



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 038 583
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 563 455	8 716 458
Sum inntekter		8 563 455	8 716 458
Kostnader			
Lønnskostnad		348 448	422 613
Annen driftskostnad		7 364 296	6 973 908
Sum kostnader		7 712 745	7 396 522
Driftsresultat		850 710	1 319 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 024	6 784
Annen finansinntekt		41 901	38 150
Sum finansinntekter		46 925	44 934
Annen rentekostnad		316 453	332 246
Annen finanskostnad			423
Sum finanskostnader		316 453	332 670
Netto finans		-269 528	-287 736
Resultat før skattekostnad		581 182	1 032 201
Årsresultat		581 182	1 032 201
Totalresultat		581 182	1 032 201
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		581 182	1 032 201
Sum overføringer og disponeringer		581 182	1 032 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 861	16 484
Andre fordringer		280 386	951 392
Sum fordringer		289 247	967 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 631 920	5 612 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 631 920	5 612 881
Sum omløpsmidler		5 921 168	6 580 757
SUM EIENDELER		5 921 168	6 580 757

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 057 688	-1 638 871
Sum opptjent egenkapital		-1 057 688	-1 638 871
Sum egenkapital		-1 057 688	-1 638 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 881 195	5 527 969
Sum annen langsiktig gjeld		4 881 195	5 527 969
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 236 649	796 131
Skyldige offentlige avgifter		477 654	
Annen kortsiktig gjeld		383 357	1 895 528
Sum kortsiktig gjeld		2 097 661	2 691 659
Sum gjeld		6 978 856	8 219 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 921 168	6 580 757



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 602836

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 038 583
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 989 038 583
LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 563 455	8 716 458
Sum inntekter		8 563 455	8 716 458
Kostnader			
Lønnskostnad		348 448	422 613
Annen driftskostnad		7 364 296	6 973 908
Sum kostnader		7 712 745	7 396 522
Driftsresultat		850 710	1 319 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 024	6 784
Annen finansinntekt		41 901	38 150
Sum finansinntekter		46 925	44 934
Annen rentekostnad		316 453	332 246
Annen finanskostnad			423
Sum finanskostnader		316 453	332 670
Netto finans		-269 528	-287 736
Resultat før skattekostnad		581 182	1 032 201
Årsresultat		581 182	1 032 201
Totalresultat		581 182	1 032 201
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		581 182	1 032 201
Sum overføringer og disponeringer		581 182	1 032 201



Organisasjonsnr: 989 038 583
LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 861	16 484
Andre fordringer		280 386	951 392
Sum fordringer		289 247	967 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 631 920	5 612 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 631 920	5 612 881
Sum omløpsmidler		5 921 168	6 580 757
SUM EIENDELER		5 921 168	6 580 757
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 057 688	-1 638 871
Sum opptjent egenkapital		-1 057 688	-1 638 871



Sum egenkapital	-1 057 688	-1 638 871
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 881 195	5 527 969
Sum annen langsiktig gjeld	4 881 195	5 527 969
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 236 649	796 131
Skyldige offentlige avgifter	477 654	
Annen kortsiktig gjeld	383 357	1 895 528
Sum kortsiktig gjeld	2 097 661	2 691 659
Sum gjeld	6 978 856	8 219 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 921 168	6 580 757



Organisasjonsnr: 989 038 583
LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Lørenparken Boligsameie avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettet til styret innen **21. mai kl. 12.00**. Styret vil avholde et digitalt møte på Teams **onsdag 22. mai kl. 18.00** for gjennomgang av innkallingen, link til møtet sendes ut 21 mai. Alle seksjonseiere vil motta link til avstemming **torsdag 23. mai**, avstemmingen avsluttes **fredag 24. mai 2024 kl. 12.00**.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede.
Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Det vises til styrets årsberetning, og det foreslås at denne tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at årets overskudd kr. 581 182 overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar styremedlemmer, forslag om kr 160 000 eks. arbeidsgiveravgift.
Styreleder er i perioden honorert ihht. egen avtale med kr.160 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år.
- D) Valg av 2 representanter til valgkomite for 1 år.

Oslo, 10.5.2024

Styret i Lørenparken Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med å delta i den elektroniske avstemmingen.



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 24.5.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Leder	: Eivind Schackt	2023-2025
Styremedlem	: Steinar Sæthre	2022-2024
Styremedlem	: Ola Vardebakken	2023-2024
Styremedlem	: Christine Bjornes	2023-2024
Styremedlem	: Erik Gulbrandsen	2023-2025
Varamedlem	: Line Danielsen	2023-2025
Varamedlem	: Anders Fylling	2023-2025
Valgkomité	: Beate Riise	2023-2024
Valgkomité	: Anne Jorunn Skogøy	2023-2024

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 10 bygninger med til sammen 200 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.206 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989 038 583.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice AS. Alle henvendelser som omfattes av avtalen skal gå via styret: styret@lorenparken.no

Lån:

Sameiet har lån i Boligbanken, fra 2022 kr. 5 800 000,- med en løpetid på 7 år og 2 mnd. Restgjeld pr.31.12.23 kr. 4 881 195 med effektiv rente 7,22%.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.



Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

Spørsmål rettes til Vikenfiber, e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 22 45 45 00.

Forsikring:

Sameiets eiendom var fullverdiforsikret i Gjensidige til 31.12.23 med forsikringsnummer 78132583. Fra 1.1.24 er sameiet forsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 3410717.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiknninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Skadedyrbekjempelse er dekket, via Norsk Hussopp Forsikring, med egenandel på kr 6 000.

Sameiet har i 2023 mottatt kundeutbytte fra Gjensidige på kr 41 901 for 2023.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave tredjepartsopplysninger– Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 7 ordinære styremøter i perioden siden årsmøtet i styreperioden 2022-2023.
Gjennomført vedlikehold:

Vedlikehold av tak: Sameiet har gjennomført vedlikehold av alle tak høsten 2023 hvor skjøter med svakheter i takbelegningen ble reparert, skader/hull ble tettet, og mange sluker som var løse ble festet. Det ble også etablert sikringsfester for bruk av sikringsutstyr på alle tak som er et krav iht. forskriftene når det skal utføres arbeider på taket.

Det ble avdekket behov for ytterligere vedlikehold knyttet til de gule ventilasjonshusene som vil gjennomføres i 2024, se under kommende vedlikehold.

Bygårdsservice gjennomfører en befaring av taket 2 ganger i året, men styret vil i tillegg gjennomføre en årlig fagkyndig kontroll for å holde det ved like og forlenge levetiden.

Fasadevask: Det ble gjennomført en fasadevask etter nedstøving fra byggarbeider ved Lille Løren park. Kostnaden ble dekket av Selvaag bolig og utført av Alliansen renhold, men gjennomføringen var ikke tilfredsstillende med bl.a. manglende rengjøring av en del terrasser, og hele fremsiden av blokk 1. Styret hadde begrenset med påstrykningsmidler da vi ikke betalte for arbeidet, men fikk rettet opp noen mindre avvik.

Fasadekontroll: Det ble gjennomført en stikkprøve kontroll av de store arbeidene med fasaden som ble gjennomført i 2019/2020. Kontrollen avdekket ingen avvik og fasaden så bra ut. Det vil utføres en mer omfattende kontroll i forbindelse med utløp av reklamasjonstiden som er 5 år.

Heiser: Det er gjennomført reparasjoner av rustskader i heisbrønnen til blokk 4 etter en vannlekkasje, samt utbedringer av mindre feil avdekket etter utført heiskontroll.

For å hindre heisstans er det viktig at heisdørene ikke holdes åpne med makt, men at man benytter seg av nøkkelen som henger inne i heisen når det er behov for å fylle heisen med større ting. Utover ved slike anledninger, skal heisnøkkelen ikke benyttes.

Inngangsdører: Vi har i løpet av høsten 2023 gjennomført befaring av noen ytterdører til leiligheter sammen med SKAPE AS (tidligere Fokus Bygg). Styret vil sende ut en felles bestilling, der de som ønsker en gjennomgang/justering av egen ytterdør til leiligheten kan bestille dette. Kostnaden er kr 800 + mva. pr dør, og dette må bekostes av seksjonseier.

Malingsarbeider: Vi har i 2023 beiset alle håndløpere og byttet de som var defekte. Arbeidet ble utført av Malermester Mathisen.

Styret er kjent med at enkelte ønsker å kjøpe nye håndløpere til egen balkong, men det har vist seg å være vanskeligere enn tidligere å få et trelastlager til å høvle opp eksakt like materialer. Styret arbeider videre med ulike aktører her, og vil komme med nærmere informasjon når vi har fått på plass muligheten for å bestille materialer.

Dugnad: Vi avholdt en dugnad før sommeren 2023 der vi denne gangen pusset og beiset både benker og blomsterkasser rundt sameiet. Vi ser for oss å gjennomføre en tilsvarende dugnad våren 2024.



