



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 459  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MAGNEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

### 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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		802 424	808 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>802 424</b>	<b>808 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 342	54 573
Annen driftskostnad		588 031	503 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>646 373</b>	<b>557 831</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 051</b>	<b>250 241</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 510	13 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 510</b>	<b>13 185</b>
Annen finanskostnad		16 315	21 180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 315</b>	<b>21 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 805</b>	<b>-7 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 246	242 246
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 291 794	1 291 794
Sum varige driftsmidler		1 291 794	1 291 794
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 291 794	1 291 794
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		20 200	99 947
Sum fordringer		20 200	99 947
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		886 262	639 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 262	639 935
Sum omløpsmidler		906 463	739 882
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 198 257</b>	<b>2 031 676</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 348 965	1 196 718
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 348 965</b>	<b>1 196 718</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 350 565</b>	<b>1 198 318</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		623 481	673 619
Øvrig langsiktig gjeld		74 400	74 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>697 881</b>	<b>748 019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>697 881</b>	<b>748 019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69	118
Leverandørgjeld		148 225	84 389
Skyldige offentlige avgifter		188	103
Annen kortsiktig gjeld		1 330	729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>149 811</b>	<b>85 339</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>847 692</b>	<b>833 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 198 257</b>	<b>2 031 676</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487668

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 526 459  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MAGNEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

**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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 950 526 459  
MAGNEFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		802 424	808 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>802 424</b>	<b>808 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 342	54 573
Annen driftskostnad		588 031	503 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>646 373</b>	<b>557 831</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>156 051</b>	<b>250 241</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 510	13 185
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 510</b>	<b>13 185</b>
Annen finanskostnad		16 315	21 180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 315</b>	<b>21 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 805</b>	<b>-7 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 246	242 246
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>



Organisasjonsnr: 950 526 459  
MAGNEFARET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 291 794	1 291 794
Sum varige driftsmidler		1 291 794	1 291 794

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 291 794	1 291 794
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		20 200	99 947
Sum fordringer		20 200	99 947

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		886 262	639 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		886 262	639 935

Sum omløpsmidler		906 463	739 882
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 198 257</b>	<b>2 031 676</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 348 965	1 196 718



Sum opptjent egenkapital	1 348 965	1 196 718
Sum egenkapital	1 350 565	1 198 318
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	623 481	673 619
Øvrig langsiktig gjeld	74 400	74 400
Sum annen langsiktig gjeld	697 881	748 019
Sum langsiktig gjeld	697 881	748 019
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69	118
Leverandørgjeld	148 225	84 389
Skyldige offentlige avgifter	188	103
Annen kortsiktig gjeld	1 330	729
Sum kortsiktig gjeld	149 811	85 339
Sum gjeld	847 692	833 358
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 198 257</b>	<b>2 031 676</b>



Organisasjonsnr: 950 526 459  
MAGNEFARET 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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**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



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Magnefarets Borettslag**  
**Avholdes digitalt på Teams mandag 21. juni 2021 kl. 18.00.**  
**Link til møtet vil sendes til alle andelseiere på e-post 1 uke i forkant.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellegjeld (IN-ordning)  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.04.2021  
Styret i Magnefarets Borettslag

Richard Roobol    Jørgen Tønseth    Hans Edvard Kjørven    Mona Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Richard Roobol	Magnefaret 9
Nestleder	Jørgen Tønseth	Magnefaret 5
Styremedlem	Hans Edvard Kjørven	Magnefaret 1
Styremedlem	Mona Pedersen	Magnefaret 11
Varamedlem	Lin Hammer	Magnefaret 9

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Richard Roobol	Magnefaret 9
Varadelegert	
Mona Pedersen	Magnefaret 11

### Valgkomiteen

Hans Edvard Kjørven	Magnefaret 1
Mona Pedersen	Magnefaret 11
Richard Roobol	Magnefaret 9
Jørgen Tønseth	Magnefaret 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Magnefaret Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Magnefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526459, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Magnefaret 1 A -11 D

Gårds- og bruksnummer :

148      230

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, kjøpt i 1986 er på 6 996 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Magnefaret Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 802 424. Dette er kr 21 424 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt som ikke budsjetteres.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 646 373. Dette er kr 111 673 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere driftskostnader enn antatt.

### Resultat

Årets resultat på kr 152 246 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 756 652 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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



## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 12 632. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Magnefaret Borettslag.

## **Lån**

Magnefaret Borettslag har 1 lån i OBOS Banken med flytende rentesats på 2,05 % (pr. april 2021).

