



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 441 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981441451

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 079 575	2 100 657
Sum inntekter		2 079 575	2 100 657
Kostnader			
Lønnskostnad		555 392	245 694
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 081	109 081
Annen driftskostnad		3 568 741	1 983 255
Sum kostnader		4 233 215	2 338 030
Driftsresultat		-2 153 640	-237 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 372	44 027
Sum finansinntekter		38 372	44 027
Annen finanskostnad		71 041	48 143
Sum finanskostnader		71 041	48 143
Netto finans		-32 669	-4 116
Resultat før skattekostnad		-2 186 309	-241 489
Årsresultat		-2 186 309	-241 489
Totalresultat		-2 186 309	-241 489
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 186 309	-241 489
Sum overføringer og disponeringer		-2 186 309	-241 489



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		327 244	436 325
Sum varige driftsmidler		327 244	436 325
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		327 244	436 325
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 725	13 325
Andre fordringer		21 669	21 120
Sum fordringer		41 394	34 445
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 440 649	881 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 440 649	881 305
Sum omløpsmidler		1 482 043	915 749
SUM EIENDELER		1 809 286	1 352 074

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			562 354
Udekket tap		1 623 955	
Sum opptjent egenkapital		-1 623 955	562 354
Sum egenkapital		-1 623 955	562 354
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 957 146	655 023
Sum annen langsiktig gjeld		2 957 146	655 023
Sum langsiktig gjeld		2 957 146	655 023
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 146	4 390
Leverandørgjeld		429 973	87 002
Skyldige offentlige avgifter		28 277	23 755
Annen kortsiktig gjeld		16 700	19 549
Sum kortsiktig gjeld		476 095	134 697
Sum gjeld		3 433 241	789 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 809 286	1 352 074



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406529

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 441 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 079 575	2 100 657
Sum inntekter		2 079 575	2 100 657
Kostnader			
Lønnskostnad		555 392	245 694
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 081	109 081
Annen driftskostnad		3 568 741	1 983 255
Sum kostnader		4 233 215	2 338 030
Driftsresultat		-2 153 640	-237 373
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 372	44 027
Sum finansinntekter		38 372	44 027
Annen finanskostnad		71 041	48 143
Sum finanskostnader		71 041	48 143
Netto finans		-32 669	-4 116
Resultat før skattekostnad		-2 186 309	-241 489
Årsresultat		-2 186 309	-241 489
Totalresultat		-2 186 309	-241 489
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 186 309	-241 489
Sum overføringer og disponeringer		-2 186 309	-241 489



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		327 244	436 325
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		327 244	436 325
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		19 725	13 325
Andre fordringer			
		21 669	21 120
Sum fordringer		41 394	34 445
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 440 649	881 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 440 649	881 305
Sum omløpsmidler		1 482 043	915 749
SUM EIENDELER		1 809 286	1 352 074
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		562 354
Udekket tap	1 623 955	
Sum opptjent egenkapital	-1 623 955	562 354
Sum egenkapital	-1 623 955	562 354
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 957 146	655 023
Sum annen langsiktig gjeld	2 957 146	655 023
Sum langsiktig gjeld	2 957 146	655 023
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 146	4 390
Leverandørgjeld	429 973	87 002
Skyldige offentlige avgifter	28 277	23 755
Annen kortsiktig gjeld	16 700	19 549
Sum kortsiktig gjeld	476 095	134 697
Sum gjeld	3 433 241	789 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 809 286	1 352 074



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7547

LØVLIA BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i LØVLIA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Marikollhallen - Møterom, Tangerudvegen 1 2008 FJERDINGBY.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Økt låneramme på MNOK 1,5 til nye garasjer
8. Forslag til endring av ordensregler i forbindelse med etablering av nye garasjer.
9. Maling av garasjene og serviceavtale
10. Fordeling og utleie av biloppstillingsplasser
11. Eiendomsgrenser
12. Plassering av nye gjesteplasser
13. Etablering av administrasjonsavtale
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØVLIA BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av åretsnegative resultat mot udekket kapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 7547 Årsrapport 2024 endelig 11.04.pdf
- 2. 7547 LØVLIA BOLIGSAMEIE Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse for styremedlemmer foreslås satt til kr 120.000. Innleid styreleder har fått godkjent sine timer løpende av styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000,-. Styreleder lønnes etter godkjente timeliste av styret.



Sak 7

Økt låneramme på MNOK 1,5 til nye garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjeprojektet nærmer seg nå slutten. Det aller meste har gått bra, men det har vært nødvendig med noen endringsmeldinger som har kostet penger. Det har også vært flere uforutsette problemer som ikke dekkes av hovedkontrakten.

Det er fortsatt noen arbeider som gjenstår ute etter at garasjene er ferdig, samt maling av garasjene som også kommer som tillegg. For å være trygg på at vi kommer i mål med prosjektet ber vi årsmøtet om å gi styret fullmakt til å låne opp inntil MNOK 1,5 for å fullføre prosjektet.

Styret har målt opp et område på ca 1500 kvm totalt som bør asfalteres pånytt etter at carporter er revet og garasjer satt opp på delvis nye områder. Av dette arealet er det inkludert 650 kvm i prosjektprisen, mens vi sitter igjen med ca 850 kvm som vi dekke selv. Flere av områdene må det også masseutskiftes, det vil si at det må graves ned ca 40cm i grunn og legges ny stabiliserende masse (pukkstein etc) før man asfalterer pånytt. Slik masseutskiftning vil også bety at vi får etablert nødvendig fall og får ført overflatevann til grøfter og unngår vannansamlinger mot grunnmurer på hus. Områdene er markert i vedlagte skisse. Vi gjør oppmerksom på at alle områder ikke er endelig avklart enda.