Varmekabler: Varmekablene i dreneringsrenner mellom blokk 2 og 3 ble byttet da de gamle var ødelagte og hadde brudd flere steder. Arbeidet ble noe omfattende da tilkoblingspunktet ikke var kjent og heller ikke fremgikk av tegninger. Koblingspunkt er nå montert over bakken.

Filterutdeling: Vi har dette styreåret delt ut filter til ventilasjonsanlegget under høsten som tidligere. Filteret er inkludert i felleskostnadene, og det er anbefalt å bytte filter minst én gang i året. Vi forventer at de som ønsker å bytte filter benytter seg av utdelingsdatoene ettersom styret ikke har kapasitet til å dele ut enkeltvis.

Vi minner om at ventilasjonsanlegget i boligen alltid skal være påslått for å ivareta et godt innelima. Leilighetene er veldig tette, dvs. uten ventilert i vinduer etc., og det er derfor nødvendig at ventilasjonsanlegget brukes på korrekt måte for å unngå problemer med fukt/kondens. Det anbefales at ventilasjonsanlegget skrues opp (minst på «normal») ved tørking av tøy innendørs og at det settes på maks ved dusjing. Informasjon om betjening finnes på hjemmesiden under «Teknisk» - «Ventilasjon».

Fjernvarmeanlegget: Det ble gjort en gjennomgang av fjernvarmeanlegget i 2023 sammen med INVA. Det ble besluttet å justerte/åpne sjaktventiler, samt hovedventiler til alle leiligheter. Formålet med tiltaket var å forbedre gjennomstrømming av varme til radiatorer og badrom, og det fungerte godt. Det var noen som fikk banke lyder eller susing i radiatorer pga. høyere gjennomstrømming av varme, men de fleste sakene løste seg etter oppfølging og justeringer. Høyere gjennomstrømming betyr også at det ikke skal være nødvendig å skru opp radiatorer like mye som tidligere for å oppnå samme varme som før. Vi gjør oppmerksom på at et resultat av denne endringen vil kunne være et høyere forbruk av fjernvarme, og dette bør alle være klar over.

Sirkulasjonspumpen for varme til blokk 1 og 2 måtte skiftes ut våren 2023, og vi erfarer at den nye pumpen fungerer mye bedre sammenlignet med den gamle. Den nye har også automatisk styring av sirkulasjonsbehovet. Pumpen som forsyner blokk 3,4 og 5 vil bli byttet i mai 2024, og vil være av tilsvarende kvalitet som den andre.

Kommende vedlikehold:

Bytte av spiler/lameller: Alle grå spiler/lameller ved branntrappene i hver blokk og på øverste svalgang, er i forholdsvis dårlig stand. Dette skyldes i hovedsak at vi her har et brannimpregnert materiale som ikke trives godt med en litt for diffusjonstett maling. Det har vært vurdert å skrape og maledisse, og å bytte ut dårlige, men tilstanden på treverket generelt er for dårlig.

Styret har innhentet tilbud fra to aktører på bytte av alle lameller. Kostanden er høy da det er over 14.000 løpemeter med materialer, og materialet som velges må være brannhemmende.

Det finnes to alternativer; erstatte med dages løsning i brannimpregnert tre, eller å velge profiler i pulverlakkert aluminium. Kostnadsestimatet for brannimpregnert tre er ca. 4,6MNOK, og for pulverlakkert aluminium ca. 6,3MNOK. Styret har vurdert brannimpregnert tre som et godt alternativ da aluminium er forholdsvis kostbart. Videre så opprettholder vi tilsvarende utseende og skal samtidig vurdere om ubehandlet tre kan være en god løsning som kan bli penere (i dag er det malt). Det er tenkt å gjennomføre av arbeidet i 2024, og styret vurderer å finansiere prosjektet med bruk av egenkapital samt opptak av lån med 3 MNOK.

Bytte av panel på ventilasjons hus: På samme måte som lamellene er bekledningen på de gule ventilasjonshusene på takene i dårlig stand etter mange år med vær og vind. Treverket har råtnet flere steder og kledningen må byttes. Styret har innhentet to tilbud, og kostnaden for



bytte av kledning mm. er estimert til ca. 700TNOK. Arbeidet vil bli utført i løpet av 2024 og dekkes av sameiets egenkapital.

Rengjøring av nedløpsrenner og trapper: Flere av nedløpsrennene/drensrør fra tak på svalganger er tette og vil spyles opp i løpet av våren 2024. Den øvre brønnen ved blokk 5 som var tett ble spylt opp høsten 2023. Dette var viktig for å unngå vannskader ved styrtregn. Alle trapper mellom blokkene vil også rengjøres i løpet av våren.

Vedlikeholdsplan: Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan sammen med OBOS Prosjekt som er vedlagt innkallingen. En vedlikeholdsplan vil hjelpe sameiet å avdekke hvilke vedlikeholdsbehov som bør gjennomføres for å holde eiendommen i god stand. Den legger også grunnlaget for kommende budsjett hvor styret kan planlegge vedlikeholdet som en del av budsjettet hvert år.

Rapporten er utarbeidet etter befaringen av eiendommen, og gjennomgang av tidligere utførte tiltak sammen med kjente vedlikeholdsbehov. På side 29 i rapporten er en sammenstilling av anbefalte tiltak som styret vil jobbe med videre fremover. Vær oppmerksom på at beløpene i sammenstillingen er et preliminært estimat hvor den faktiske kostnaden kan avvike innhenting av anbud på oppdragene. For enkelte av postene er kostnaden kun et estimat for vurderingen av tiltaket, og ikke nødvendigvis for gjennomføringen.

Vannlekkasjer: Som tidligere informert er det to vannlekkasjer fra sameiets eiendom ned i garasjeanlegget, og dette kommer fra uteområdene. Det vil bli gravd opp mellom blokk 1/2 og samt 4/5 i løpet av våren 2024 for å finne lekkasjene. Forhåpentligvis kan vannlekkasjen repareres på en forholdsvis enkel måte og ikke medføre et større tiltak.

Heiser: Sameiet har mottatt en vedlikeholdsplan fra OTIS hvor de informerer om nødvendig vedlikehold/oppgradering av heisene. Dette inkluderer ny maskin, nye belter (bæremidler) dørdrift heisstol, nye styre skap med kabling, og bytte av trykk-knapper inne/ute. Vedlikeholdet ligger noe frem i tid med planlagt gjennomføring 2026-2028, men det er en større kostnad på 600-800TNOK pr heis som må planlegges i tide.

Annet:

Snømåking: I vinter har det vært mye snø og snømåking gjennomført av Bygårdsservice har fungert bedre sammenlignet med tidligere år. Vi vil påminne alle beboere at det noen ganger er vanskelig for dem å holde tritt med snøen og er derfor takknemlige for at også seksjonseiere av og til skuffer litt foran egen dør, det samme gjelder svalganger.

Søppelhåndteringen: Det siste året har det vært et tiltagende problem med propper i søppelnedkastene. Dette skyldes at beboere kaster uoppkuttete pappbiter, for store restavfallsposer eller gjenstander som ikke hører hjemme i nedkastene. Dette er kostbart for sameiet, det koster mellom 800 – 2000 kroner per propp. Styret forventer at alle fremover tar dette innover seg, og også formidler dette til yngre i husholdet hvis disse har ansvar for å gå ut med søppel.

I tillegg blir det fremdeles hensatt en del søppel på sameiets fellesområder, både i bodområdene og ved søppelnedkastene. Når søppel hensettes på sameiets område, påløper det også her kostnader for rydding og bortkjøring.



Løren minigjenbruksstasjon kun er få meter unna sameiet som er betjent i ukedagene og kan åpnes når den er ubetjent gjennom appen «Oslo-nøkkelen». I tillegg minner vi om at Løren Velforening bestiller komprimatorbil til Løren to ganger i året hvor dere kaste større avfall.

Beplanting: Det har blitt fjernet en mindre alm ved enden på blokk 2. Øvrig beskjæring vil koordineres med Velforeningen i 2024. Beskjæring og vårstell av bed utføres hvert år av Bygårdsservice.

Legionella skylling: Sameiet har i 2023 gjennomført legionellaskylling av varmtvannet og vil gjøre dette løpende.

Avløpskontroll: Styret har gjennomført en kontroll av avløpsrørene med hjelp av kamerainspeksjon. Sameiet fikk skryt for veldig god tilstand i avløpene med lite fett og smuss. Det er flott at beboere er flinke med å kaste fett i søppelet, og å etterskylle alminnelig oppvask med varmt vann.

Forsikring: Sameiet har byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Protector fra 1. januar 2024, og dette medførte en større besparing. Betingelsene er de samme som hos Gjensidige.

Brannsikkerhet: Vi har i 2023 gjennomført en brannvernkontroll av alle fellesområder og garasjen, dette ble utført av Brakon AS. Det ble kun notert to mindre avvik i garasjen som er utbedret.

Vi oppfordrer alle til årlig egenkontroll av egen bolig og være seg bevisst hvilke underliggende farer som kan befinne seg i egen bolig. Vi minner særskilt om kontroll av røykvarslere som i våre boliger er det eneste varslingsystemet ved brann- og røykutvikling. Røykvarslere skal byttes ut etter 10 år selv om de fremdeles virker. De fleste røykvarslere har en utløpsdato på undersiden av detektoren.

