



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 910 036
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 015 329	7 446 894
Sum inntekter		8 015 329	7 446 894
Kostnader			
Lønnskostnad		467 810	456 400
Annen driftskostnad		8 771 205	6 799 311
Sum kostnader		9 239 015	7 255 711
Driftsresultat		-1 223 686	191 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		182 222	94 893
Sum finansinntekter		182 222	94 893
Annen finanskostnad		32 481	34 875
Sum finanskostnader		32 481	34 875
Netto finans		149 741	60 018
Resultat før skattekostnad		-1 073 945	251 201
Årsresultat		-1 073 945	251 201
Totalresultat		-1 073 945	251 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 073 945	251 201
Sum overføringer og disponeringer		-1 073 945	251 201



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			36
Andre fordringer		14 064	131 092
Sum fordringer		14 064	131 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 228 033	6 038 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 228 033	6 038 642
Sum omløpsmidler		5 242 096	6 169 769
SUM EIENDELER		5 242 096	6 169 769

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		3 472 428	4 546 373
Sum opptjent egenkapital		3 472 428	4 546 373
Sum egenkapital		3 472 428	4 546 373
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		307 365	570 935
Sum annen langsiktig gjeld		307 365	570 935
Sum langsiktig gjeld		307 365	570 935
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 799	195
Leverandørgjeld		444 304	406 640
Annen kortsiktig gjeld		993 201	645 626
Sum kortsiktig gjeld		1 462 303	1 052 461
Sum gjeld		1 769 668	1 623 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 242 096	6 169 769



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499241

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 910 036
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 913 910 036
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 015 329	7 446 894
Sum inntekter		8 015 329	7 446 894
Kostnader			
Lønnskostnad		467 810	456 400
Annen driftskostnad		8 771 205	6 799 311
Sum kostnader		9 239 015	7 255 711
Driftsresultat		-1 223 686	191 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		182 222	94 893
Sum finansinntekter		182 222	94 893
Annen finanskostnad		32 481	34 875
Sum finanskostnader		32 481	34 875
Netto finans		149 741	60 018
Resultat før skattekostnad		-1 073 945	251 201
Årsresultat		-1 073 945	251 201
Totalresultat		-1 073 945	251 201
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 073 945	251 201
Sum overføringer og disponeringer		-1 073 945	251 201



Organisasjonsnr: 913 910 036
LØRENPYNTEN 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			36
Andre fordringer		14 064	131 092
Sum fordringer		14 064	131 128
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 228 033	6 038 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 228 033	6 038 642
Sum omløpsmidler		5 242 096	6 169 769
SUM EIENDELER		5 242 096	6 169 769
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 472 428	4 546 373
Sum opptjent egenkapital		3 472 428	4 546 373



Sum egenkapital	3 472 428	4 546 373
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	307 365	570 935
Sum annen langsiktig gjeld	307 365	570 935
Sum langsiktig gjeld	307 365	570 935
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 799	195
Leverandørgjeld	444 304	406 640
Annen kortsiktig gjeld	993 201	645 626
Sum kortsiktig gjeld	1 462 303	1 052 461
Sum gjeld	1 769 668	1 623 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 242 096	6 169 769



Organisasjonsnr: 913 910 036
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8164

Lørenpynten Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Lørenpynten 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 21:00 og lukker 31. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8164>

Det holdes også et frivillig møte 28. mai kl. 18:00 , Sinsen Kirke .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Årsmøte 2024

Møtet gjennomføres som et sameiermøte 28. mai 2024, kl 18:00 - 20:00 i Sinsen kirke.

Deretter digital stemmegiving; start 28 mai kl. 2100 og avsluttes 31 mai kl. 21:00.

Seksjoner hvor ingen eier har akseptert digital kommunikasjon tilskrives.

Analoge stemmer legges i postkasse til styreleder innen 31 mai kl. 21:00.