Se vedlegg for oppstilling av prosjektkostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å øke lånet på vegne av sameiet på inntil MNOK 1,5 og med løpetid som på eksisterende lån. Beløpet skal gå til sluttfinansiering av garasjeprojektet, herunder maling og asfaltering (med masseutskiftning) og eventuelle endringsmeldinger i slutfasen. Styret vurderer når det blir nødvendig å justere fellesutgiftene for å dekke renter og avdrag på det nye lånet som primært tas opp på likelydende vilkår som eksisterende lån knyttet til garasjeprojektet.

Vedlegg

3. Vedlegg til sak 7 - Økt låneramme.png

Sak 8

Forslag til endring av ordensregler i forbindelse med etablering av nye garasjer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har nå investert i nye garasjer for alle beboere. For å sikre god HMS og like spilleregler for alle knyttet til bruk og utnyttelse, vil styret foreslå å utvide de nåværende ordensreglene med nye paragrafer. Styret foreslår at ordensreglene utvides med punktene 7–11. I tillegg er reglene justert slik at de samsvarer med sameiets vedtekter.



Se vedlegg til sak 7 for beskrivelse av punktene 7 - 11.
De komplette ordensreglene er også vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at ovennevnte forslag til ordensregler godkjennes for sameiet.

Vedlegg

4. Vedlegg sak 8.pdf

5. Ordensregler for Løvliia Boligsameie april 2025.pdf

Sak 9

Maling av garasjene og serviceavtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Maling av garasjenes utvendige flater er ikke inkludert i den opprinnelige prisen, kun grunning. Styret har innhentet et foreløpig tilbud på ca. kr 300.000 inkludert maling. Det kan innhentes flere konkurrerende tilbud.

Videre anbefaler styret at det inngås en serviceavtale for garasjene med Igland som har levert garasjene og som koster 600 kroner per seksjon per år (totalt 28.800 kroner). Vedlagt følger sjekkliste for serviceavtalen.

Garasjene vil bli malt i en farge som harmonerer mest mulig med omgivelsene (boligene og de eksisterende garasjene).

Dersom forslaget blir nedstemt, vil beboerne selv være ansvarlige for maling. Sameiet kjøper inn malingen, mens beboerne står for resten av utstyret (pensler, ruller osv.). Det vil settes en frist, og det forventes at beboerne selv kan planlegge og fordele malejobben internt i rekken. Hvis dette ikke lar seg gjennomføre, vil styret finne en løsning.

Forslag til vedtak

Styret bestiller maling med to strøk på alle de nye garasjene.

Sak 10

Fordeling og utleie av biloppstillingsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vårt sameie er det i dag et behov for å regulere bruken av biloppstillingsplasser for beboere som har mer enn én bil. For å sikre en rettferdig fordeling og utnyttelse av de tilgjengelige parkeringsplassene, foreslår styret å innføre et leieordning for de som ønsker å leie en ekstra biloppstillingsplass. Vedlagt følger en samlet oversikt over de plassene sameiet disponerer, både gjesteplasser og utleieplasser.

Vedlegg: Oversikt over biloppstillingsplasser.



Om forslaget vedtas vil styret sette prisen til kr 350,- pr måned første år. Deretter vil leienivå vurderes og fastsettes årlig.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å administrere leieordningen, herunder sørge for at pris og vilkår kan justeres etter behov og i henhold til sameiets beste interesser.

Vedlegg

6. Oversikt over p-plasser i Løvli Boligsameie.pdf

Sak 11

Eiendomsgrenser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har nylig revet de gamle carportene og bygget nye garasjerekker. Plasseringen og utformingen av disse er endret i forhold til tidligere. Det etableres også flere nye gjeste- og utleieplasser i sameiet.

Vedlagt finner dere den opprinnelige bebyggelsesplanen, som viser eiendomsgrensene mellom den enkelte seksjon og sameiet. Denne planen ble fastsatt ved stiftelsen av sameiet på 1980-tallet og er tinglyst. Den representerer de juridiske grensene mellom boligene og fellesarealene.

Styret ber årsmøtet om å bekrefte at denne planen fortsatt skal være gjeldende som grunnlag for eiendomsgrensene. Skulle det oppstå spørsmål eller uenigheter mellom seksjonseiere og sameiet som følge av de nye endringene, er det viktig at vi har et felles grunnlag å støtte oss på. For at styret skal kunne håndheve eierskapet til fellesarealene, er det også avgjørende at alle er bevisste på hvor grensene går.

Dersom det oppstår situasjoner der garasjer krenker eiendom til beboere, eller seksjonseiere har installert faste konstruksjoner i fellesarealer, vil styret behandle disse sakene så snart de blir meldt inn. Ved større saker vil styret legge frem forslag for behandling på et kommende årsmøte.

Forhåpentligvis vil slike tilfeller være få, men det er viktig for sameiets fremtid at grensene blir korrekt håndhevet. Styret skal ha ansvar for fellesarealene, og ingen tiltak kan gjennomføres der uten godkjenning fra styret.