Vi påpeker at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige materialer, herunder gass til gassgrill etc. i boden da dette gjør at brannvesenet ikke kan gå inn for å slukke eventuelle branner i bodområdet. Dette må oppbevares utendørs på balkongene hele året.

Tv og bredbånd - Altibox: Sameiet har sammen med Velforeningen forlenget avtalen med Altibox, det medførte også en reduksjon i prisen. I tillegg til at Altibox har delt ut nye dekodere, har vi fått opplyst at alle i løpet av 2024 vil bli tilbudt bytte av hjemmesentral som en del av den nye avtalen.

Løren Velforening: Alle husstander i sameiet er automatisk medlemmer i Løren Velforening, og sameiets styre er også representert i velforeningens styre. Velforeningen jobber for en positiv utvikling av nærmiljøet på Løren, og har også forvaltningsansvar for bl.a. Lørenparken, felles rammeavtale for alle medlemmer med Bygårdsservice og Altibox-avtale mm.

Seksjonseiere kan lese mer om hva medlemskontingenten dekker, hvilke rammeavtaler og rabattavtaler man kan dra nytte av m.m. på www.lorenvel.no.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 8 563 455. Dette er 18 255 mer enn budsjettet, skyldes i økt innkreving pga. renteøkning på sameiets lån.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 7 712 745. Dette er kr 147 145 mer enn budsjettet, hovedårsaken til dette er høyere strømkostnader og offentlige avgifter. Vedlikeholdskostnader et totalt iht. budsjett, men det er noen variasjoner mellom ulike kostnadsposter. Vedlikehold bygninger inkluderer utbedring av taket utført av OSEB, og vedlikehold VVS inkluderer tiltakene utført av INVA som beskrevet under styrets arbeid – gjennomført vedlikehold.

Resultatet av driften året 2023 viser et årsresultat på kr 581 182. Likviditetsresultat etter avdrag lån er negativt med kr 65 592.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024. Budsjettet ligger vedlagt.

I budsjettet er andel felleskostnad øket med 4%. Innbetaling til Altibox Flex er fra 1.3.24, redusert til kr.369,- pr. mnd pga. ny inngått avtale.

Budsjettet gir et forventet overskudd på kr 707 500, etter lavdrag lån et likviditetsresultat på kr 40 500.

Budsjettet inkluderer ikke kostnader for bytte av spiler/lameller, og bytte av panel på ventilasjons hus som framgår under styrets arbeide - kommende vedlikehold. Dette er tenkt dekket av sameiets egenkapital, og økning av sameiets låneopptak med 3 MNOK.

Strøm og Fjernvarme:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Fjernvarme avregnes hver seksjonseier årlig, via Techem Norge AS, kundeservice@techem.no, eller tlf. 22 02 14 59. Techem kan foreta avlesning av forbruk ved salg av seksjon.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 10%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.



Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 8%.

Vann- og avløpsavgiften øker med 21%.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI).

Oslo, 10.5.2024

Styret i Lørenparken Boligsameie

**Eivind Schackt/s/
Styreleder**

**Christine Bjornes/s/
Styremedlem**

**Steinar Sæthre/s/
Styremedlem**

**Ola Hauge Vardebakken/s/
Styremedlem**

**Erik Gulbrandsen/s/
Styremedlem**



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lørenparken Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 581.182. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Presisering

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note 1 til årsregnskapet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 sameiets 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.



Revisoren AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 6. mai 2024
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Lørenparken Boligsameie

2023



Lørenparken Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		5 847 420	5 847 400	5 314 680
Avdrag og renter på lån		953 785	936 200	1 195 803
Andre inntekter	2	804 650	804 000	1 248 375
Kabel-TV, bredbånd		957 600	957 600	957 600
Sum inntekter		8 563 455	8 545 200	8 716 458
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	348 448	357 800	422 613
Driftskostnader	4	3 840 638	3 634 500	3 341 555
Vedlikeholdskostnader	5	2 664 274	2 658 100	2 803 263
Honorarer	6	341 493	372 100	355 217
Forsikringer	7	484 560	485 100	435 364
Andre kostnader	8	33 332	58 000	38 509
Sum kostnader		7 712 745	7 565 600	7 396 522
Driftsresultat		850 710	979 600	1 319 937
Finansinntekter	9	46 925	7 000	44 934
Finanskostnader	10	316 453	274 500	332 670
Sum finansinnt.- og kostnader		-269 528	-267 500	-287 736
Resultat		581 182	712 100	1 032 201
Avdrag		646 774	661 755	2 660 698
Resultat etter avdrag		-65 592	50 345	-1 628 497



Lørenparken Boligsameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		8 861	16 485
Andre kortsiktige fordringer	11	16 875	45 000
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	12	263 511	481 820
Brenselregnskap		0	424 572
Bank		5 631 920	5 612 881
Sum omløpsmidler		5 921 168	6 580 757
Sum eiendeler		5 921 168	6 580 757
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	13	-1 057 688	-1 638 871
Sum egenkapital		-1 057 688	-1 638 871
Langsiktig gjeld:			
Lån	14	4 881 195	5 527 969
Sum langsiktig gjeld		4 881 195	5 527 969
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 236 649	796 131
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 571	163 764
Påløpte renter		6 553	5 566
Brenselregnskap	15	477 654	0
Annen kortsiktig gjeld	16	275 234	1 726 198
Sum kortsiktig gjeld		2 097 661	2 691 659
Sum gjeld og egenkapital		5 921 168	6 580 757
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		5 921 168	6 580 757
Kortsiktig gjeld		2 097 661	2 691 659
Sum Arbeidskapital		3 823 506	3 889 098

Oslo, 02.05.2024 /
I styret for Lørenparken Boligsameie

Eivind Schack/s/
Styrets leder

Christine Bjornes/s/
Styremedlem

Steinar Sæthre/s/
Styremedlem

Erik Gulbrandsen/s/
Styremedlem

Ola Hauge Vardebakken/s/
Styremedlem



Lørenparken Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
3601 Felleskostnader		5 847 420	5 847 400	5 314 680
Felleskostnader		5 847 420	5 847 400	5 314 680
3604 Avdrag/renter lån		953 785	936 200	1 195 803
Avdrag og renter på lån		953 785	936 200	1 195 803
3606 Andre inntekter		4 650	4 000	3 375
3616 Strøm		0	0	45 000
3620 Andre driftsinntekter		800 000	800 000	1 200 000
Andre inntekter	2	804 650	804 000	1 248 375
3607 Tv, bredbånd		957 600	957 600	957 600
Kabel-TV, bredbånd		957 600	957 600	957 600
Sum inntekter		8 563 455	8 545 200	8 716 458
Kostnader:				
5330 Styrehonorar		160 000	160 000	275 500
5331 Honorar		145 389	153 600	94 889
5400 Arbeidsgiveravgift		43 060	44 200	52 224
Lønnskostnader	3	348 448	357 800	422 613
6310 Felleskostnader/andel		197 871	219 000	219 036
6320 Offentlige avgifter		1 747 434	1 681 900	1 459 301
6321 Renovasjon		111 651	60 000	78 951
6330 Vaktmestertjeneste		350 914	336 000	313 625
6340 Strøm/nettleie		214 938	96 000	0
6360 Renhold		257 248	281 000	304 470
6370 Containerleie, avfallshåndtering		0	0	2 500
6420 Tv, bredbånd		960 582	960 600	960 588
6521 Nøkler og postkasseskilt		0	0	3 084
Driftskostnader	4	3 840 638	3 634 500	3 341 555
6600 Vedlikehold bygninger		1 152 215	925 000	846 148
6601 Vedlikehold garasjeanlegg		24 278	10 000	10 000
6610 Vedlikehold uteanlegg		34 170	53 100	59 456
6640 Vedlikehold heis		147 650	200 000	222 876
6650 Vedlikehold VVS		684 619	250 000	138 169
6651 Vedlikehold ventilasjon		20 821	220 000	254 205
6652 Vedlikehold elektrisk anlegg		587 845	850 000	1 214 862
6655 Vedlikehold brannvernanlegg		12 676	150 000	55 052
6681 Porttelefonanlegg		0	0	2 497
Vedlikeholdskostnader	5	2 664 274	2 658 100	2 803 263
6710 Forretningsførsel		277 605	277 600	265 554
6720 Revisjonshonorar		15 500	14 500	13 500
6730 Juridisk honorar		0	30 000	0
6760 Konsulenthonorar		0	0	24 703
6765 Andre honorar		48 388	50 000	51 460
Honorarer	6	341 493	372 100	355 217
7500 Forsikringspremie		474 560	479 100	435 364
7520 Forsikringskadeoppgjør		10 000	6 000	0
Forsikringer	7	484 560	485 100	435 364
6810 Datakostnader		13 339	15 000	12 896
6930 Heis-/alarmtelefon		0	8 000	6 579
6940 Porto/kopi/arkiv		0	4 000	2 153



