



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 238 627	2 002 491
Sum inntekter		2 238 627	2 002 491
Kostnader			
Lønnskostnad		134 035	119 805
Annen driftskostnad		1 810 805	2 431 624
Sum kostnader		1 944 840	2 551 429
Driftsresultat		293 787	-548 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 404	3 772
Sum finansinntekter		2 404	3 772
Annen finanskostnad		69 320	70 563
Sum finanskostnader		69 320	70 563
Netto finans		-66 916	-66 791
Ordinært resultat før skattekostnad		226 871	-615 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 871	-615 729
Årsresultat		226 871	-615 729
Totalresultat		226 871	-615 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 871	-615 729
Sum overføringer og disponeringer		226 871	-615 729



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		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			708
Sum fordringer		0	708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		786 426	719 507
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 426	719 507
Sum omløpsmidler		786 426	720 215
SUM EIENDELER		7 005 553	6 939 342

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 132 937	1 906 066
Sum opptjent egenkapital		2 132 937	1 906 066
Sum egenkapital		2 137 637	1 910 766
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 799 827	2 967 895
Øvrig langsiktig gjeld		2 039 800	2 039 800
Sum annen langsiktig gjeld		4 839 627	5 007 695
Sum langsiktig gjeld		4 839 627	5 007 695
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 975	17 513
Leverandørgjeld		13 315	3 368
Sum kortsiktig gjeld		28 290	20 881
Sum gjeld		4 867 917	5 028 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 005 553	6 939 342



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474545

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 554
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 950 266 554
LUREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 238 627	2 002 491
Sum inntekter		2 238 627	2 002 491
Kostnader			
Lønnskostnad		134 035	119 805
Annen driftskostnad		1 810 805	2 431 624
Sum kostnader		1 944 840	2 551 429
Driftsresultat		293 787	-548 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 404	3 772
Sum finansinntekter		2 404	3 772
Annen finanskostnad		69 320	70 563
Sum finanskostnader		69 320	70 563
Netto finans		-66 916	-66 791
Ordinært resultat før skattekostnad		226 871	-615 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 871	-615 729
Årsresultat		226 871	-615 729
Totalresultat		226 871	-615 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 871	-615 729
Sum overføringer og disponeringer		226 871	-615 729



Organisasjonsnr: 950 266 554
LUREN 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			
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			
Sum fordringer		0	708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		786 426	719 507
Sum omløpsmidler		786 426	720 215
SUM EIENDELER		7 005 553	6 939 342
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 700	4 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 132 937	1 906 066



Sum opptjent egenkapital	2 132 937	1 906 066
Sum egenkapital	2 137 637	1 910 766
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 799 827	2 967 895
Øvrig langsiktig gjeld	2 039 800	2 039 800
Sum annen langsiktig gjeld	4 839 627	5 007 695
Sum langsiktig gjeld	4 839 627	5 007 695
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 975	17 513
Leverandørgjeld	13 315	3 368
Sum kortsiktig gjeld	28 290	20 881
Sum gjeld	4 867 917	5 028 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 005 553	6 939 342



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

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 Luren Borettslag

I henhold til borettslagsloven skal generalforsamling avholdes innen utgangen av juni. Regnskapet må i tillegg godkjennes og sendes Regnskapsregisteret innen utgangen av juli. Generalforsamlingen kan derfor ikke utsettes til offentlige restriksjoner for fysiske samlinger opphører. Derfor vil årets generalforsamling gjennomføres som digitalt årsmøte via Vibbo.

Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner på neste side og følge instruksjoner for manuell deltagelse nederst på denne siden.



Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo **mandag 14. juni 2021 kl. 12:00**.
- Årsmøtet lukker **fredag 18. juni 2021 kl. 12:00**. (Dette er siste frist for å avgi stemme).

Hvordan deltar du?

Digital deltagelse

- Gå inn på <https://vibbo.no/luren> for å delta. Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når det åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet fra 14. juni.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer selv. Dette gjøres på <https://vibbo.no/luren> ved å trykke på pilen oppe til høyre. Velg så «Min profil» og deretter rediger-knappen for telefon.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.



Manuell deltagelse

- Kan du *ikke* delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg benytte vedlagte stemmeseddel. Din stemme vil bli behandlet og registrert i det digitale årsmøtet.
- Fyll den ut, klipp ut og legg den i postkasse i Ragnfrids vei 60 hos Heidi Dengsø innen fristen.
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.



MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er kun for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Luren Borettslag **Navn:** _____

Adresse: Ragnfrids vei nr. _____ **Leilighetsnummer:** _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Saker til behandling (se sakliste på side 3):

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Konstituering	For	Mot
1) Godkjenning av møteinnkallingen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Valg av protokollvitne: Erik Olsson	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
3) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) Disponering av årets resultat (se side 5)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fastsettelse av honorar	For	Mot
5) Styrehonorar kr 115 000 (se budsjett side 10)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Valg av tillitsvalgte (se side 20)	Navn på kandidat	For
6) Styreleder for 1 år	Ruby Kristin Myhren	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Heidi Linn Heltne Dengsø	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Asmund Mäkinen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 1 år	Lasse Feyling-Gruber	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 1 år	Vlora Krasniqi Hulaj	<input type="checkbox"/>
1. varamedlem for 1 år	Hanne M. Vogt-Andersen Kvenseth	<input type="checkbox"/>
2. varamedlem for 1 år	Julie Rannem	<input type="checkbox"/>
3. varamedlem for 1 år	Espen Gustavsen	<input type="checkbox"/>
7) Delegert til OBOS generalforsamling	Ruby Kristin Myhren	<input type="checkbox"/>
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Heidi Linn Heltne Dengsø	<input type="checkbox"/>
8) Valgkomité for 1 år	Gunn-Ågot Tek-Karlsrud	<input type="checkbox"/>
Valgkomité for 1 år	Hanne M Brunsby	<input type="checkbox"/>
Valgkomité for 1 år	Loubna Benhari	<input type="checkbox"/>
9) Mediautvalg for 1 år	Espen Gustavsen	<input type="checkbox"/>
Mediautvalg for 1 år	Erik Raymond Olsson	<input type="checkbox"/>

Kryss av for de enkelte tillitsvalgte du stemmer for.

**Skjemaet leveres i postkassen Ragnfrids vei 60 hos Dengsø.
Frisen er 18. juni kl. 12:00.**



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Luren Borettslag avholdes
som digitalt årsmøte i perioden 14 – 18. juni 2021.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
4. Disponering av årets resultat (se side 5)
5. Fastsettelse av styrehonorar (se budsjett side 10)
6. Valg av styreleder for 1 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
7. Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
8. Valg av valgkomité for 1 år
9. Valg av mediautvalg for 1 år

Oslo, 17.2.2021
Styret i Luren Borettslag

Tom Einar Olsson /s/ Heidi Linn Heltne Dengsø /s/ Jan-Erik Gulbrandsen /s/

Jonas Brunsby Gulbrandsen /s/ Ruby Kristin Myhren /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

GENERELLE OPPLYSNINGER

Luren Borettslag består av 47 andelsleiligheter, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266554, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter, følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det er ingen fast ansatte og det er ikke registrert alvorlige skader eller ulykker i 2020.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tillitsvalgte

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Siden forrige ordinære generalforsamling, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Tom Einar Olsson	Hellerud Gårds vei 18
Nestleder	Heidi Linn Heltne Dengsø	Ragnfrids Vei 60
Styremedlem	Jan-Erik Gulbrandsen	Ragnfrids Vei 14
	Ruby Kristin Myhren	Ragnfrids Vei 84
	Jonas Brunsby Gulbrandsen	Ragnfrids Vei 12
Varamedlem	Asmund Mäkinen	Ragnfrids Vei 54
	Lasse Feyling-Gruber	Ragnfrids Vei 70
	Vlora Krasniqi Hulaj	Ragnfrids Vei 38
	Tonje Steen Rokne	Ragnfrids Vei 4
Valgkomité	Hanne M Brunsby	Ragnfrids Vei 32
	Loubna Benhari	Ragnfrids Vei 42
	Gunn-Ågot Tek-Karlsrud	Ragnfrids Vei 30
Delegert OBOS	Tom Einar Olsson	Hellerud Gårds vei 18
Varadelegert OBOS	Heidi Linn Heltne Dengsø	Ragnfrids Vei 60
Mediautvalg	Erik Raymond Olsson	Ragnfrids Vei 24
	Espen Gustavsen	Ragnfrids Vei 2

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Styret er ikke kjent med hendelser etter regnskapsavslutning pr. 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 238 627, mot budsjettert kr 2 240 000.

Andre inntekter består av tilskudd til el-bil lading fra Oslo kommune og ladeinntekter fra Charge 365 (se note 3).