PS ring på styreleder (nr 64 Ullagerveien 3) for å komme inn i oppgangen

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser
7. Kameraovervåking ved inngangsdørene



8. Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av Valgkomité
11. Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

Med vennlig hilsen,
Styret i Lørenpynten Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 16. februar 2024.
Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte kunngjort 20 mai 2024.
Digital avstemming i VIBBO er åpen: fra 28. mai 2024 kl 21.00 til 31.mai 2024 kl 21.00

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forretningsfører Said Bitta er møteleder/administrator og protokollfører.

Forslag til vedtak
Said Bitta er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret innstiller: Asbjørn Vennebo seksjon 92 og Rolf Karlsen seksjon 5.

Forslag til vedtak
Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

Styrets innstilling

Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av økonomien i Lørenpynten Boligsameie og anbefaler at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

Vedlegg

1. 8164 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Honoraret omfatter styret, valgkomité og repr. i Løren Velforening.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.

Sak 6

Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Forslag fremmet av:

Nicholas Paulik, Gildevangen 10A, seksjon 190

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Sak 5 E fra årsmøtet 2022, som omhandler innglassing av balkonger, ønskes gjenopptatt av forslagsstiller. Saken ligger som eget vedlegg.

Under diskusjonen på årsmøtet 2022 ble det fremlagt en påstand fra en deltaker i salen om at innglassing kom til å forringe boligverdiene. Dette fikk stå uimotsagt. Da sak 5 ble stemt over i 2022 var det et flertall i antall som stemte for innglassing, bare ikke nok til et $\frac{2}{3}$ flertall slik fasadeendringer krever.

Forslagsstiller har i 2024 undersøkt med fem lokale boligmeglere om det er hold i påstanden om forringing av boligverdier. I lys av svarene rundt et særdeles viktig moment som kan ha vært utslagsgivende for stemmeresultatet, er det ønskelig å få saken tatt opp på nytt.

Kort oppsummert: Ifølge de tre boligmeglerne som svarte, er det ikke noe grunnlag for å påstå at naboers innglassing påvirker ens egen boligverdi negativt.

Forslagsstiller kontaktet følgende boligmeglere:

- EIE Løren & Økern
- Nordvik Løren
- Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren
- DNB Eiendom, avd. Oslo Økern Portal
- EiendomsMegler1, avd. Oslo Økern

De tre første på listen ga et skriftlig svar. Henvendelsen, og svarene med relevant del uthevet, ligger med som eget vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er delt i anbefalingen om innglassing av balkonger og terrasser. Denne sak har vært opp til avstemming i 2022 og ble det ikke vedtatt.

Pris eksempler:

- Søknad til Plan og bygg / kommunen, ca. 90.000kr. gammel pris ca 50.000,-
- Billigste, mellombalkong kun front tak til rekkverk ca 75.000,- gammel pris ca 62.000,-
- Mellombalkong bakkeplan kun front full høyde, ca 95.000,- gammel pris ca 78.000,-
- Hjørnebalkong lengde, 4,8 + 6,7m, tak til rekkverk, ca kr 130.000,- gammel pris ca 93.000,-

Toppetasjer hvor det trengs tak og annen tilpassing kommer dette i tillegg.

Pris på tildekking mellom balkonger(sidevegger), var i 2022 ca 6000,-, ca 6-8.000 i 2024.

Tillegg; tettelister mellom glassene, solgardiner og evt snøfanger er ikke inkludert.

Prisene er inkludert rabatt.

Et eksakt pristilbud gis av Lumon etter befarings og oppmåling. Eier bestiller og betaler 50% ved bestilling.

Seksjonseier, bestiller, følger selv opp arbeidet og er ansvarlig for alle fremtidige kostnader fremtidig til vedlikehold og skader som måtte påløpe som følge av innglassingen.

Styret skal varsles innen innglassing bestilles.

Forslag til vedtak

Det opprinnelige forslaget til vedtak i sak 5 E fra årsmøtet 2022 vedtas, med følgende tillegg: Kostnaden ca kr 35 000 belastes sameiet, men dekkes tilbake gjennom en betaling på kr 1000 pr. seksjonseier som bestiller innglassing. Alle andre kostnader til innglassingen belastes seksjonseier.