Lørenparken Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
7410 Kontingenter		2 900	3 000	2 650
7700 Styremøter		0	3 000	0
7710 Årsmøte		0	5 000	0
7740 Øreavrunding		-180	0	201
7770 Bankgebyr		9 600	10 000	12 330
7790 Diverse kostnader		7 673	10 000	1 700
Andre kostnader	8	33 332	58 000	38 509
Sum kostnader		7 712 745	7 565 600	7 396 522
Driftsresultat		850 710	979 600	1 319 937
8050 Annen renteinntekt		5 024	2 000	6 784
8070 Renteinntekt, bank		0	5 000	0
8071 Annen finansinntekt (utbytte)		41 901	0	38 150
Finansinntekter	9	46 925	7 000	44 934
8150 Rentekostnader lån		316 453	274 500	332 246
8170 Annen finanskostnad		0	0	423
Finanskostnader	10	316 453	274 500	332 670
Sum finansinnt.- og kostnader		-269 528	-267 500	-287 736
Resultat		581 182	712 100	1 032 201
0001		646 774	0	2 660 698
0002 Avdrag totalt		0	661 755	0
Avdrag		646 774	661 755	2 660 698
Resultat etter avdrag		-65 592	50 345	-1 628 497



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Andre inntekter

Målerbytte AMS måler	800 000
Nøkler og filter	4 650
Sum andre inntekter	804 650

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	160 000
Honorar styreleder	145 389
Arbeidsgiveravgift	43 060
Sum lønnskostnader	348 448

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader/andel velforening	197 871
Offentlige avgifter	1 747 434
Renovasjon	111 651
Vaktmestertjeneste	350 914
Strøm/nettleie	214 938
Renhold	257 248
Tv, bredbånd	960 582
Sum driftskostnader	3 840 638

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold bygninger	1 152 215
Vedlikehold garasjeanlegg	24 278
Vedlikehold uteanlegg	34 170
Vedlikehold heis	147 650
Vedlikehold VVS	684 619
Vedlikehold ventilasjon	20 821
Vedlikehold elektrisk anlegg	587 845
Vedlikehold brannvernlegg	12 676
Sum vedlikeholdskostnader	2 664 274

Note 6 Andre honorar

Forretningsførsel	277 605
Revisjonshonorar	15 500
Tredjepartsopplysninger	34 200
HMS	5 938
Årsavgift styrehonorar	8 250
Sum andre honorar	341 493

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	474 560
Forsikring skadeoppgjør	10 000
Sum forsikring	484 560

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	13 339
Kontingenter	2 900
Øreavrunding	-180
Bankgebyr	9 600
Diverse kostnader	7 673
Sum andre kostnader	33 332

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	5 024
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	41 901
Sum finansinntekter	46 925

Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån boligbanken	316 453
Sum finanskostnader	316 453



Note 11 Andre kortsiktige fordringer

Tilgode renholdsfirma 2023	16 875
Sum andre kortsiktige fordringer	16 875

Note 12 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Proctor forsikring 2024	256 251
Løren Parkering 1 kv.2024	7 260
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	263 511

Note 13 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	-1 638 871	581 182	-1 057 688
Sum egenkapital	-1 638 871	581 182	-1 057 688

Note 14 Lån

Lån 9666 01 51297 i Boligbanken	
Anuitetslån med løpetid på 7 år og 2 mnd.	
Saldo Lån pr. 31.12.23	4 881 195
Effektiv rente pr.31.12.23: 7,22%	
Avdrag i 2023: 646 774	
Sum Lån	4 881 195
Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år:	1 027 494

Note 15 Brenselsregnskap

Fjernvarme	2 061 576
Energiservice og adm.honorar	130 746
Akto.fakt. seksjonseiere	-2 669 976
Sum brenselsregnskap	-477 654

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

Avs. slutfaktura Oslo Entreprenør	151 875
Avs. Inva, justert ventiler	66 944
Avs. årsavg. styrehon. Bori	8 250
Avs. des. strøm	48 165
Sum annen kortsiktig gjeld	275 234



Lørenparken Boligsameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	6 081 300	5 847 420	5 847 400	5 314 680
Avdrag og renter på lån	987 600	953 785	936 200	1 195 803
Andre inntekter	5 000	804 650	804 000	1 248 375
Kabel-TV, bredbånd	897 600	957 600	957 600	957 600
Sum inntekter	7 971 500	8 563 455	8 545 200	8 716 458
Kostnader:				
Lønnskostnader	365 100	348 448	357 800	422 613
Driftskostnader	4 125 600	3 840 638	3 634 500	3 341 555
Vedlikeholdskostnader	1 775 000	2 664 274	2 658 100	2 803 263
Honorarer	321 700	341 493	372 100	355 217
Forsikringer	320 000	484 560	485 100	435 364
Andre kostnader	38 000	33 332	58 000	38 509
Sum kostnader	6 945 400	7 712 745	7 565 600	7 396 522
Driftsresultat	1 026 100	850 710	979 600	1 319 937
Finansinntekter	2 000	46 925	7 000	44 934
Finanskostnader	320 600	316 453	274 500	332 670
Sum finansinnt.- og kostnader	-318 600	-269 528	-267 500	-287 736
Resultat	707 500	581 182	712 100	1 032 201
Avdrag	667 000	646 774	661 755	2 660 698
Resultat etter avdrag	40 500	-65 592	50 345	-1 628 497



Lørenparken boligsameie - innstilling til styrets sammensetning 2024-2025

Bakgrunn

Valgkomiteen i Lørenparken boligsameie har våren 2024 jobbet med å få nye personer til styret for neste periode. 3 styremedlemmer, samt 1 varamedlem er på valg ved årets årsmøte:

Ola Vardebakken (blokk 1) - styremedlem - valg for 1 år i 2023
Christine Bjornes (blokk 2) - styremedlem - valgt for 1 år i 2023
Steinar Sæthre (blokk 5) - styremedlem - valgt for 2 år i 2022
Line Danielsen (blokk 4) - varamedlem - har flyttet

Styrets sammensetning og arbeid med innstilling for 2024-2025

Styret består før årsmøtet i mai 2024 av 4 menn og 1 kvinne. Styreleder er ekstern, men resten av medlemmene er beboere i sameiet.

Det er ønskelig at styret skal representere mangfoldet i beboermassen, og kvinner er særdeles ønskelig som medlemmer. I tillegg bør alle 5 blokker være representert.

Arbeidet med å innstille styre for 2024–2025

Valgkomiteen henvendte seg først til de representanter som sitter i styret med forespørsel om de er interessert i å stille til gjenvalg. Alle styremedlemmer som er på valg, har sagt seg villig til å stille til gjenvalg, noen for et år. Varamedlem Line Danielsen har flyttet, og faller naturlig bort fra gjenvalg.

Samtidig gikk vi ut med en forespørsel til beboere i sameiet via styretavler i oppgangene og via sameiets kanaler på nett. Vi fikk inn to henvendelser fra mulige nye kandidater:

May Beth Pedersen (blokk 3)
Shpetim Halimi (blokk 5)



Innstilling

Med bakgrunn i dette er valgkomiteens innstilling for styret i Lørenparken boligsameie følgende for 2024-2025:

Styret	Verv	Periode
Eivind Schackt (ekstern)	Styreleder	Ikke på valg
Erik Gulbrandsen (blokk 4)	Styremedlem	Ikke på valg
Ola Vardebakken (blokk 1)	Styremedlem	På valg - gjenvelges for 2 år
Christine Bjornes (blokk 2)	Styremedlem	På valg - gjenvelges for 1 år
Steinar Sæthre (blokk 5)	Styremedlem	På valg - gjenvelges for 2 år
Anders Fylling (blokk 2)	Varamedlem	Ikke på valg
Shpetim Halimi (blokk 5)	Varamedlem	Velges for 2 år
Beate Riise (blokk 2)	Valgkomite	På valg - ønsker å fratre
Anne Jorunn Skogøy (blokk 1)	Valgkomite	På valg - ønsker å fratre

Det har vært utfordrende å finne nye medlemmer til styret, og spesielt kvinner. Styremedlemmer som er på valg har sagt seg villig til å stille til gjenvalg. Valgkomiteen har valgt å fortsette med disse i 1 eller 2 år til. Ola Vardebakken har sagt seg villig til en ny periode på 2 år. Christine Bjornes har sittet i mange år i styret, og er en stor ressurs for styret i det arbeidet hun gjør. Hun har sagt seg villig til gjenvalg, men kun for et år. Steinar Sæthre foreslås gjenvalgt for 2 år til.

Innstilt varamedlem Shpetim Halimi har bred erfaring fra styreverv, og anses som en fin ny ressurs til styret. Han er samboer med seksjonseier i sameiet.

Medlemmene i valgkomiteen er på valg og ønsker å fratre, men nye kandidater er ikke på plass. Beboere i sameiet oppfordres til å melde seg som valgkomite.