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 944 840, mot budsjettert kr 2 145 000

Avviket skyldes at mindre til ordinært vedlikehold i 2020 enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 226 871 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til annen egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 168 068 er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen/disponible midler.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det ble ikke nedbetalt ekstraordinært på IN-ordningen i løpet av 2020.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 758 137 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 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 beregnet kr 900 000, hvorav ca. kr 550 000 til avsluttende takarbeider og ca. kr 350 000 til vinduer, skillevegger trappehus, lysmaster, evt. drenering etc.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløpgebyret, mens renovasjonsgebyret beholdes 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.

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 beregnet for hele 2020.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med ca. 3 % til kr 225 000. Premieendringen er en følge av gjennomsnittlig indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikrings-selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Luren Borettslag.

Lån

Borettslagets IN-lån i OBOS Boligkreditt er gitt som et serielån med halvårlige terminforfall til rentesats 1,98 % pr. 31.12.2020. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i år 2035.

Høsten 2019 søkte styret om delutebetalingslån i OBOS Boligkreditt stort inntil kr 2 millioner til etablering el-bil infrastruktur, graving, rehabilitering av tak, radon utbedringer, mv.

Av dette er benyttet kr 800 000. Lånet er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 1,98 % pr. 31.12.2020. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt i år 2039.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,0 % p.a.

Sparekonto 0,2 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Som følge av endrede lønninger og priser, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 % til kr 66 296.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Felleskostnadene indeksreguleres og økte med 2 % fra april i 2021.

Det legges videre opp til en årlig indeksregulering av felleskostnadene i januar hvert år.

Til tross for økte felleskostnader, reduseres de disponible midler i 2021, men styret mener dette er forsvarlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Luren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Luren Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 regnskapskikk 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Luren Borettslag



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 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 f.eks. 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.	699 334	653 846	699 334	758 137
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	226 871	-615 729	5 000	-98 000
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	800 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-168 068	-138 783	-136 000	-170 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	58 803	45 488	-131 000	-268 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	758 137	699 334	568 334	490 137
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	786 427	720 215		
Kortsiktig gjeld	-28 290	-20 881		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	758 137	699 334		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		186 528	202 523	204 000	185 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 936 706	1 799 968	1 936 000	2 015 000
Andre inntekter	3	115 393	0	100 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 238 627	2 002 491	2 240 000	2 220 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-14 805	-15 000	-20 000
Styrehonorar	5	-115 000	-105 000	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-4 920	-4 500	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-64 675	-63 040	-65 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-2 559	-3 270	-5 000	-5 000
Kontingenter		-9 400	-9 400	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-595 337	-1 320 758	-800 000	-900 000
Forsikringer		-218 000	-181 342	-220 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-451 668	-418 591	-450 000	-455 000
Energi/fyring		-23 418	-28 758	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 690	-255 842	-260 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-162 138	-146 123	-150 000	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 944 840	-2 551 429	-2 145 000	-2 262 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		293 787	-548 938	95 000	-42 000
DRIFTSRESULTAT		293 787	-548 938	95 000	-42 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 404	3 772	5 000	1 000
Finanskostnader	12	-69 320	-70 563	-95 000	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 916	-66 791	-90 000	-56 000
ÅRSRESULTAT		226 871	-615 729	5 000	-98 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-615 729		
Til annen egenkapital		226 871	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
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			
Andre kortsiktige fordringer		0	708
Driftskonto OBOS-banken		402 969	393 739
Sparekonto OBOS-banken		383 458	325 767
SUM OMLØPSMIDLER		786 427	720 215
SUM EIENDELER		7 005 553	6 939 342
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 47 * 100		4 700	4 700
Annen egenkapital	14	2 132 937	1 906 066
SUM EGENKAPITAL		2 137 637	1 910 766
GJELD:			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 799 827	2 967 895
Borettsinnskudd	16	2 039 800	2 039 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 839 627	5 007 695
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 315	3 368
Påløpte renter		3 624	6 162
Påløpte avdrag		11 351	11 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 290	20 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 005 553	6 939 342
Pantstillelse	17	7 939 800	7 939 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.2.2021
Styret i Luren Borettslag

Tom Einar Olsson /s/ Jan Erik Gulbrandsen /s/ Jonas Brunsby Gulbrandsen /s/

Ruby Kristin Myhren /s/ Heidi Linn Heltne Dengsø /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 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	1 935 930
Eiendomsskatt	1 776
Strøm el-bil	-1 000
Kapitalkostnader på IN-lån	190 784
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 256
Overført til kapitalkostnader	-186 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 936 706