Forslag til vedtak

Den vedlagte bebyggelsesplanen fra den opprinnelige seksjoneringen gjelder som grunnlag for eiendomsgrensene både mellom seksjonseiere og for fellesarealene.

Vedlegg

7. Bebyggelsesplan med eiendomsgrenser april 2025.pdf



Sak 12

Plassering av nye gjesteplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom vi nå har bygget større garasjer enn tidligere, må vi også justere antallet gjesteplasser og beboerparkering. Det understrekes at begge disse kategoriene av parkeringsplasser tilhører sameiets fellesarealer.

Vi har mottatt flere henvendelser angående hva som skal skje med arealene der gamle garasjer er revet, og hvor det ikke skal bygges nye garasjer. Styret har nå kartlagt tilgjengelige uteparkeringsplasser. Det er totalt 32 plasser, fordelt på gjesteplasser og utleieplasser. Styret ønsker at årsmøtet gir styret fullmakt til årlig å regulere antall gjesteplasser og utleieplasser, basert på etterspørselen etter å leie parkeringsplass. Uansett må det selvsagt være tilgjengelig et minimum av gjesteplasser, men om det blir press på utleieplassene, vil dette også måtte reflekteres i leien sameiet tar for å leie ut plassene.

For oversikt, se vedlegg: Oversikt over biloppstillingsplasser.

Blir forslaget nedstemt vil i utgangspunktet alle plassene bli gjesteplasser.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å justere antall gjesteplasser og utleieplasser basert på etterspørsel etter etableringen av de nye garasjerekkene.

Sak 13

Etablering av administrasjonsavtale

Forslag fremmet av:
Alexander Mcnicol

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å ta opp en sak.

Er det mulighet for at de som ønsker å betale for garasjen i sin helhet kan gjøre dette.

Da hadde man sluppet å betale renter og felleslånet blir lavere for de som ikke ønsker å betale i sin helhet.

Styrets innstilling

Ja, det er mulig. For å oppfylle ønsket i innmeldt sak betyr det at årsmøtet må beslutte innføring av IN-ordning. Vi har innhentet informasjon fra OBOS om hva det innebærer, se under. Saken var også oppe til votering i fjor, men ble da nedstemt. Styret er fortsatt av samme oppfatning som i fjor og anbefaler ikke at ordningen inngås da den gir for mange bindinger på lånet som er tatt opp.

Se vedlegg til saken for mer informasjon.



Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter at sameiet skal tilslutte seg OBOS IN-ordning for garasjelånet som er tatt opp og gir styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler. Nødvendige endringer i vedtektene tas også inn som beskrevet over.

Vedlegg

8. Vedlegg til sak 13 - Administrasjonsavtale.pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er at det ikke er behov for å velge nye styremedlemmer når to av styrets medlemmer i år går ut. Det var ekstraordinært behov i forrige periode på grunn av garasjeprosjektet. Se forøvrig valgkomiteens innstilling vedlagt.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling som foreslår derfor at det bare velges styreleder for ett år og varamedlem for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Moberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Ivar Pladsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2025.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Moberg	2024-2025
Styremedlem	Vegard Gulbrandsen	2024-2025
Styremedlem	Eirik Neeffjes	2024-2026
Styremedlem	Hege Bjerke Tollefsen	2024-2025
Styremedlem	Mette Eriksen	2024-2026
Styremedlem	Robert Carlman	2024-2026
Varamedlem	Lina Aak-Trondsen	2024-2026
Varamedlem	Unni Hjalmarsen	2024-2025

Valgkomiteen

Hege Bjerke Tollefsen	2024-2025
-----------------------	-----------

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Løvlia Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Løvlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981441451, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 12

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Løvlia Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt den 23 mai 2024. Styret ble betydelig utvidet i forhold til normalt på grunn av garasjeprosjektet. Styreleder ble valgt separat og ble innleid for ett år.

Styret har i hovedsak arbeidet med inngåelse av kontrakt om oppføring av nye garasjer, låneopptak og oppfølging av entreprenør i forbindelse med oppføring. I tillegg har vi hatt løpende drift, årlig kontroll av tak, riving av carporter samt håndtering av henvendelser fra beboere. Felles dugnad ble avholdt 13 mai 2024.

Det har vært et godt arbeidsmiljø i styret. Ett av styremedlemmene trakk seg i løpet av perioden. Det er avholdt i alt syv styremøter hvor styremedlemmer har møtt. Varamedlem har møtt ved behov.

Beboernes egen vedlikeholdsplikt

Styret gikk i perioden 2018-2020 flere runder i sameiet for å følge opp vedlikeholdet bedre. Utviklingen har vært bra og vi takker igjen sameiere for innsatsen også i 2024. Vedlikehold er en varig oppgave så vi oppfordrer alle til å følge med også videre.

Arbeider på egen bolig

Mange seksjonseiere gjør eget arbeid på boligen, både innvendig og utvendig. Vi gjør oppmerksom på at selv om man har fått styrets godkjenning til å gjennomføre eventuelle tiltak, er man selv fullt og helt ansvarlig dersom gjennomførte tiltak på et senere tidspunkt medfører skader på den opprinnelige bygningsstrukturen. Husk også å varsle naboer dersom du gjør tiltak som medfører støy eller vedrører felles infrastruktur.