Valgkomiteen, mai 2024

Anne Jorunn Skogøy og Beate Riise



Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Lørenparken Boligsameie
Kundenummer:	4331
Prosjektnummer:	230269
Kundens representant:	Eivind Schackt
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	10.05.2023
Dokument ID:	132225

BESKYTTET



Innholdsfortegnelse

Generelt	3
Selskapsopplysninger	3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	4
Avtaler.....	5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder	6
Bygning utvendig.....	7
Bygning innvendig.....	13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg	16
Elektro.....	20
Tele og automatisering	23
Uteområder	25
Brannsikkerhet	28
Vedlikeholdsplan	30
Tiltak som bør prioriteres.....	31
Tentativ plan for store prosjekter	32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

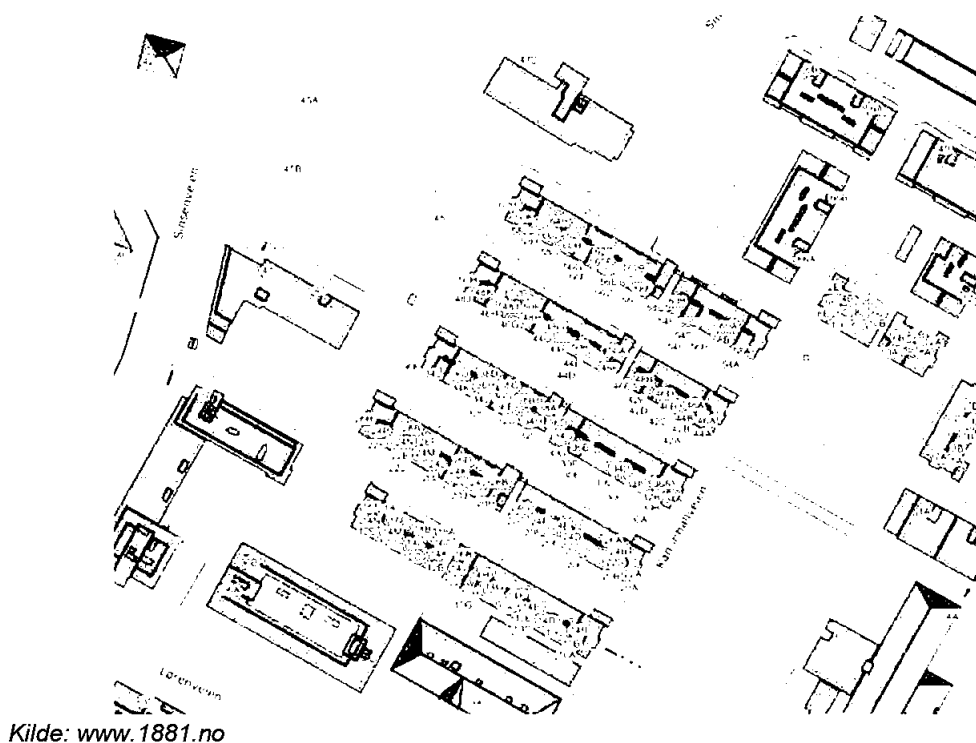
Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Lørenparken Boligsameie ligger på Løren i bydel Grünerløkka i Oslo. Boligsameiet består av 200 leiligheter, fordelt på 10 boligblokker. I tillegg er det bodanlegg i inngangsplanet. Bygningsmassen ble oppført 2004 - 2006 og brukstillatelse ble gitt i 2006. Eiet tomt med et areal på 10989,8 m² og eiendomsnummer 0301-124/206.



VEDLIKEHOLDSPLAN

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften. SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

VEDLIKEHOLDSPLAN

Vegger og fasader

Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Veggkonstruksjon av utfyllende bindingsverk.

Utvendig kledning er utført med fasadeplater av fibersement og malt trekledning.

Det ble opplyst om at rehabilitering av fasade er utført i 2020 grunnet fuktskader.

Fibersementplatene har åpne horisontale fuger og ved nedbør vil vann komme inn i luftesjiktet.

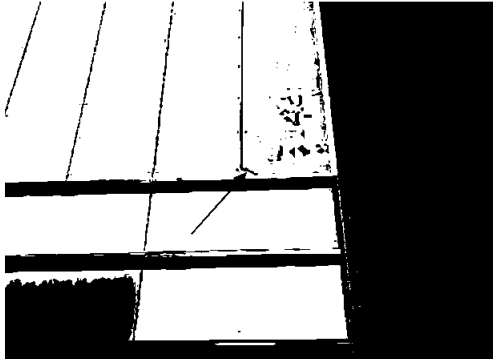
På deler av fasaden med sterk værpåkjønning bør det vurderes tette fugene der disse er over 10 mm.

Det registreres skader som avskallede hjørner på flere av flatene.

Trekledningen fremstår i god stand med kun normal værslitasje. Normalt intervall for overflatebehandling er 8-12 år.

Spilekledning av vannbrett ved rømningstrapper har behov for overflatebehandling. Noe kledning er skadet og må byttes.

Grunnmur av ubehandlet betong fremstår å være i god stad.



Avskallet hjørne



Brede spalter. Lekt mangler tildekking



Beslag dekker ikke vannbrett



Spiler er skadet og må byttes

VEDLIKEHOLDSPLAN

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinner og portblad.

Vinduer og balkongdører fra byggeåret.

Karm og ramme av treverk, utvendig beslått med lakkert aluminium.

Normal brukstid for denne type produkter er 30-50 år. Vedlikehold som smøring av mekanisme og justering ved behov vil kunne forlenge brukstiden.

Ytterdører til boliger er av malt treverk fremstår i god stand. Smøring og justering vil forlenge brukstiden.

Ytterdører i fellesareal med karm og ramme av aluminium. Glass i dør og sidefelt.

Dørene har en del sår og merker, men er fungerende og ved jevnlig service vil det være lang gjenværende brukstid. Fra trapperom mot svalganger er det dører av malt treverk med glass.

Dørene fremstår i god stand.

Dører i rømningstrapper er av galvanisert stål. Enkelte av dørene har behov for justering.

Dørene bør funksjonstestes regelmessig for å sørge for at de åpner ved behov.



Sørg for smøring og justering ved behov



Dører vil ha gjenværende brukstid ved regelmessig service



Vinduer fra byggeåret



Dør har behov for justering

VEDLIKEHOLDSPLAN

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger

Ubehandlete betongplater understøttet av braketter og søyler av stål.

Vannavrenning fra dekkekanter vil føre til algevekst som må fjernes, men dekkekanter så rene ut ved befaring.

Terrasser

Vedlikeholdes av den enkelte. Det er kjente setninger i grunnen ved endeleilighet mot nord som påvirker fundament for markterrasse. Tiltak er nødvendig.

Svalganger

Svalganger av betong over tre plan. Det er vannavrenning over kanten og overflaten er ubehandlet. Algevekst vil oppstå. Det er viktig med gode rutiner for rengjøring av ubehandlet betong og rengjøring anbefales årlig. Vær varsom med bruk av høytrykksspyler.

Utvendige trapper

Konstruksjon av stål og betong. Rust på trappene er skjemmende, men har ingen praktisk betydning. Utbedring anbefales likevel.

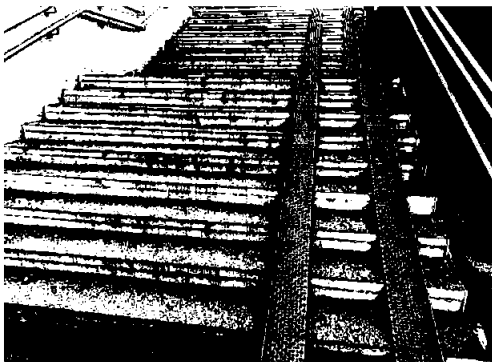
Om drypping fra balkonger og svalganger er sjenerende kan renne etableres på øvre plan.



Rekkverk med plater av fibersement



Svalganger med avrenning over kanter



Skjemmende rust på opptrinn



Ingen synlige skader på betong

VEDLIKEHOLDSPLAN

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak

Rettvendt, flatt tak, med kompakt konstruksjon og innvendig nedløp. Parapet er beslått med stålbeslag uten falsede skjøter.

Alle tak er tekket med duk av pvc. Det er ingen kjente lekkasjer eller tidligere utbedringer/utskiftinger av tekking. Normal brukstid for duk av pvc er 25-40 år.

Balkongtak

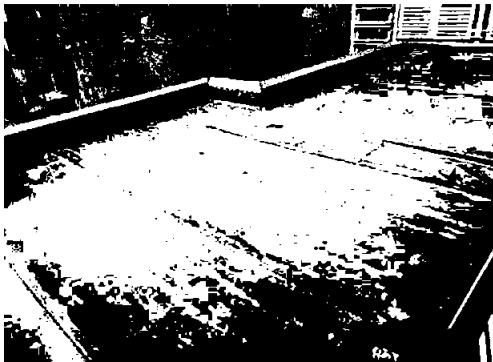
Mot nord er det tak av høyprofiler opplagt på braketter og søyler av stål.

Torg og tak under terreng

Mellom blokkene er det dekke over parkeringskjeller. Det er to kjente lekkasjer gjennom dekket og utbedring er nødvendig. Nærmere lokalisering av lekkasjested er nødvendig.