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

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med kr 816.

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.

Ordinær drift i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene, men i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet vil det tas opp lån for å finansiere dette.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Magnefarets Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Magnefarets 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 regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske 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 regnskapsskikk 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Magnefaret 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, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**MAGNEFARET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>654 543</b>	<b>459 702</b>	<b>654 543</b>	<b>756 651</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		152 246	242 246	225 300	207 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-50 138	-47 405	-49 000	-52 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>102 108</b>	<b>194 841</b>	<b>176 300</b>	<b>155 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>756 652</b>	<b>654 543</b>	<b>830 843</b>	<b>912 451</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		906 463	739 882		
Kortsiktig gjeld		-149 811	-85 339		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>756 652</b>	<b>654 543</b>		



## MAGNEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	802 424	808 072	781 000	796 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>802 424</b>	<b>808 072</b>	<b>781 000</b>	<b>796 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 342	-12 573	-27 000	-6 000
Styrehonorar	4	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	5	-4 170	-3 750	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-32 510	-31 685	-33 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-13 231	-106 803	-40 000	-30 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-171 490	-12 741	-50 000	-50 000
Forsikringer		-80 084	-70 779	-75 000	-84 000
Kommunale avgifter	8	-179 317	-170 362	-154 000	-211 000
Energi/fyring		0	-300	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-79 452	-78 025	-81 000	-82 000
Andre driftskostnader	9	-24 578	-25 613	-25 000	-30 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-646 373</b>	<b>-557 831</b>	<b>-534 700</b>	<b>-577 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>156 051</b>	<b>250 241</b>	<b>246 300</b>	<b>218 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	12 510	13 185	0	2 000
Finanskostnader	11	-16 315	-21 180	-21 000	-13 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 805</b>	<b>-7 995</b>	<b>-21 000</b>	<b>-11 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>152 246</b>	<b>242 246</b>	<b>225 300</b>	<b>207 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 246	242 246		



Magnefaret Borettslag

## MAGNEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 950 526 459, KUNDENR. 105

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 007 466	1 007 466
Tomt		284 328	284 328
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 291 794</b>	<b>1 291 794</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		20 200	99 947
Driftskonto OBOS-banken		164 226	110 785
Sparekonto OBOS-banken		722 036	529 150
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>906 463</b>	<b>739 882</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 198 257</b>	<b>2 031 676</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 348 965	1 196 718
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 350 565</b>	<b>1 198 318</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	623 481	673 619
Borettsinnskudd	14	74 400	74 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>697 881</b>	<b>748 019</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		148 225	84 389
Skyldige offentlige avgifter	15	188	103
Påløpte renter		69	118
Annen kortsiktig gjeld	16	1 330	729
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>149 811</b>	<b>85 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 198 257</b>	<b>2 031 676</b>



Magnefaret Borettslag

Pantstillelse	17	1 374 400	1 374 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2021  
Styret i Magnefaret Borettslag

Richard Roobol /s/

Hans Edvard Kjørven /s/

Mona Pedersen /s/

Jørgen Tønseth /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	735 380
Lån	26 920
Eiendomsskatt	25 508
Leietillegg påbygg	14 616
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>802 424</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 300
Påløpte feriepenger	-1 330
Arbeidsgiveravgift	-7 421
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 709
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 342</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 42 000.



Magnefaret Borettslag

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 170.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 231
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 231</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 595
Drift/vedlikehold VVS	-13 895
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-171 490</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 525
Vann- og avløpsavgift	-74 561
Feieavgift	-2 840
Renovasjonsavgift	-76 390
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-179 317</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 300
Container	-7 790
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 594
Trykksaker	-403
Porto	-262
Reisekostnader	-167
Bank- og kortgebyr	-2 062
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 578</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	38
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 886
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 586
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 510</b>



Magnefaret Borettslag

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 315
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-16 315</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1948	709 100
Oppskrevet 1972	298 366
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 007 466</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.230

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

**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Magnefaret Borettslag

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2008	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	626 381
Nedbetalt i år	50 138
	-623 481
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-623 481</b>

**NOTE: 14**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-76 000
Korrigerings	1 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-74 400</b>

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-188
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-188</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 330
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 330</b>



Magnefaret Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 400
Pantelån	623 481
<b>TOTALT</b>	<b>697 881</b>

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

Bygninger	1 007 466
Tomt	284 328
<b>TOTALT</b>	<b>1 291 794</b>



## Innkommne forslag

### **A) Forslag fra styret om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellegjeld (IN-ordning) for nytt lån i forbindelse med fasaderehabilitering**

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellegjeld (heretter: IN-ordning) for nytt lån som tas opp i forbindelse med fasaderehabilitering.

#### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellegjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellegjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellegjeld.

#### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellegjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellegjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellegjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellegjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

#### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellegjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellegjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

#### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellegjeld kan dette ikke reverseres.

#### Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.



Magnefaret Borettslag

## Kostnader

Magnefaret Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

## Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

## **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen i Magnefaret Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld for nytt lån som tas opp i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret leide inn Mycoteam for å gjøre en teknisk vurdering av tilstand til kledning i borettslaget. Mycoteam har utarbeidet en inspeksjonsrapport.

### Helhetsvurdering fra rapporten:

Helhetsvurdering tilsier at bytte av kledning, sammen med ny vindsperre og tiltak for isolering anbefales. Registrerte råteskader har lang utviklingstid og er ikke kritiske for videreutvikling i underliggende konstruksjon. Panelråten vil utvikles videre, men er ikke kritisk å utbedre på kort sikt dersom kledningen likevel skal skiftes i nær framtid. Det vil være hensiktsmessig å planlegge et større helhetlig prosjekt for hele sameiet med etablering av nytt klimaskall med ny vindsperre og kledning. Ved økonomiske hensyn kan prosjektet deles opp, men riggekostnader vil reduseres dersom man gjør mest mulig i samme prosjekt. Ny kledning med vindsperre sammen med nye vinduer og isoleringstiltak vil føre til mindre energibruk, bedre komfort og lavere risiko for skader. I tillegg vil dette tiltaket resultere i at eksisterende skader fjernes / utbedres.

### Anbefalte Tiltak:

Basert på registrert panelråde, tilstand på maling og uheldig konstruksjonsoppbygging (ubehandlet endevind, skjøter og manglende luftesjikt bak kledningen), anbefaler vi at kledning skiftes og fasader bygges om med luftesjikt med tilhørende vindtetting. Ny løsning bør også inkludere sjekk av innblåst isolasjon, evt. etterisolering inne i eksisterende veggkonstruksjon eller tilleggisolering. Tilleggisolering med 5cm mineralull kan vurderes, men uttrykket på boligene vil endres og takutstikk blir redusert. Utskifting av vinduer på boligene bør samtidig vurderes. De fleste vinduer er fra 70-80 tallet, og er hensiktsmessig å skifte ut. Behovet for tiltak ved tilbygg kan vurderes individuelt, men her er behov for tiltak mindre.

Styret har hentet inn anbud fra flere entreprenører på bytte av kledning og etterisolering, elektroarbeid og byggteknisk rådgivende ingeniør/ byggeleder for gjennomføring i av prosjekt, det jobbes nå med kontrakt og finansiering.

Reparert tak MF1 C og D & MF 11 A og B pga. lekkasje

Byttet vinduer i MF11 og utbedret utetthet i kledning pga. vanninntrenging som ble avdekket under oppussing.

Byttet Pipehatt MF9 pga. lekkasje

Vedtatt Drenering av MF5 pga. Lekkasje og fukt. MF5 er eneste hus i borettslaget som ikke har utbedret drenering/grunnmur siden oppføring.

### 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.



## 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.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79046445. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## 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.

## 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.

## 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 boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Vinduer, tak	Utskiftning vinduer Magnefare 11
2017	Vinduer, drenering, skifte panel	Reparasjon tak Magnefare 1 C og 11 Skifte plank på yttervegg hos alle med unntak av hus i Steinborgveien. Drenering Magnefare 11. Vinduer Magnefare 5 og 13. Magnefare 1, 3 og 11. Magnefare 13 (litt i nr 11) Magnefare 9 og Steinborgvn 28
2015 - 2016	Vinduer, Drenering	
2011	Utbedring etter drenering M9 og S28	
2010	Drenering, brannvarslere	Drenering. Montering av seriekoblede brannvarslere.
2009	Vedlikeholdsarbeider	Byttet all kledning på sørøstvegg og overliggere på nordvestvegg i Magnefare 11. Taket i Magnefare 11 fikk ny papp og fikk fikset blick i forbindelse med gradrenna. Tilstandsrapport på behovet for maling. Sjekk av tilstand på elektrisk anlegg i alle leilighetene. Byttet av vinduer.
2008	Ventiler, diverse vedlikehold	Ventiler på loftet i alle husene. Magnefare 1, Byttet begge balkongdørene Magnefare 3, Ventiler i kjeller Magnefare 5, Balkongdør, ventiler i kjeller, kledning Magnefare 7, Byttet begge balkongdørene, loftsvindu, kledning Magnefare 9, 3 vinduer og en del panel, loftsluke i 2. Etasje Balkongdør i 1. etasje Magnefare 11, Byttet all kledning på sørøstvegg og en del kledning på nordvestvegg, Ett vindu i 1. etasje, Tre vinduer i 2. etasje Magnefare 13, Byttet begge balkongdørene og ytterdørene. Fire vinduer og panel rundt vindu, venstre leilighet