Det presiseres at man selv alltid er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjenninger, avhengig av hvilke tiltak man gjør i forbindelse med moderniseringer, endringer og fornyelse av boligen. Det forutsettes at det brukes godkjente håndverkere til alt arbeid som har med tekniske fag som elektro, vann, avløp, bad, kjøkken, ventilasjon etc.

Vedlikeholdsplan

Årsmøtet besluttet våren 2018 vedlikeholdsplan for perioden 2019-2023. Styret har fått gjennomført mange av de planlagte tiltakene i perioden. Det mest kostnadskrevenende tiltaket som var foreslått i fem-års perioden var utskiftning av tak, men dette er IKKE gjennomført enda.

Tiltaket er ikke besluttet gjennomført enda da takene fortsatt er tette. I 2023 gjennomførte vi levetidsforlengende tiltak som blant annet etablering av mønebånd og kontroll av alle tak. Det er også gjennomført kontroll i 2024. som vi håper forlenger levetiden med minst 5 år.

Levetiden er strengt tatt utløpt slik at vi må påregne at vi om noen år får behov for omlegging av takene. Styret har etablert avtale om årlig, visuell kontroll av takene for følge med samt ta løpende småskader som er synlig eller meldt inn.

Å planlegge en takrenovasjon tar tid. Og det kommer opp en rekke problemstillinger man må ta stilling til ved utførelse. Styret setter derfor i gang arbeidet med å planlegge og lage en mulig fremdriftsplan og en finansieringsplan.

Styret vil selvsagt gjennomføre en kravspesifikasjon og anbudsrunde før vi sitter med et forslag til senere årsmøte for beslutning.



Alle gamle garasjer er nå revet og i november begynte arbeidet med oppføring av nye garasjer.

Lademulighet for el-biler i sameiet

Ny eierseksjonslov pålegger sameiet å tilrettelegge for el-billading. Som en del av vedlikeholdsplanen etablerte styret i 2020 infrastruktur for lademulighet til samtlige carporter/garasjer i sameiet og fordelingsskapene er skiftet ut til dagens standard og moderne jordfeilbrytere for å ivareta elsikkerheten i carportene/garasjene.

Det er aktivert betalingstjeneste på ladeanlegget via Charge365 som gir en rettferdig fordeling av ladekostnader, 24/7 support og er enkelt og trygt i bruk. Laderne har innebygget 4G, og dette er kostnadsfritt så lenge tjenesten til Charge365 er aktiv. Se <https://www.charge365.no/start-lading/> for informasjon vedr. betalingstjenesten deres.

Det er kun Zaptec Pro lader som kan benyttes i anleggene. Det tillates ikke bruk av andre ladere.

For de som ønsker å kjøpe lader sender man melding til elbil@ens.no og får bestillingsskjema der. Avtalt pris er p.t. kr 21.750,- inkl.mva og inkluderer montering.

Nettsider

Sameiet har ikke egne nettsider og all kommunikasjon skjer derfor via vibbo.no som er levert fra OBOS.

Tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter/kontroller

- 2021 Etablerte søppelbrønner
- 2021 Betongrehabilitering av svalganger og trapper
- 2021 Asfaltering av parkeringsplasser
- 2022 Ventilasjonssjekk alle seksjoner
- 2023 Kontroll av alle tak samt etablering av mønebånd
- 2023 Tilstandsvurdering av alle carporter
- 2024 Kontroll av piper (brannvesenet)
- 2025 Oppføring av 48 nye garasjer

Innleid styreleder

Under følger en oversikt over timeforbruket til innleid styreleder. Alle timer er i henhold til godkjente timelister attestert av styret. Dette gjelder for arbeid utført for perioden januar-desember 2024.



Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder								
Beskrivelse	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	mai-des
Forberedelser+styre-/sameiemøte	52	24,5	24,5	25	17	50,5	38	22
Faktura+leverandør+drift	15	20	29,5	17	41	21	15,5	8
Beboerkontakt	10	18	9,5	5,5	9	8,5	20	10
Styrekontakt	15	29	4,5	8	5	16,5	21,5	7,5
Skadesaker/carport	5	34						
Budsjett	12	8,5	2,5	5,5	2	1	2,5	1
Totalt	109	134	70,5	61	74	97,5	97,5	48,5

Det har vært et betydelig arbeid knyttet til carportene også i 2024, både knyttet til håndtering av informasjon og oppfølging av alle praktiske spørsmål ifm riving samt planlegging beboermøte og oppfølging av takprosjektet. Snittforbruket de siste åtte årene har vært 86,5 t, tilsvarende ca 7 timer pr måned.

Plenklipping og snøbrøyting

Sameiet har ingen vaktmester eller vaktmesteravtale. Det er inngått avtale om klipping av plen på fellesområder om sommeren med en sommervikar. Avtale om snøbrøyting er samlet i en avtale.

Styrets håndheving av beboers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for en rekke av vedlikehold på sin eiendom (rekkehus/leilighet). Les gjennom vedtektene og gjør deg godt kjent med vedlikeholdsplikten. Vi håper dette bidrar til at den enkelte seksjonseier tar godt vare på boligen.

Nye garasjer

Styret fikk i desember 2023 gjennomført en tilstandskontroll av carportene som viste alvorlige feil og mangler I tillegg innehentet styret en juridisk vurdering som bekreftet at alle carporter/garasjer er fellesareal som man har eksklusiv bruksrett til. Det ble gjennomført beboermøte i januar 2024 hvor styret og rådgivere orienterte om riving og tilbud på oppføring av nye garasjer, samt reseksjonering av alle garasjene.