Takterrasser

Tekking er utført med belegg av pvc fra byggeåret. Det er ingen kjente lekkasjer.



Tekking og parapet fremstår i god stand



Det må etableres tilgang for inspeksjon av tak



Lekkasje fra torg



Lekkasje i parkeringskjeller via torgdekket



VEDLIKEHOLDSPLAN

Takluker, overlys og takvinduer

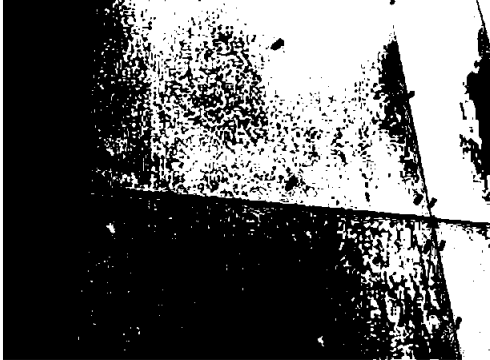
Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Ikke aktuelt.



VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder – bygning utvendig



Pakninger mangler. Gjelder mange



Rist må legges på plass. Gjelder flere



Skadet beslag. Behov for overflatebehandling av opptrinn



Løst beslag må festes



Sørg for regelmessig rengjøring av dekkekanter

VEDLIKEHOLDSPLAN

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom

Gulv med belegg og lister av vinyl. Vegger og himlinger av malt mur/betong og gips. Overflater fremstår i god stand uten større skader. Enkelte merker og sår kunne sees.

Bodarealer

Gulv av malt betong (epoxy eller polyuretan). Vegger av støvbundet betong og gips og himlinger med isolasjonssystem.

Fellesgarasjer

Overflater av betong med tegn til normal bruksslitasje.

Avfallsrom

Det er pågående vanninntregning i avfallsrom under terreng. Utredning og tiltak er nødvendig.



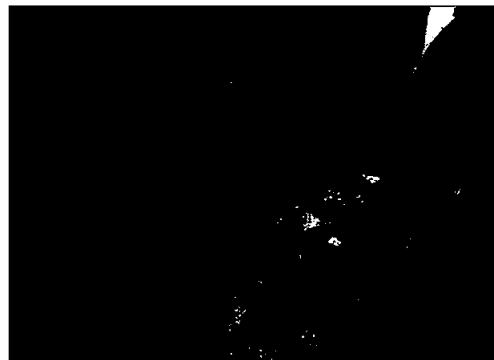
Godt vedlikeholdte overflater i inngangsparti



Pene overflater



Overflater i bodarealer



Fukt i avfallsrom fører til blant annet rust

Innvendige trapper



Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos

Trapper av prefabrikkert betong. Trinn er belagt med vinylbelegg og fremstår i god stand.

Rekkverk og håndløper

Rekkverk av lakkerte stålspiler og håndløper av lakkert treverk. Det er dobbel håndløper på to sider.

Kontrastmerking av trappeneser

Trappeneser har sklisikringslist av vinyl i kontrastfarge.



Prefabrikerte betongtrapper



Tosidig, dobbel håndløper

VEDLIKEHOLDSPLAN

Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggende arbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr

Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende og åtestasjoner settes ut ved behov.

Kjellere

Lagring av organisk materiale direkte mot betong under grunnen bør unngås.

Årsak til vanninntrengning i avfallsrom må avklares og utbedring iverksettes.

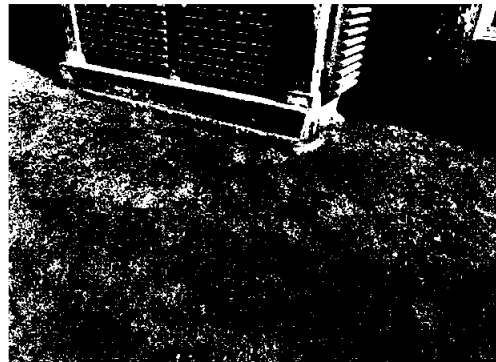
Inventar

Vegger og dører av metallgitter i boder.

Postkasseanlegg i oppgang. Låser byttes ved behov.



Hull i bakken kan tiltrekke skadedyr



Hull i bakken kan tiltrekke skadedyr

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrek, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. Bunnledning og kjellerstrek ligger åpent og lett tilgjengelig i parkeringsanlegg. Avløpsrør av plast og vannrør av kobber fra byggeåret, med lang gjenværende brukstid.

Vann- og avløpsrør og takvannsledning inne i bygninger

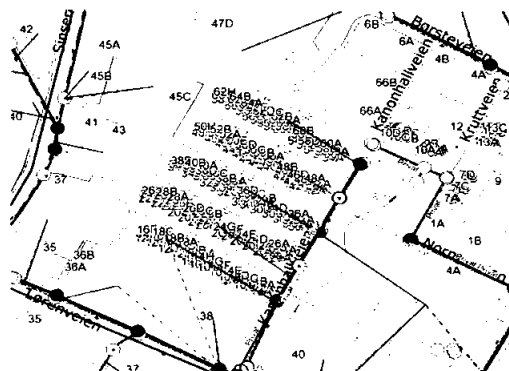
Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret med lang gjenværende brukstid.

Stoppekraner

Hovedstoppekran er lokalisert i parkeringskjeller. Stoppekraner for stigeledninger er lokalisert over himling i bodområdet. Det er nødvendig å merke stoppekraner og etablere rutine for regelmessig funksjonstesting.

Isolasjon av sanitæranlegg

Mangelfull isolering av vannrør ble ikke avdekket.



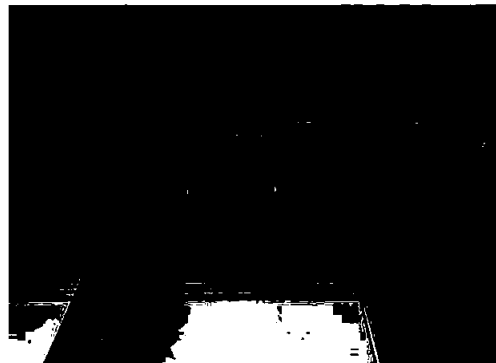
Bunn- og stikkledninger ligger lett tilgjengelig



Stoppekraner må funksjonstestes regelmessig



Vann- og avløpsrør i fellesområder



Lett tilgjengelige rørføring

VEDLIKEHOLDSPLAN

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer ●

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over service rapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontering av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Felles anlegg med beredersentral plassert i teknisk rom.

Varme-/fjernvarmeanlegg

Felles anlegg med kundesentral plassert i teknisk rom.

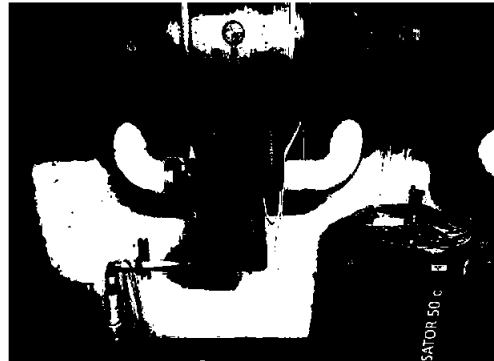
Boligselskapet opplyser om utfordringer med oppvarmingsutstyr i boligene og at Bravida er engasjert for å løse disse.

Kundesentral for fjernvarme er plassert i teknisk rom i underetasje. Ved gode servicrutiner har kundesentralen lang brukstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som varmevekslere, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger.

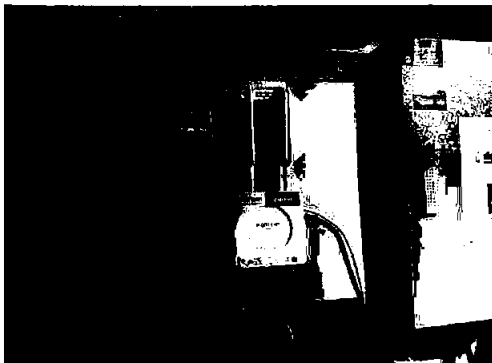
Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.



Varmesentral



Tvillingpumpe for varmesirkulasjon



Regulatorskap for fjernvarme



Reparasjon og utskifting løpende ved behov

VEDLIKEHOLDSPLAN

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontering, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon

Balansert ventilasjon i boligene med eget aggregat i hver bolig.

Anleggene er montert i himling i innvendig bod.

Det er viktig at alle beboere er klar over viktigheten av at anlegget fungerer og at filter byttes etter riktig intervall.

Spesielt viktig er det med avtrekk fra våtrom for å forhindre fuktskader i boligene.

Ved utskifting av kjøkkenventilator må man forsikre seg om at enheten er kompatibel med avtrekksaggregatet for ikke å forstyrre effekten.

Rutine for rengjøring

Det anbefales å rengjøre avtrekkssjakt med intervall på 5-8 år.

Fett og støv i ventilasjonskanaler kan utgjøre fare for brann.



