Asmund Tauno Mäkinen	Ragnfrids Vei 54
Styremedlem	Lasse Feyling-Gruber	Ragnfrids Vei 70
Styremedlem	Hanne M Brunsbj	Ragnfrids Vei 32
Styremedlem	Andre Sæther	Ragnfrids Vei 74
Varamedlem	Espen Gustavsen	Ragnfrids Vei 2
Varamedlem	Liv Ingrid Muri	Ragnfrids Vei 34
Varamedlem	Anne Christine E Elmenhorst	Ragnfrids Vei 62
Varamedlem	Stian Kleiven	Ragnfrids Vei 76

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

Ruby Kristin Myhren (delegert)	Ragnfrids Vei 84
Asmund Tauno Mäkinen (varadelegert)	Ragnfrids Vei 54

#### **Valgkomiteen**

Heidi Linn Heltne Dengsø	Ragnfrids Vei 60
Rita Selfors	Ragnfrids Vei 44
Gunn-Ågot Tek-Karlsrud	Ragnfrids Vei 30

### GENERELLE OPPLYSNINGER

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

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

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

#### **Vibbo**

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/luren>

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

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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

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

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

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



## 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.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 6596851.

Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Du vil da bli spurt om:

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

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

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.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld på lånet fra 2007 som gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (**30.5.2025 og 30.11.2025**).

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert.

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

Innbetaling forutsetter flytende rente på lånet og at andelseier har inngått en egen IN-avtale med borettslaget. Ta kontakt med OBOS ([oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no)) minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale, betingelser og priser.



## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Forkjøpsrett

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

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

- 1991/92 Nye vinduer i trappehusene (1991). Nye vinduer i lavhusene (1992).
- 1993 Skiftet en del ytterpanel og malt alle husene utvendig. Nye utelys.
- 1994 Maling av nytt ytterpanel.
- 1995 Utelys i stikkveiene. Nye standplasser for søppel ved nr. 20–32.
- 1996 Ny standplass for søppel ved nr. 2–18.
- 1997 Ny trapp ved rundkjøringen.
- 1998 Skiftet ut en del ytterpanel og malt husene utvendig.
- 1999 Nye vinduer 2.etg syd i nr. 22. Ytterpanel/malt husene.
- 2000 Nye søppelstandplasser nr. 2–44. Ytterpanel/malt husene.
- 2001 Kontroll el-anlegg. Brann i garasjerekke nr. 22–30.
- 2002 Nye garasjer nr. 22–30.
- 2003 Nye garasjer nr. 2–20.
- 2004 Nye garasjer nr. 32-94. Borettslaget og garasjer malt. Skiftet ytterpanel østside på trappehus. Utskifting av vinduer 2.etg trappehus (mot syd).
- 2006 Ferdigstilte utsifting 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 tom. nr. 62.
- 2013 Malerarbeid tom. nr. 94. Lysstolper rettet opp. Vedlikeholdsspyling avløp.
- 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 terrassedører. Fasade nord nr. 10.
- 2020 Taktekking nr. 56-70. Skiftet en del vinduer/noe panel. Postkassestativ.
- 2021 Taktekking nr. 72-94. Ny gatebelysning med LED-lys. Skiftet noen vinduer og noe panel.
- 2022 Bredbånd/fiber lagt til alle hus. Tilstandsrapport for vedlikehold. Basketballstativ.
- 2023 Nye søppelhus. Stoppekraner. Rørfornyning.
- 2024 Total fasaderehabilitering inkludert etterisolering, utsifting av alle vinduer og dører, samt installering av varmepumper. I tillegg er det satt opp nye skillevegger mellom husene. Utbedring av trapp ved snuplassen og gelender til trapp ved nr. 10 og nr. 32.



## **STYRETS ARBEID**

Styret avholdt 10 offisielle styremøter i 2024.