Vedlegg

2. Sak 6 Vedlegg 1 og 2.pdf

Sak 7

Kameraovervåking ved inngangsdørene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Årsmøte 2023 ga styret oppgave i å utrede muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av overvåkningskameraer inne i oppgangen ved hovedinngangsdører som forebyggende tiltak mot innbrudd og annen kriminalitet.

Styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører, og har vurdert at Enter Security som er vår nåværende leverandør på kameraovervåking. Styret ser at det er mest hensiktsmessig å forholde seg til en leverandør for hele sameiet. Sameiet vårt er fordelt over 10 hus og det vil være behov for lange trekk av kabler mellom kameraene og harddisken som vil bli plassert i teknisk rom under Ullagerveien 5. Styret hentet inn tilbud på elektriker jobben fra Ørnulf Wiig Installasjon AS som kjenner sameiet vårt godt.

Styret ba om tilbud på kamera for alle inngangspartiene Ullagerveien 1-9A og 9G, Gildevangen 2-10. I tillegg fikk styret lagt til et kamera på hver av sykkelparkeringsplassene i garasjen.

Total kostnad for prosjektet er kr 330 000 eks mva. Inkl mva ca kr. 430 000.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å installere kamera overvåking i alle inngangspartiene. Det at uvedkommende kommer seg inn i byggene har ikke vært noe problem i den tiden sameiet har eksistert. Derfor ser ikke styret behovet for kameraovervåking ved inngangsdørene. Sameiet har i dag en avtale om vakthold med Avarn. De sjekker dørene i sameiet 5 dager i uken. Dette er seg selv forebyggende.

Styret er enstemmig i vurderingen om ikke å installere kameraovervåking ved inngangsdørene, både fordi vi ikke mener at det ikke er hensiktsmessig og fordi det er en stor kostnad som tærer på egenkapitalen i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret i oppgave å gå videre med kameraovervåking prosjektet i henhold til ovennevnte beskrivelse med en kostnadsramme på inntil kr. 350 000, - eks. mva. Finansiering av prosjektet gjøres av egenkapitalen til sameiet.

Sak 8

Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret utreder muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av alternativ varmekilde for varmtvannsproduksjon. Pr. dags dato er oppvarming og varmtvannsproduksjon en betydelig kostnad for



sameiet. Etter nærmere undersøkelser ser vi at sameiet kan spare mye på å etablere en alternativ oppvarmingskilde for varmtvannsproduksjon med kort nedbetalingstid på investert kostnad.

Forbruket i tappevannet for 2022 var 626 472 kWt og i 2023, 625 516 kWt, dette gir et døgnforbruk på ca 1716 kWt. Ved en energipris på 1,40kr pr. kWt tilsvarer dette snaut 880.000,- pr. år.

Styret har undersøkt flere alternativer og leverandører. Vi har kommet frem til det beste alternativet:

Fire stk. Annex 02 fra Neotemp. Dette er kompakte varmepumpe moduler som plasseres i garasjen og benytter det gode klimaet og energien der til varmtvannsproduksjon.

Erfarings tall fra leverandør vil dette gi en SCOP på ca. 5.

Det vil si 5 ganger lavere kostand enn dags dato.

Pris-historikk viser at det kan beregnes kr 1,40 per kWt = kr 650 000 til kr 700 000 i besparelse hvert år.

Kostnadsbilde:

4 stk. Annex 02: kr 1 492 250

Rørlegger: kr 887 875

Elektriker: kr 350 000

Investert beløp: kr 2 730 125

Nedbetalingstid:

kr 2 730 125 /kr 675.000 = 4 år uten Enova støtte. Alle kostnader inkl. mva.

Enova støtte:

Det er forventet å få støtte fra Enova til prosjektet. Det må gjennom en søknadsprosess og dette utføres eventuelt etter at styret har fått positiv innstilling til å gå videre med saken. Enova støtte vil medføre lavere investeringskostnad og dermed også kortere nedbetalingstid.