I april 2024 besluttet årsmøtet riving av alle carporter og beslutning om oppføring av nye garasjer, inkludert godkjenning av anbud samt reseksjonering. Det ble samtidig vedtatt et låneopptak på kr 10.500.000,- for å finansiere hele prosjektet.

Styret gikk deretter i kontraktsforhandlinger og etter endelig kommunal godkjenning i slutten av september 2024 ble det oppstart med Igland Garasjer i november 2024. Arbeidene har pågått for fullt gjennom hele vinteren og vi tar sikte på å bli ferdige i løpet av april.

Når nærværende årsrapport skrives er det overlevert 31 av 48 garasjer. Det tas sikte på at de resterende er overlevert i løpet av mai 2025.

Vedtekter

Nye og oppdaterte vedtekter ble vedtatt i ordinært årsmøte i 2024.

Bruk av gjesteparkeringen

Gjesteparkeringen reguleres til enhver tid av de gjeldende reglene i sameiets vedtekter og ordensregler og vi ber om at alle setter seg inn i disse.



Forsikringskader

Det har tidligere vært en del lekkasjer fra varmtvannsbereder. Plutselige lekkasjer dekkes normalt av forsikringen, men man bør sjekke bereder jevnlig. Har seksjonseier bereder fra byggeår (i kjøkkenbenk) så anbefaler styret utskiftning. Installering av elektronisk fuktføler er smart tiltak. Og husk at hver gang sameiet benytter forsikringen så vil premien øke.

Ventilasjon

Det ble gjennomført sjekk av ventilasjon i alle bygg i 2022. Det stod ganske bra til men en del fikk pålegg om utbedringer. Styret følger opp at seksjonseier får kvittert ut disse avvikene. Husk å sette deg inn i hvordan ventilasjonen i din bolig fungerer. Husk at viften på kjøkkenet også trekker ut luft/damp fra badet. Dersom du har byttet ut ventilasjonen er det viktig at den oppfyller de samme funksjonene som tidligere.

Piper

Det har tidligere vært tilløp til pipebrann i seksjoner i sameiet. Skjer det må dere uansett varsle brannvesenet med en gang slik at det kan gjennomføres feiing og kontroll. I desember 2023 var det tilløp til pipebrann i en seksjon. Her ble det etablert ny pipe i januar 2024.

De fleste pipene ble kontrollert vinteren 2024, og de siste pipene ble kontrollert tidlig i 2025. Eventuelle pålegg vil den enkelte seksjonseier bli tilskrevet om.

Informasjonsplikt ved salg av seksjon

Styret minner om at det er svært viktig at selger følger plikten til å informere potensielle budgivere om feil og mangler man vet om når man selger leiligheten. Spesielt nå i år med carporter som skal rives er det viktig å opplyse om tilstandsrapporten som er distribuert alle.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftsinntektene ble på nivå med budsjett.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes stor aktivitet i sameiet. I hovedsak kostnader til nye garasjer, advokatbistand knyttet til reseksjonering av garasjer, utgifter til styreledelse og kontroll av taket.

Finansposter er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte inntekter på bankinnskudd.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 005 948

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Dersom årsmøtet tar beslutning på investeringer og låneopptak vil revidert budsjett bli distribuert senere.

Større vedlikehold

Kostnader til nye garasjer er ikke inntatt da de allerede er finansiert med lån. De vil fremgå av neste års regnskap. Det er derfor bare avsatt midler til normalt vedlikehold i 2025, uten store uventede kostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har utviklet seg jevnt det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg stabile i 2025, og antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løvli Boligsameie.

Lån

Løvli Boligsameie har lån i OBOS-banken. Styret har økt lånet betydelig etter beslutning i årsmøtet i 2024 og vil ved utgangen av mai 2025 utgjøre ca kr 10.500.000,-. For opplysninger om lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Finanskostnadene øker betydelig i 2025. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er derfor basert på økte felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91819241. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



LØVLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 441 451, KUNDENR. 7547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 033 832	2 033 832	2 034 000	2 360 000
Andre inntekter	3	45 743	66 825	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 079 575	2 100 657	2 034 000	2 360 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 367	-47 994	-22 155	-22 000
Styrehonorar	5	-468 025	-197 700	-154 500	-155 000
Avskrivninger	12	-109 081	-109 081	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 126	-8 729	-11 700	-12 000
Forretningsførerhonorar		-108 320	-103 011	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-30 408	-91 656	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 620 282	-953 872	-87 000	-487 000
Forsikringer		-292 320	-304 284	-334 000	-350 000
Energi/fyring		-121 332	-130 454	-115 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 435	-240 369	-252 300	-262 000
Andre driftskostnader	9	-131 519	-150 879	-114 400	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 233 215	-2 338 030	-1 209 055	-1 665 000
DRIFTSRESULTAT		-2 153 640	-237 373	824 945	695 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	38 372	44 027	0	0
Finanskostnader	11	-71 041	-48 143	-64 000	-601 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 669	-4 116	-64 000	-601 000
ÅRSRESULTAT		-2 186 309	-241 489	760 945	94 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-562 354	-241 489		
Udekket tap		-1 623 955	0		

LØVLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 441 451, KUNDENR. 7547



BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	327 244	436 325
SUM ANLEGGSMIDLER		327 244	436 325
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 725	13 325
Forskuddsbetalte kostnader		21 669	21 120
Driftskonto OBOS-banken		1 427 708	867 430
Skattetrekkkonto OBOS-banken		12 888	13 824
Sparekonto OBOS-banken		53	51
SUM OMLØPSMIDLER		1 482 043	915 749
SUM EIENDELER		1 809 286	1 352 074
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	562 354
Udekket tap	13	-1 623 955	0
SUM EGENKAPITAL		-1 623 955	562 354
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 957 146	655 023
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 957 146	655 023
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 966	19 549
Leverandørgjeld		429 973	87 002
Skyldige offentlige avgifter	15	28 277	23 755
Påløpte renter		1 146	4 390
Annen kortsiktig gjeld	16	1 734	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 095	134 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 809 286	1 352 074
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 17.03.2025
Styret i Løvlia Boligsameie

Erling Moberg

Hege Bjerke Tollefsen

Vegard Gulbrandsen

Mette Kristin
Eriksen

Eirik Haugen Neefjes

Robert A. Karlman

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 783 980
Forsikring	230 112
Strøm carport	19 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 033 832

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	1 354
Lading av kjøretøy	44 389
SUM ANDRE INNETEKTER	45 743

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 000
Påløpte feriepenger	-1 734
Arbeidsgiveravgift	-68 633
SUM PERSONALKOSTNADER	-87 367

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 468 025.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 126.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 533
Andre konsulenthonorarer	-5 438
SUM KONSULENTHONORAR	-30 408

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Romerike Rådgivning AS	-42 000
Advokatf. Nicolaisen & Co	
ANS	-173 719
Igland Garasjen AS	-2 177 118
Ræingen kommune	-104 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 497 336
Drift/vedlikehold bygninger	-112 425
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 022
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 344
Kostnader dugnader	-1 256
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 620 282

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 850
Container	-16 516
Annet	
driftsmateriale	-1 230
Snørydding	-101 588
Andre fremmede tjenester	-1 887
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 045
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 519

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	33 111
Renter bank	4 203
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 058
SUM FINANSINNETEKTER	38 372

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-71 041
SUM FINANSKOSTNADER	-71 041

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2021	763 568
Avskrevet tidligere	-327 243
Avskrevet i år	-109 081
	327 244
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	327 244

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-109 081
--------------------------------	-----------------

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 3 844 977

Nedbetalt i år 97 877

-557 146

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.02.25

Opprinnelig 2024 -2 400 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-2 400 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -2 957 146**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -12 888

Skyldig arbeidsgiveravgift -15 389

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -28 277**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -1 734

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 734

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØVLIA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

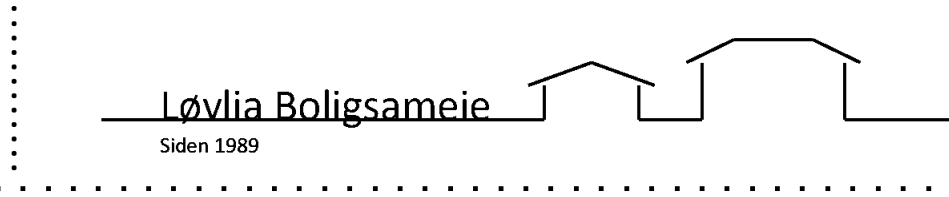
Vedlegg 3 til sak 7. Økt låneramme på MNOK 1,5 til nye garasjer

Prosjektkostnader garasje	
Entreprise	9 433 625
Endringsmeldinger	518 748
Reseksjonering	164 656
Andre kostnader	457 354
Kostnader hittil	10 574 383
Gjenstående arbeider	
Maling to strøk	300 000
Belysning	125 000
Asfaltering, anslag 850kvm	850 000
Nye endringsmeldinger	200 000
Totalt	1 475 000



Vedlegg sak 8

7. **Garasje:** Garasjen disponeres fritt av eier, men porten skal være lukket når garasjen forlates.
8. **Endringer i Garasjen:** Det er ikke tillatt å foreta endringer i garasjen som kan skade bygningens konstruksjon eller forringe garasjens tilstand, for eksempel ved isolering.
9. **Elektriske Stikkontakter i Garasjen:** Den innvendige stikkontakten i garasjen er en del av sameiets fellesanlegg og skal kun brukes til små husholdningsapparater som støvsuger. Det er ikke tillatt å bruke stikkontakten til lading av bil, kjøleskap, fryser eller lignende, på grunn av brannfare og økte kostnader for sameiet.
10. **Elektrisk Utvidelse i Garasjen:** Enhver elektrisk utvidelse i garasjen, som for eksempel installasjon av lamper, må godkjennes av styret på forhånd.
11. **Kontroll:** Styret har adgang til alle garasjer og kan gjennomføre kontroller for å sikre at reglene overholdes.



ORDENSREGLER

Sameiermøtet har, med alminnelig flertall, vedtatt følgende ordensregler som retningslinjer for god oppførsel og hensynsfull atferd innenfor sameiets områder. Disse ordensreglene er ment å sikre et trygt og trivelig bomiljø for alle beboere.