Byggkomiteen, bestående av 4 av styrets medlemmer, har i tillegg hatt hovedansvar for rehabiliteringsprosjektet som har pågått i 2024. Her er det avholdt ukentlige møter gjennom hele året med Selvaag og Brafas, og interne formøter i komiteen. I tillegg til dette kommer all kommunikasjon på telefon og e-post med Selvaag/Brafas, samt henvendelse fra beboere.

Dette har vært et svært omfattende prosjekt og veldig arbeidsbelastende for byggkomiteen. I tillegg til overnevnte møtevirksomhet har byggkomiteen fulgt ekstra tett opp alt av arbeid og økonomi etter at det ble påvist en rekke feil fra prosjektets side som potensielt ville ført til en større budsjettsprek.

Innsatsen har imidlertid gitt resultater og man har kommet i havn med prosjektet godt under budsjett. Gjenstående utarbeid, oppretting av feil og mangler pågår fortløpende våren 2025.

Rørfornyingsarbeidet ble startet opp etter påske og pågikk ut juni måned 2023. I etterkant har det vært en del oppfølging av etterarbeid i forbindelse med skader, forsikringsaker osv. Dette arbeidet er fortsatt ikke ferdigstilt og styret har fulgt saken gjennom 2024 og videre inn i 2025. Dette arbeidet ser endelig ut til å nærme seg slutfasen.

Arbeid med vedlikehold av fellesutearealer pågår. Blant annet ble trapp og gelender ved nr.10-18 og nr.32 utbedret/fornyet.

Avtalene med Gårdreform A/S - om måking, strøing og gressklipping videreføres.





Til generalforsamlingen i Luren Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Luren Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## LUREN BORETTSLAG ORG.NR. 950 266 554, KUNDENR. 314

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>675 620</b>	<b>1 425 249</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-31 896 601	-2 293 889
Tilbakeføring av avskrivning	14	55 937	55 937
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-279 688
Tillegg for nye langsiktige lån	17	34 000 000	2 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-512 109	-187 514
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-42 943
Innsk. øremerk. bankkto		-2 739	-1 532
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 644 488</b>	<b>-749 629</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 320 108</b>	<b>675 620</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		7 779 489	1 309 306
Kortsiktig gjeld		-5 459 381	-633 686
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 320 108</b>	<b>675 620</b>



## LUREN BORETTSLAG ORG.NR. 950 266 554, KUNDENR. 314

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		225 300	222 102	233 000	227 748
Innkrevde felleskostnader	2	3 619 788	2 433 988	3 667 000	4 419 252
Ladeinntekter EL-bil		100 303	58 568	85 000	85 000
Andre inntekter	3	38 500	0	8 000 000	285 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 983 891</b>	<b>2 714 658</b>	<b>11 985 000</b>	<b>5 017 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 829	-18 330	-20 000	-35 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	14	-55 937	-55 937	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-39 000	0	-42 000	-300 000
Forretningsførerhonorar		-74 560	-70 805	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-31 633	-35 023	-10 000	-5 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-32 815 835	-3 183 663	-42 000 000	-500 000
Forsikringer		-304 116	-266 070	-315 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-729 072	-631 033	-730 000	-800 000
Energi/fyring		-111 078	-80 314	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 681	-188 681	-185 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-217 264	-203 551	-200 000	-220 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-34 738 654</b>	<b>-4 881 056</b>	<b>-43 871 000</b>	<b>-2 768 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-30 754 763</b>	<b>-2 166 397</b>	<b>-31 886 000</b>	<b>2 249 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	42 943	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-30 754 763</b>	<b>-2 123 454</b>	<b>-31 886 000</b>	<b>2 249 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	169 619	35 090	5 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 311 457	-205 525	-1 600 000	-2 141 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 141 838</b>	<b>-170 435</b>	<b>-1 595 000</b>	<b>-2 131 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-31 896 601</b>	<b>-2 293 889</b>	<b>-33 481 000</b>	<b>118 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-31 329 333	0		
Fra annen egenkapital		-567 268	-2 293 889		