Finansiering:

Prosjektets kostnader finansieres av lån. Den årlige besparelsen vil betjene lånet og slik vil ikke prosjektet medføre økte felles kostnader eller andre kostnader for sameierne. Gevinsten av investeringen vil først komme seksjonseiere til gode etter at lån er nedbetalt.

Styrets innstilling

Årsmøte gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektet da dette er et godt energieffektiviserende tiltak og vil i løpet av relativt kort tid gi sameiet betydelige mindre fyringskostnader, samtidig som tiltaket ikke vil medføre økte kostnader for sameierne i nedbetalingsperioden av lånefinansieringen.

Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet. Grunnen til at kostnadsrammen er høyere enn tilbudene er på grunn av at styret må kunne ta en egen beslutning hvis det kommer noen uforutsette kostander opp til kostnadsrammen uten å involvere sameierne.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024.

Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstillelse. Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elsebeth Marie Lund Bache

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrik Warnaar
- Sunny P. Sharma

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Røe Hogstad
- Sissel Stæhr Nilsen

Sak 10

Valg av Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret innstiller :

Som representanter i valgkomiteen for ett år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen

Styrets innstilling

Som representanter til valgkomiteen for 1 (ett) år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen.

Forslag til vedtak

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt som representanter i valgkomiteen for ett år.

Sak 11

Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



i henhold til vedtekter i Løren Velforening kan Lørenpynten Boligsameie stille med to representanter valgt på sameiets årsmøte.

Styrets innstilling

Styret innstiller Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets på årsmøte som representanter til Løren Velforening.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Røe Hogstad	2023 - 2024
Nestleder	Elsebeth Marie Lund Bache	2022 - 2024
Styremedlem	Sindre Lien Bakkene	2023 - 2025
Styremedlem	Jarle Tommy Knutsen	2023 - 2025
Styremedlem	Anette Danning-Minge	2023 - 2025
Styremedlem	Torfinn Skullerud Sørvang	2022 - 2024
Varamedlem	Sissel Stæhr Nilsen	2023 - 2024

Valgkomiteen

Sissel Stæhr Nilsen	2023 - 2024
Knut-Ove Hesjedal	2023 - 2024

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 Lørenpynten Boligsameie

Sameiet består av 214 seksjoner, hvorav 209 boligseksjoner og 5 garasjeeksjoner. Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 134

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

Lørenpynten 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

STYRETS ARBEID 2023 - 2024

Styret har i perioden siden årsmøtet i 2023 og frem til i dag gjennomført 12 styremøter. I tillegg har vi gjennomført flere møter med vår forretningsfører OBOS. I hovedsak har styremedlemmene fordelt flere av arbeidsoppgavene i sameiet mellom seg. Årsmøtet i 2023 vedtok at Anne-Karin Paulsen skal representere sameiet/styret på styremøtene i Løren Velforening. Hun gir tilbakemelding til styret på saker som er behandlet på styremøtene i Løren Velforening.

Styret ber om at henvendelser unngås mellom kl. 23.00 og 08.00, med mindre det handler om liv og helse. Styret oppfordrer seksjonseiere å sjekke egen Boligmappe (som skal følge leiligheten) før man ber styret om hjelp. Boligmappen og annen informasjon ligger på VIBBO. Sjekk informasjonen på VIBBO før dere kontakter styret.

Styrets ansvar

Styret er tillitsvalgt og står ansvarlig for et budsjett på omkring NOK 8 mill. I tillegg er styret ansvarlig for at HMS og myndighetenes krav er på plass. Styreleder er den øverste ansvarlige i forhold til dette. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sikre forsvarlig forvaltning av sameiet i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet.

En av styrets oppgaver er å påse at vedtekter og husordensregler følges. Hvis man er uenig i reglene, bør man sende inn forslag til endring til avstemming på årsmøtet.