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av el-bil via Charge 365	16 916
Oslo kommune ENØK-tilskudd (el-bil lading)	98 477
SUM ANDRE INNETEKTER	115 393

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

Arbeidsgiveravgift -19 035

SUM PERSONALKOSTNADER -19 035

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020 og er på kr 115 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL (rådgivning/møtedeltakelse) -2 559

SUM KONSULENTHONORAR -2 559

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid -363 108

Vinduer -144 940

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -508 048

Drift/vedlikehold bygninger -29 555

Drift/vedlikehold elektro -3 328

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -45 963

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -2 444

Egenandel forsikring -6 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -595 337

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -1 798

Vann- og avløpsavgift -263 802

Feieavgift -10 399

Renovasjonsavgift -175 670

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -451 668

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 000

Container -44 008

Snørydding -77 377

Gressklipping -28 588

Trykksaker -1 073

Andre kontorkostnader -251

Telefon (el-bil lading) -6 660

Porto -751

Bank- og kortgebyr -2 431

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -162 138

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 297
SUM FINANSINNTEKTER	2 404

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 320
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 000
SUM FINANSKOSTNADER	-69 320

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	1 787 498
Egenkapital fra IN tidligere år	703 391
Reduksjon EK fra IN	-357 952
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 132 937

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 202 427
Nedbetalt i år	31 712
	-765 861

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2005	-4 845 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 971 287
Nedbetalt tidligere IN	703 391
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	136 356
	-2 033 966

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 799 827****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	2 799 827
Påløpte avdrag	11 351
Beregnete IN-forpliktelse	345 439
TOTALT	5 196 417

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

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



ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Korona-året 2020

Koronasituasjonen medførte at generalforsamlingen ble utsatt til 26. august, og ble avholdt i Trosterudvillaen. I og med at over halve regnskapsåret allerede var passert, ønsket generalforsamlingen at det ikke ble forandringer i styret ut resten av året. Med knapt flertall ble dette besluttet.

Kontaktinformasjon styret

Ønsker man å kontakte styret, send e-post eller legg en skriftlig henvendelse i postkassen til en av styrets medlemmer. Se borettslaget internettside www.luren-borettslag.net

Retningslinjer for styrearbeid

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

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.

Vedlikehold

- En 5-års plan for takteking går mot slutten og i 2021 er det nr. 74-94 som står for tur.
- Skiftet vinduer i 2 etg. nr. 14 og 22 (syd), samt underetasje nr. 84 nord (vinduer 1 etasje blir i nr. 84 skiftet januar/februar 2021).
- Rettet opp postkassestativ ved nr. 54.
- Bygd opp nye postkasse-stativ ved nr. 86 og ved nr. 78. (Et var kjørt ned av bil og ble en forsikringssak, og det andre var råttent). Styret besluttet at postkasse-stativ heretter er borettslagets ansvar.
- Reparert div. søppeldører.
- Reparert rekkverk stikkvei fra snuplassen og mot Sigrid Undsets vei.
- Satt opp " Barn leker " skilt ved stikkveiene i håp om at biltrafikk ikke overstiger gangfart.

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).

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

- Tatt opp rammelån på kr 2 000 000 (benyttet kun kr 1 100 000).
- Diverse søknader påbygg/tiltak o.l. behandlet
- Fortsetter avtalene med Gårdreform A/S - måking, strøing og gressklipping.
- Diverse mangler på vedlikehold blir tatt med de gjeldende beboere.



Kabel-TV

Telia Norge AS (tidligere GET) er vår leverandør av bredbånd og TV tjenester. Evt. spørsmål kan rettes til Telia på telefon 924 05 050 eller se www.telia.no

Kabelen fra nr. 52 til 44 går igjennom vårt eget skogområde og 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Iht. forskrift om systematisk helse- miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften), er borettslaget pålagt å systematisk gjennomføre tiltak som skal fremme et forbedringsarbeid. Dette innen områdene arbeidsmiljø, sikkerhet, forebygging av helse-skade eller miljøforstyrrelser, vern av det ytre miljø mot forurensning og en bedre behandling av avfall, forebygging av uhell og ulykker og forebygging av uønskede tilsiktede hendelser.

Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. 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. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (**30.5.2021 og 30.11.2021**) på borettslagets felleslån.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. 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. Andelseieren vil da få redusert sine kapital-kostnader (andel renter og avdrag) som innkreves sammen med felleskostnadene.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av hele boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til OBOS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