Ventilasjonsaggregat i bolig



Styringsenhet for ventilasjon



Tilluftsventil i vegg



Avtrekk over tak

VEDLIKEHOLDSPLAN

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler

Med dette strøm fra nettstasjon inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Inntakskabler fra byggeåret er i god stand og har lang gjenværende brukstid. Boligselskapet opplyser om at kapasiteten er for lav til å dekke behovet for elbilladere.

Hver blokk har underfordelinger som fremstår i god stand.

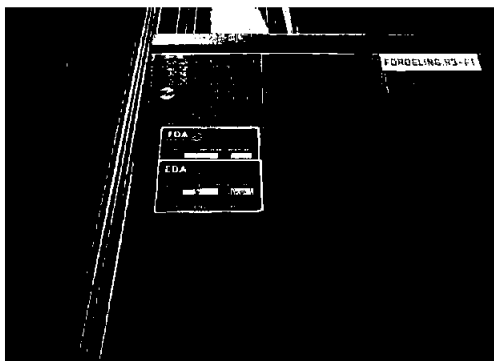
Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov.

Belysningsutstyr

Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Deler av belysningsutstyret er byttet, men i stor grad er armaturer fra byggeåret og utskifting anbefaler. Pullertbelysningsutstyr har ofte utfordringer med jordingsfeil og utbedringer må forventes.

Rutine for internkontroll elektro må etableres.



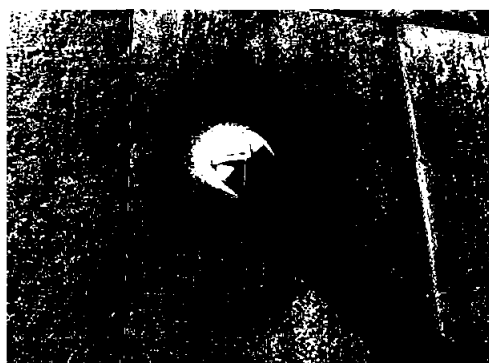
Termografert i 2021



Hovedtavle, inntakskabel og stigeledninger



Eldre belysningsarmatur



Utendørs belysningsutstyr



VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



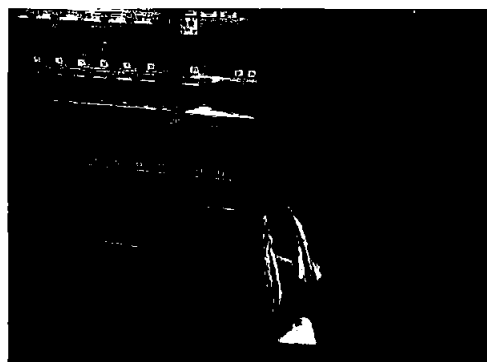
Pullerbelysning



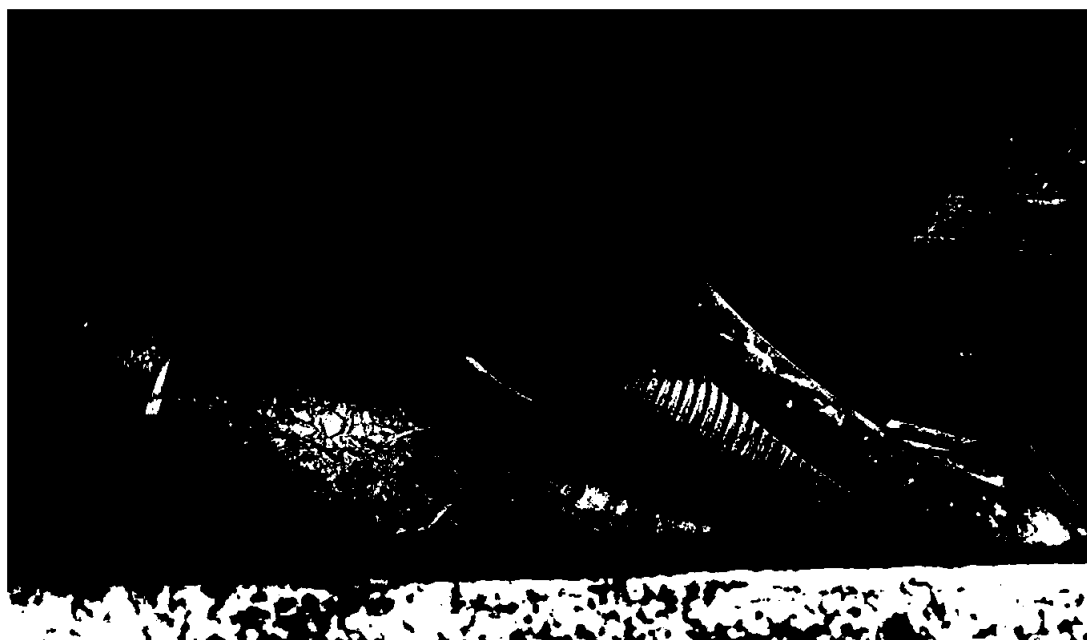
Belysningsutstyr i oppganger



Tavlerom



Hovedtavle



Inntakskabel i kulvert

VEDLIKEHOLDSPLAN

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler

Boligselskapet opplyser om at kapasitet på inntakskabel og hovedtavle ikke er tilstrekkelig.

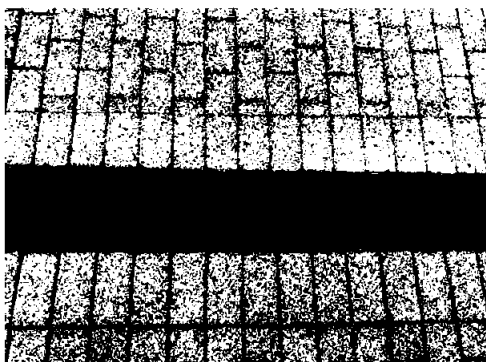
Snøsmeltesystemer

Varmekabel i dreneringsrenner. Normal brukstid er 10-15 år.

Solanlegg

Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for deres boligselskap.

Bygningsmassen er egnet for montering av solanlegg.



Varmekabel i drensrenne



Eksempelbilde



VEDLIKEHOLDSPLAN

Tele og automatisering ●

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Porttelefon fungerer tilfredsstillende. Nytt panel er installert i 2017.

TV, internett og mobilsystemer

Felles avtale fra leverandør, Viken Fiber/Altibox.

Overvåkningsanlegg

Ikke aktuelt.

System for katodisk beskyttelse av betong

KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig.

Det er ikke forhold som tilsier at installering av KB-anlegg er nødvendig.



Porttelefon fungerer tilfredsstillende

VEDLIKEHOLDSPLAN

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser

Periodisk kontroll utføres av Heiskontrollen AS.

Det foreligger serviceavtale med Otis AS.

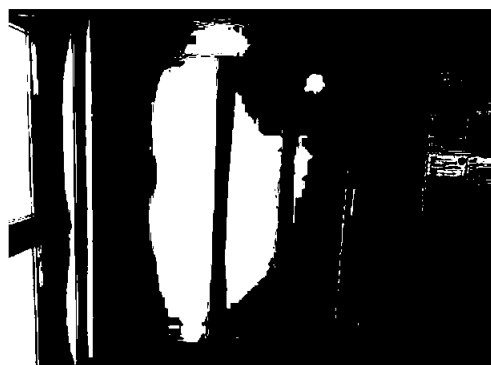
OBOS Prosjekt har ikke gjennomgått kontroll- og service rapporter.

Når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og Kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting.

Uavhengig heiskonsulent kan benyttes for å vurdere foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.



Kontrollmerke fra Heiskontrollen AS



Til sammen fem heiser

VEDLIKEHOLDSPLAN

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttmurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering

Mellom blokkene er det dreneringer som fører overvann ut fra tomten. I rennene er det varmekabler og det er viktig at disse fungerer slik at det ikke dannes is i rennene. Kjøring over sitene bør unngås, da rister kan falle ned og skade veggene i aquadrain.

Boligselskapet opplyser om isdannelse som kan føre til oversvømmelse med fare for vanninntrengning i boliger på bakkeplan. Det er vanninntrengning i ett av avfallsrommene i underetasje som trolig skyldes vanntrykk fra grunnen. Utredning er nødvendig.

System for avfall og gjenvinning

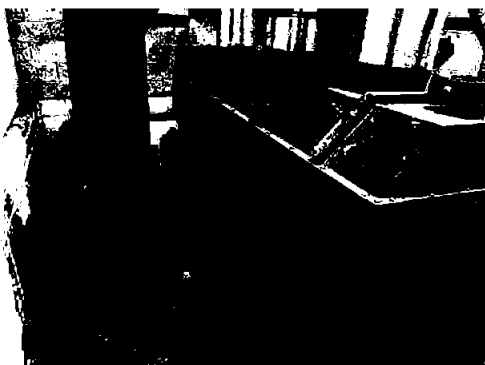
Boligselskapet har Envac avfallssuganlegg med tanker i egne rom i underetasje og nedkast i bodområdet og oppganger.

Grunnforhold, støttmurer og trapper i terreng

Trapper og støttmurer av betong uten kjente skader utover behov for overflatebehandling av opptrinn.