Forretningsfører OBOS

Forretningsføreravtalen med OBOS inkluderer en informasjonskanal til eiere, medboere og leietagere. Nettsiden www.vibbo/lorenpynten forutsetter at eiere og beboere oppdaterer sin kontaktinformasjon. Riktig telefonnr. og e-postadresse må være på plass for at dette skal fungere. Gå inn på nettsiden der kan du registrere deg, endre informasjonen om deg eller sende mail til styret.

Vår kontakt i OBOS er Said Bitta. Han bistår oss med innkreving av felleskostnader inkl. innbetalinger til TV/internett, gass/strøm/fjernvarme og varmtvann. I tillegg støtte til viderefakturering og regnskap, verktøy for dokumentasjon og lagring av arkivverdige materiale samt støtte til drift både med forretningsførerkontakt og dataverktøyene Styrommet og Vibbo.

Løren Velforening

Det har vært 5 møter som styrets representant eller styreleder har deltatt på.

Hovedsakene på møtene har vært; Økonomi, ny TV/internettavtale, vedtektsendringer og rammeavtale med AVERN.

I tillegg til Viken Fiber/Altibox-avtalen, får vi som medlemmer i Løren Velforening rabatter hos flere leverandører. Nærmere informasjon om Løren Velforening: www.Lorenvel.no
Hvert år blir alle lekeapparatene i sameiet kontrollert av kyndige personer, engasjert av Løren Velforening. Løren Velforening er også ansvarlig for veiene Gildevangen og Ullagerveien internt i sameiet.



Vaktselskap

Streifvaktelskap er byttet fra Securitas til AVARN. Avtale bygger på rammeavtale framforhandlet av Løren Velforening.

Streifvaktene besøker Lørenpynten 5 dager i uken. Ved behov kan beboere benytte hjelp fra AVARN uten ekstra kostnad, begrenset antall ganger.

Viken Fiber/Altibox-avtalen

Alle leilighetene i sameiet er levert med internettabonnement fra Viken Fiber/Altibox.

Avtalen er en del av fordelene ved sameiets medlemskap i Løren Velforening, og prisen er basert på volumet Løren Vel representerer. Avtalen er en flexibel internettavtale, fleksibiliteten består i at man kan velge TV inn i leveransen.

Abonnementsprisen reflekterer antall medlemmer. Det betyr at den enkelte beboer ikke kan melde seg ut av avtalen. Det er styret i Løren Velforening som foretar endringer i avtalen.

Lørenpynten Boligsameie og Løren Velforening er imidlertid låst til å benytte Altibox fordi Viken Fiber (eier av fibernet) kun leverer Altibox. Ny avtale ble i 2024 inngått av Løren Velforening og med en varighet på 3 år. På din side hos Altibox kan du endre TV innholdet og/eller internett etc. Kostnaden faktureres den enkelte av OBOS, sammen med faktura for seksjonens felleskostnader.

Energi til oppvarming samt vann- og varmtvannsforbruk i leilighetene

Hver enkelt av oss betaler inn et akontobeløp for energibruken hver måned. Det blir foretatt fjernavlesning av energimålere til samme tid hvert år for oppvarming og vannmåler til varmtvannsforbruk. I løpet av vår/sommer får vi avregning med et tilgodebeløp eller krav om etterbetaling i forhold til innbetalt akontobeløp. Vi opplever at totalbeløpet på årsavregningen svinger fra år til år. Dette kan skyldes endring av bruksmønster, mild eller kald vinter og/eller en sterkt varierende energipris.

Etter forrige årsavregning fikk noen oppjustert akontobeløpet for å unngå et stort krav om etterbetaling. Disse svingningene kan virke uforståelig for mange av oss.

Techem har etter gjennomgangen av gass målerne gitt hver enkelt sameier mulighet til å logge seg inn på hjemmesiden til Techem, for å følge med på eget forbruk. Vår nåværende måler blir avlest kun en gang pr. år, ved utskifting vil styret vurdere bedre funksjonalitet.