- Hunder:** Alle hunder skal ferdes i bånd inne på sameiets område hele året. Eier skal plukke opp etter hunden sin.
- Fremkommelighet:** Det skal alltid være fri ferdsel frem til inngangspartiene. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes i stedet for gangveier eller veier nær inngangene. Gjester henvises til gjesteparkering, og parkering på gjesteplasser er begrenset til maks 48 timer sammenhengende. Dersom en gjest trenger å parkere lenger, skal styret kontaktes for eventuell dispensasjon.
- Vannkraner:** Vannkranene utendørs er felles og skal være tilgjengelige for alle beboere, men ikke til ulempe for andre. Hvis en vannkran befinner seg i en hage eller ved inngangsparti, skal bruk av denne avtales med berørt beboer. Sameiere med stengekran er ansvarlige for å sikre at vannet stenges før det blir kuldegrader.
- Ro og Støy:** Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00. Hvis man planlegger fest eller sammenkomst, bør de nærmeste naboene informeres minst 2 dager i forveien.
- Snørydding:** Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde felles parkeringsområde og leid biloppstillingsplass fri for snø, i samarbeid med eventuelle andre som deler plassen. Dette er i tillegg til sameiets avtale med eksternt brøytefirma
- Mekling:** Styret kan tilby mekling ved større uoverensstemmelser, dersom begge parter og alle involverte ønsker det.
- Garasje:** Garasjen disponeres fritt av eier, men porten skal være lukket når garasjen forlates.
- Endringer i Garasjen:** Det er ikke tillatt å foreta endringer i garasjen som kan skade bygningens konstruksjon eller forringe garasjens tilstand, for eksempel ved isolering.
- Elektriske Stikkontakter i Garasjen:** Den innvendige stikkkontakten i garasjen er en del av sameiets fellesanlegg og skal kun brukes til små husholdningsapparater som støvsuger. Det er ikke tillatt å bruke stikkkontakten til lading av bil, kjøleskap, fryser eller lignende, på grunn av brannfare og økte kostnader for sameiet.
- Elektrisk Utvidelse i Garasjen:** Enhver elektrisk utvidelse i garasjen, som for eksempel installasjon av lamper, må godkjennes av styret på forhånd.
- Kontroll:** Styret har adgang til alle garasjer og kan gjennomføre kontroller for å sikre at reglene overholdes.



Vedlegg til sak 10 og 12

Oversikt over biloppstillingsplasser



Generelt:
Kart fra kommunen, datert 31.05.24, samt digitalt kart, 3d modell og arealplan kart fra Norkart, datert 29.05.24, er lagt til grunn for opptegning av situasjonsplan.
Det tas forbehold om feil i kartverket, og endring av koter/høyder.

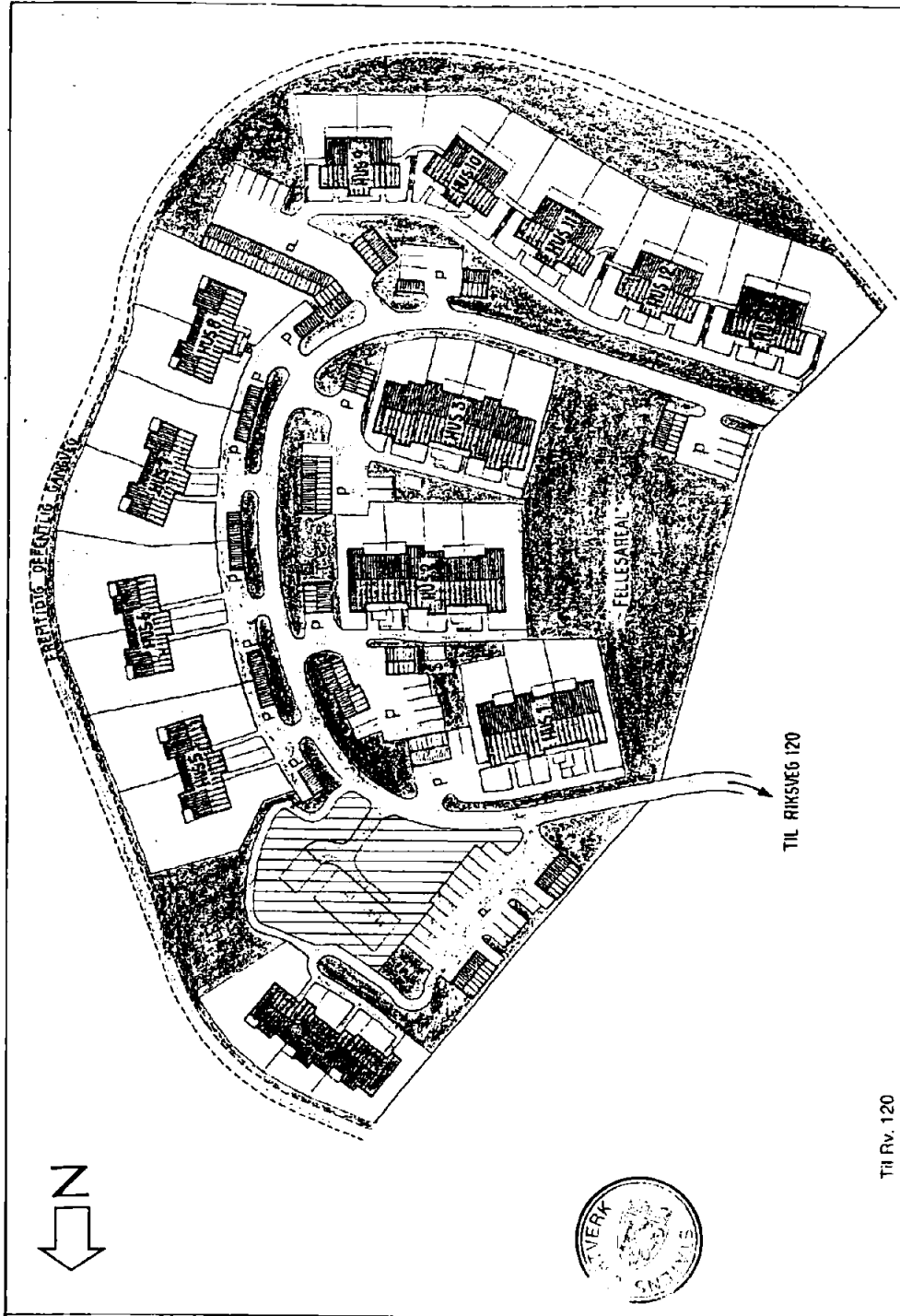
Seksjonsnummer:
Seksjonsnummer er hentet fra Infoland og garasjeplass angitt etter skisse mottatt pr. mail den 17.06.24