Vegetasjon

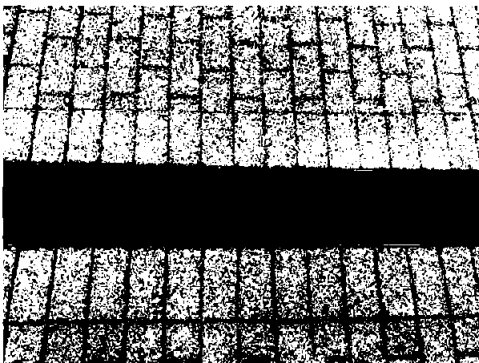
Det er store beplantede områder som har behov for oppfølging.



Beholder og avfallssug



Avfallsnedkast



Aquadrain med varmekabel mellom blokkene



Beplantning med lavtvoksende busker og hekker

VEDLIKEHOLDSPLAN

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer



Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelse.

Sosiale soner

Parkbenker i utendørs fellesareal.

Lekeplass

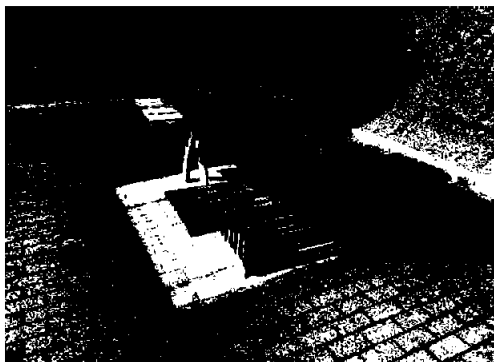
Det er sandkasse på eiendommen, boligselskapet opplyser om at oppfølging ikke er deres ansvar.

Veier og parkeringsplasser

Private internveier mellom blokkene med overflater av betong og belegningsstein i god stand.

Bommer og pullert

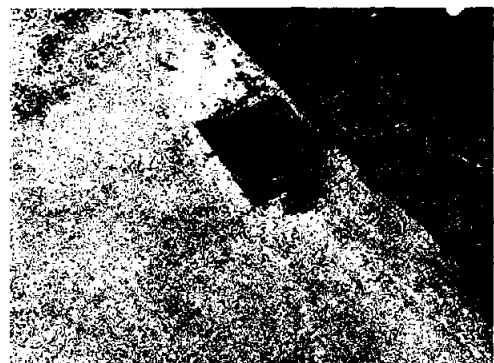
Adgangsbegrensende bommer ved nedkjøring til garasjeanlegg.



Parkbenker mellom blokkene



Sandkasse mellom blokkene



Dekke av betong og belegningsstein



Internveier med dekke av betong

VEDLIKEHOLDSPLAN

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brann tekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr

Slukkeutstyr består av håndslukkere i fellesarealer med kontrollmerke. I boliger består utstyret av husbrannslanger og håndslukkere. Bet må etableres rutine for oppfølging.

Brannvarsling og nødlys

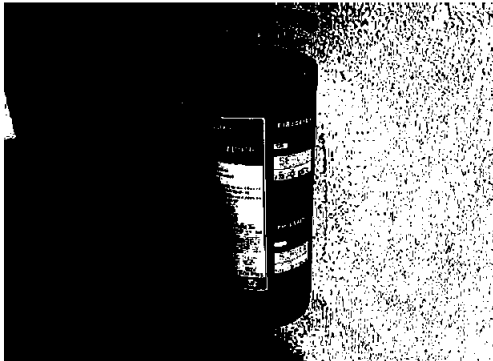
Batteridrevne interne røykvarslere i boliger uten rutiner for kontroll. Godkjent løsning, men utidsmessig og det anbefales å etablere felles adresserbart anlegg med dekning i boliger i tillegg til fellesareal. Fellesareal er utstyrt med adresserbart anlegg med nyere panel av merke Schneider.

Brannceller og rømningsveier

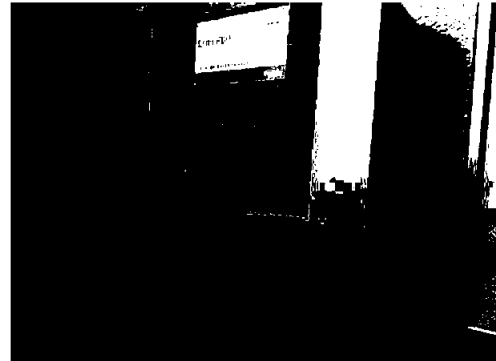
Det tydelig hvor rømningsveiene er, men skilting kan med fordel etableres. Det er svalgangsdører med brannmotstand fra leiligheter. Ved utskifting må riktig brannklassifisering opprettholdes.

Leilighetsdører og branndører

Ståldører i fellesareal med brannmotstand EI60. Reparasjon og utskifting av dørlukkere utføres løpende.



Brannslukningsutstyr med kontrollmerke



Nyere brannpanel



Detektor i bodområdet



Branndør mellom brannceller



VEDLIKEHOLDSPLAN

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder

Ikke aktuelt.

Røykventilasjon

Det er dører mot svalgang i toppen av trapperom.

Gassanlegg

Det er tillatt med oppbevaring av maksimalt to elleve-kilos beholdere i bolig.

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.



«Gjennomtenkte,
langsiktige og holdbare
valg gir et mer bærekraftig
samfunn»

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet total kostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestimat. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



VEDLIKEHOLDSPLAN

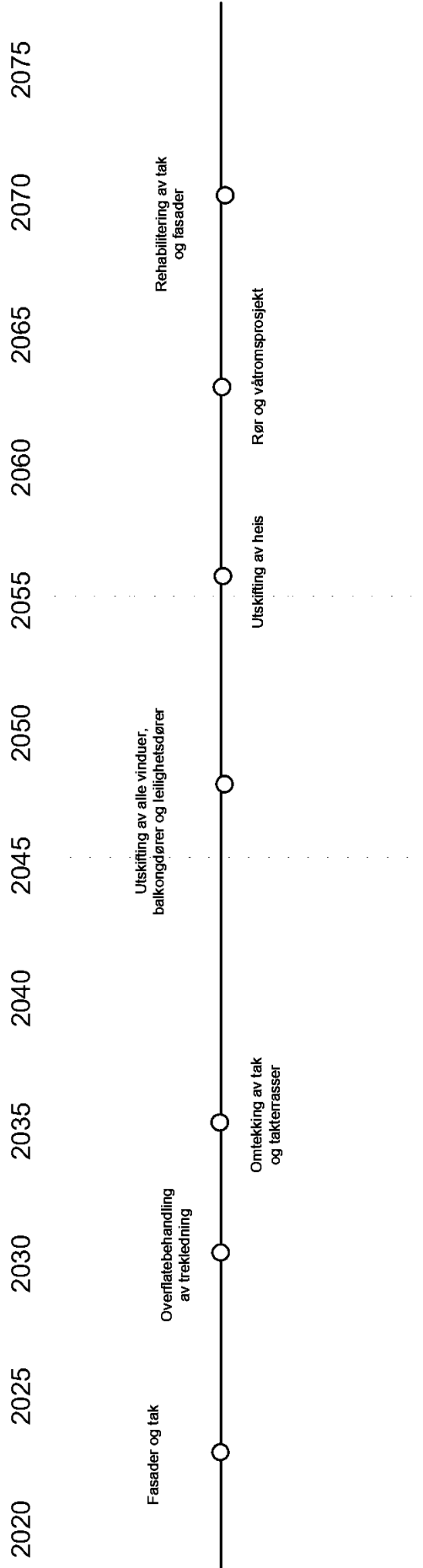
Tiltak som bør prioriteres

Fasader	Utskifting av skadede plater av fibersement og montering av lekkebånd der dette mangler. På flater hvor slagregn vil trenge inn bak klimaskjerm må fugebredde reduseres.	300 000,-
Fasader	Overflatebehandling av spileledning (vannbrett) ved rømningstrapper. Utskifting av skadede spiler.	550 000,-
Terreng	Igjenfylling av hull langs fasaden der terrenget har sunket.	20 000,-
Torg	Lokalisere lekkasje og utbedre tekking.	150 000,-
Trapper i terreng	Overflatebehandle opptrinn. Rust pusses og behandles.	250 000,-
Vanninntrengning	Vanninntrengning i avfallsrom. Utrede årsak og utbedre.	100 000,-
Overvann	Overvannsrenner utenfor leilighetsdører i plan 1. Rens av renner og montering av rister.	30 000,-
Tak	Etablere løsning med takrenne på øvre plan for kontrollert avrenning fra tak.	250 000,-
Rør	Merke kraner. Etablere luker for inspeksjon og rutine for funksjonstesting.	50 000,-
Belysning	Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for utskifting.	25 000,-
Tak	Installere stiger for tilgang til inspeksjon og reparasjoner på tak.	340 000,-
Ventilasjon	Kontroll av ventilasjonsanlegg og rens av kanalnett.	350 000,-
Brann	Utføre brannteknisk tilstandsvurdering.	60 000,-
Totalt		2 475 000,-



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anwise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager, og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjonseierne.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: BORI BBL
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.



Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.