### LUREN BORETTSLAG ORG.NR. 950 266 554, KUNDENR. 314

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 064 500	5 064 500
Tomt		1 154 627	1 154 627
Andre varige driftsmidler	14	167 814	223 751
Miljøbankkonto, øremerket		85 083	72 328
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 472 024</b>	<b>6 515 206</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	4 331 957	0
Driftskonto OBOS-banken		587 890	194 681
Sparekonto OBOS-banken		2 859 641	1 114 625
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 779 489</b>	<b>1 309 306</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 251 512</b>	<b>7 824 511</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Annen egenkapital		0	567 268
Udekket tap	16	-31 329 333	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-31 324 633</b>	<b>571 968</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 996 405	4 508 514
Borettsinnskudd	18	2 039 800	2 039 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	80 560	70 544
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>40 116 765</b>	<b>6 618 858</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 429 535	593 790
Påløpte renter		18 781	23 602
Påløpte avdrag		11 065	16 294
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 459 381</b>	<b>633 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 251 512</b>	<b>7 824 511</b>
Pantstillelse	20	42 939 800	8 939 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025  
Styret i Luren Borettslag

Ruby Kristin Myhren /s/ Asmund Tauno Mäkinen /s/ Andre Sæther /s/

Lasse Feyling-Gruber /s/ Hanne Marit Brunsby /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

### 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 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

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 409 004
Internett	185 556
Eiendomsskatt	25 228
Kapitalkostnader på IN-lån	225 300
Overført til kapitalkostnader	-225 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 619 788</b>

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

Salg av brukte vinduer	26 500
Tryg Forsikring tilbakebetalt egenandel	12 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-23 829
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 829</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024 og er på kr 130 000.  
Honorar til byggekomiteen gjelder for perioden 2023/2024 og er på kr 39 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

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

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS	-18 633
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-31 633</b>

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

Hovedentreprenør Selvaag Prosjekt AS	-40 588 229
VVS-arbeider TT-Teknikk AS	-99 817
Offentlige tilskudd ENOVA	8 000 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-32 688 047</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-80 163
Drift/vedlikehold elektro	-19 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 088
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-32 815 835</b>

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

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

Eiendomsskatt	-25 264
Vann- og avløpsavgift	-470 302
Feieavgift	-12 784
Renovasjonsavgift	-220 722
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-729 072</b>

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

Container	-54 137
Snørydding	-103 425
Gressklipping	-36 395
Andre fremmede tjenester	-1 569
Trykksaker	-2 268
Andre kontorkostnader	-1 758
Telefon, annet	-9 507
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-5 763
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-217 264</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 667
Renter av sparekonto i OBOS-banken	160 952
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>169 619</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-91 371
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-55 018
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-116 754
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 048 252
Renter på leverandørgjeld	-62
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 311 457</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.35

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Miljøskap	
Tilgang 2023	279 688
Avskrevet tidligere	-55 937
Avskrevet i år	-55 937
	167 814
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>167 814</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-55 937****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

ENOVA - tilskudd til prosjekt	4 331 957
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 331 957</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-31 593 555
Egenkapital fra IN tidligere år	746 334
Reduksjon EK fra IN	-482 112
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-31 329 333</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 059 676
Nedbetalt i år	36 758
	-903 566

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	15 761
Nedbetalt i år	25 875
	-1 958 364

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-34 000 000
Nedbetalt i år	316 564
	-33 683 436

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007	-4 845 000
Nedbetalt tidligere	3 261 049
Nedbetalt i år	132 912
	-1 451 039

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-37 996 405**



**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-80 560
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-80 560</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 039 800
Pantelån	37 996 405
Påløpte avdrag	11 065
Beregnete IN-forpliktelser	264 222
<b>TOTALT</b>	<b>40 311 492</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 314 Selskapsnavn: LUREN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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