1:500 Seksjonsplan

Rev. A:	1-roms garasje flyttet fra frområdet; lagt til 3-roms i sår - nå 4-roms!	A/H	27.11.24						
Rev. index:	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato					
PROSJEKT:	Nye garasjer		Dato	02.07.24	BYGGEPLASS: Jakobbråtan 15A-64B, 2008 Fjerdingsby	GNR/BNR: 98/12	 Boblen Arkitektkontor Org.no: 99172226 KVA Adr: Elvar Østvedts gt. 17B, 3724 Skien Tlf: 37222222 e-post: boblen@boblen.no		
TEGNINGSTITTEL:	Vedlegg G Seksjonsplan		TEGNET AM	KONT. AM	TILTAKSHAVER: Løvli Boligsameie v/ØSOS Eiendomsbyrå AS, Pb. 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo	Tegn.no: A0 Format: A3 Oversikt over p-plasser i Løvli Boligsameie.pdf			



Bebyggelsesplan



Til Rv. 120

Vedlegg 7

29 av 35

Bebyggelsesplan med eiendomsgrænser april 2025.pdf



Byggingesplan med eiendomsgrenser april 2025.pdf

30 av 35

Vedlegg 7



Vedlegg til sak 13 - Admin.avtale

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak med vedtektsendring som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette ”.

Vedtak:

Sak om individuell nedbetaling krever 2/3 flertall. Her er noen forutsetninger:

Vedtak	Det må fattes vedtak på årsmøte om å inngå en administrasjonsavtale.
Vedtektsendring	Det må vedtas at følgende setning tas inn i vedtektene: <i>“Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette”.</i>
Avtaler som må etableres	<ul style="list-style-type: none">• Avtale mellom eierseksjonssameiet og OEF omtalt som «Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet».• Avtale mellom eierseksjonssameiet og seksjonseier som administreres av forretningsfører.
Låneprofil	<ul style="list-style-type: none">• Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale.• Styret kan ikke endre løpetid/nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med Administrasjonsavtale. Lån med Nibor basert rente eller Swap-rente kan ikke omfattes av avtalen.• Det kan inngås avtale for maksimalt 4 av Eierseksjonssameiets låneforhold. OEF v/Forvaltningssjef må godkjenne lånetype(r).
Kun full innfrielse	<ul style="list-style-type: none">• Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld per lån.• Seksjonseier kan innbetale flere ganger dersom det er flere lån. Men all restgjeld pr lån må nedbetales.• Seksjonseier må betale etableringskostnad per innbetaling. *
Gjelder alle innbetalinger	<ul style="list-style-type: none">• Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært må gjøre dette gjennom administrasjonsavtalen etter at lånet er utbetalt.• Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.



Hege Bjerke Tollefsen
Jakobsbråtan 23 A
2008 Fjerdingby

Valgkomiteens innstilling i Løvlia Boligsameie 2025

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinært årsmøte digitalt ved hjelp av Styrommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

To av medlemmene som var på valg i fjor ble i valgt for å forsterke styret i forbindelse med garasjeprosjektet og kompetanseoverføring til nye styremedlemmer. Nå trenger vi ikke lenger så mange i styret og derfor er ingen styremedlemmer på valg i år.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2025

Styret

Leder: Erling Moberg	Østre Aker vei 207 (gjenvalg for 1 år)
Styremedlem: Eirik Neefjes	Jakobsbråtan 52b (ikke på valg)
Styremedlem: Mette Eriksen	Jakobsbråtan 19a (ikke på valg)
Styremedlem: Robert Carlman	Jakobsbråtan 56a (ikke på valg)

Varamedlem: Jan Ivar Pladsen	Jakobsbråtan 23b (på valg for 2 år)
Varamedlem: Lina Aak-Trondsen	Jakobsbråtan 30 (ikke på valg)

Valgkomite: Hege Bjerke Tollefsen	Jakobsbråtan 23a (på valg for 1 år)
-----------------------------------	-------------------------------------

Valgkomiteens innstilling

Sameiet defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen tilstreber likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i sameiet så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til årsmøtet.

Med vennlig hilsen

Hege Bjerke Tollefsen
valgkomiteen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 7547 Selskapsnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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