Garasjen og parkering

Vask av gulvet i garasjen ble gjennomført våren 2023.

Kontorbygg Løren har nye leietagere, flere firmaer benytter p-plass i vår garasje. P-plassene eies av kontorbygget. Det er ikke tillatt for sameiets beboere å benytte disse plassene.

Styret ønsker å minne om at det ikke finnes noen ledige p-plasser i garasjen.

Styret er imponert over hvor flinke de alle fleste er til å overholde reglene om IKKE å hensette ting i garasjen. Dette takker vi for.

Bytte av lysarmaturer i garasje og bodrom

Etterhvert som lysstoffrørene slukker byttes de til LED armatur. Lysstoffrør er ikke tilgjengelig handelsvare. Det er også forbudt å anskaffe lysstoffrør. Dette er grunnen til at vi skifter til LED etter hvert som lampene slukker.

I 2023 til mai 2024 er det byttet ca 30 armaturer.



Videovervåking i garasjen

I løpet av 2023 har det dessverre vært tyveri av sykler. Det er ingen tegn til innbrudd på ytterdørene eller garasjeportene.

Vær oppmerksomme, slipp ikke inn personer som du ikke kjenner.

Styret har montert større skilt som informerer om at vi har kameraovervåking i garasjen.

Ved tyveri av sykkel anbefaler styret at det raskt gis beskjed slik at man kan undersøke om noe har blitt fanget på video av kameraene våre. Det er strenge regler rundt lagring av videovervåking. Det er kun lov til å lagre opptak i 7 dager, deretter blir dataene slettet.

EL-bil og ladeinfrastruktur

Lånet som ble tatt opp for finansiering av ladeinfrastrukturen vil etter nedbetalingsplanen være betalt innen 2025. Tilleggs kostnad kr 100,- per garasje plass, bortfaller når lånet er nedbetalt. Dette vil dere få beskjed om. Ladepris EI-bil ladere ble endret fra 2,50 til kr 2,25 pr kWh fra 1. november 2023.

Denne ladeprisen skal dekke, strømpris inkl. avgifter, MER sin driftskostnad kr 0,225 pr kWh og datakommunikasjon mellom Lørenpynten og MER.

Styret oversender på forespørsel, bestillingsskjema/link til bestillingsside til p-plasseiere som ønsker ny lader installert.

Utett bygning

Enkelte balkonger er utette, silikontettingen mellom betongplatene lekker og slipper vann ned til balkongen nedenfor. Firmaet Best Total har vurdert forholdet og «godkjent»

Selvaags reklamasjonsarbeider. For videre oppfølging anbefaler de at utbedring foretas når lekkasjen oppstår, da det kan medføre følgeskader.

Tilbakemeldingen fra Gjensidige Forsikring som opplyser om følgende: «*Vi har fått opplyst at det i dette tilfellet bare er registrert skader på selve bygningsskallet og at disse skyldes at bygningen er utett. Skaden vil derfor ikke være omfattet av forsikringen.*»

Styret har engasjert taktekker og leverandør av membran for utbedring.

Renhold

Firmaet REN har overtatt for Økonomiske Løsninger AS og utfører renholdet i sameiet en gang pr. uke. Det er inngått avtale om vask av vinduene i oppgangene 2 ganger pr. år, vår og høst. Dette ble tidligere utført på dugnad i sameiet. I tillegg gjennomføres boning av alle oppgangen inkl. heis gulv, en gang i året. Dette blir utført innen utgangen av mai. Styret vurderer andre firmaer fortløpende. Styret minner om at det kun er lov med dørmatte utenfor inngangsdøren. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie samt at det skal være tilgang til klare flater for vaskepersonalet.



Dugnad i 2023

Det ble arrangert dugnad 3. oktober 2023 og 13. mai 2024, med bra oppmøte. Fint vær ble det også. Vi grillet, spiste is og flere bidro med deilige kaker. Det er flere måter man kan bidra med for å få til et godt bomiljø. Sameiet prøver å avholde dugnad 2 ganger pr år, vår og høst

I år ble det plantet blant annet Japanspires og Pelagonia. Det ble også fylt på med jord flere steder. Det midlertidig gjerdet rundt «oasen» på lekeplassen ble fjernet, fint om «oasen» ikke blir en lekeplass, selv om gjerdet er fjernet.