Magnefaret Borettslag

2007	Magnefaret 9 og 11	Magnefaret 9 malt, trapp i Magnefaret 11
2006	Magnefaret 1 og 13	Magnefaret 13 malt. Syd og vestvegg malt i Magnefaret 1
2005	Panel, vinduer, rekkverk terrasse	Utskifting av panel og vinduer på sydveggen samt halve vestveggen v/kjøkken. Magnefaret 1 Utskifting av panel på sydveggen samt noen enkeltstående bord på vest og østvegg. Magnefaret 3 Skiftet panel på sydveggen over tilbygg samt loftvindu. Skiftet panel på østveggen på tilbygget. Skiftet ut enkeltstående panel på nord og østvegg. Byttet ut hele rekkverkfronten på terrassen i 2. etasje (vestveggen. Magnefaret 9 Venstre del sett fra veien: skiftet panel ved inngangsparti samt noen enkeltstående bord på syd og vestvegg. Magnefaret 13
2004	Utskifting av 7 vinduer i Magnefaret 7	
2002	Veranda, platting, kledning, piper, kran	Ny veranda og platting i Steinborgveien 28 Utskifting av kledning i Magnefaret 11 (vestveggen). Kledning av trapper i Magnefaret 3 og 5. Reparert samtlige piper (unntatt Magnefaret 7), pipene er isolert og kledd med stålplater og montert svingtopp. Felling av tre i Magnefaret 3. Oppgraving av utvendig stoppekran i Magnefaret 7.
2001	Utskifting drenering, nye verandaer.	Drenering i Magnefaret 3. Nye verandaer i Magnefaret 3 og 5.
1999 - 2000	Verandaer, ombygg trapp og kabelanlegg	Nye verandaer i Magnefaret 7 i 1999. Ombygging av to utvendige trapper i Magnefaret 1 og 7 i 1999. Ombygging av utvendig trapp i Magnefaret 13 i 2000. Ombygging av antenneanlegget til bredbånd standard i 2000.
1998	Utskifting av drenering i Magnefaret 7	
1997	Verandaer, panel	Nye verander i Magnefaret 1. Utskifting av panel på sydveggen i Magnefaret 5.
1996	Utskifting av drenering Magnefaret 1	



Magnefaret Borettslag

1995	Stoppekraner, rekusjonsventiler	Nye utvendige stoppekraner i Magnefaret 5, 7 og 9. Reduksjonsventiler og stoppekraner i alle husene.
1993 - 1995	Utskifting av panel	Sydveggene i Magnefaret 1 og 11 i 1993. Sydveggene i Magnefaret 7 og 13 i 1994. Sydveggene i Magnefaret 3 og 9 i 1995
1992	Pipe, pipehatter	Pipe i Magnefaret 7 revet ned og murt opp igjen med ny sten. Nye pipehatter montert.
1990	Enøk-bidrag	Utbetaling fra Oslo energi kr 36.100,-.
1989	Utskifting av loftsluker	
1987	Utskifting av vinduer, etterisolering	Det ble montert H-vinduer med 2-lags energiglass. Kjellervinduer med 2-lags energiglass. Verandadører og utgangsdører ble også skiftet. Etterisolering av alle husene ved innblåsing av Rockwool i yttevegger, etasjeskiller 1. etasje, loftsgulv og gulv 2. etasje.
1986	Omtrekking av tak, ombygging kabelanlegg	Nye sløyfer og lekter. Takene tekket med D-papp. Deretter dobbelt krum Jaren stein Takkrenner, nedløp, pipebeslag, luftehatter, soilhatter og vannbordbeslag i Plånyl (plastbelagt stål). Vindskier og vannbord i trykkimpregnerte materialer.
1985	Kloakkledninger	Utkobling av septiktanker og utskifting av kloakkledninger fra tank til hovedledning.