Det ble også i år ryddet sykler i garasjen og på uteområdet. Det ble samlet inn 11 sykler uten eiere, i 2022 ble det samlet inn 21 sykler. Syklene blir lagret i ca. 3 mnd. før de blir levert til Oslokollega – www.oslokollega.no.

Det er ikke for lite plass i sykkelstativene i garasjen eller ute, bruker du ikke sykkel din hver dag kan den oppbevares i egen bod. Vennligst ikke sett sykler til hinder for bilene og parker sykkel til enhver tid i sykkelstativene. Sykler som parkeres opp mot veggen, vil bli fjernet av vaktmesteren.

Grøntgruppe

Styret har utarbeidet en oversikt over fremmedarter i sameiet, ingen arter er pålagt fjernet. Det er imidlertid ikke lenger tillatt å anskaffe 3 av artene som finnes i sameiet.

Gruppen forsøker å luke ugress og etterse planter etter behov. For å holde vårt felles uteareal hyggelig er ikke vaktmesterens tjenester tilstrekkelig.

Gruppen ønsker flere medlemmer. Hvis du har lyst og anledning til å delta, send en mail til styret.

Uteområdene

Områdene rundt og mellom blokkene er vårt felleseie, og det er alles ansvar å vedlikeholde grøntarealene i sameiet. Sameiet skal vedlikeholde beplantning på sameiets område. Det vises til vedtektene om seksjonseiers bruksrett og sameiets plan for fellesområdene. Styret ser at det trækkes stier ut fra enkelte eierseksjoner, busker fjernes og beplantning på fellesarealene ødelegges. Styret minner om at det ikke er tillatt å etablere sti gjennom hekken, samt at ødelagte busker eller hekker må erstattes av eier. Noen sameiere på bakkeplan har satt opp gjerde eller annen form for skjerming uten å søke styret om tillatelse, se Vedtektene punkt 3.1 (5).

Nøkkelbrikker

Det er jevnlig bestillinger nye nøkkelbrikker og sletting av brikker som har blitt mistet. I løpet av 2023/24 har det blitt bestilt ca. 60 stk brikker og slettet omtrent 160 brikker. Grunnen til at dette er uvanlig høyt antall var at Nortura flyttet og alle brikkene tilhørende Nortura måtte slettes. Det er viktig at mistede brikker blir slettet fra vårt system, slik at ikke uvedkommende får adgang til sameiet. Styret minner om at vi ikke har nøkler til seksjonseiers inngangsdører.

Dørautomatikk

På årsmøte 2023 ble det besluttet at sameiet skulle installere dørautomatikk, kostnad ca kr 620 000.

R. Bergersen ble valgt som leverandør og prosjektet ble gjennomført august 2023. Firmaet leverte ihht avtalen innenfor estimert tid. Det har siden installasjonen vært noen utfordringer med at visse dører ikke har gått i lås. R. Bergersen har vært raske til å undersøke feilen og ta de justeringer som trengs. Foruten noen "barnesykdommer" med nytt system så opplever styret at dette prosjektet var vellykket.

Det er viktig og minne alle beboere om at ved inn/utflytting skal bryter ved dørautomatikken benyttes for at døren skal stå i åpen posisjon. Det skal ikke under noen omstendigheter settes gjenstander foran døren for å tvinge den i åpen posisjon. Dette vil slite på automatikken og igjen føre til økte kostnader for sameiet.

Kamera ved inngangsdørene

Årsmøte 2023 besluttet at styret skulle innhente tilbud på kameraovervåking. Dette vil bli lagt frem som en egen sak på årsmøte 2024.

Energiprojektet

Styret har i tillegg til å fortsette å gjøre undersøkelser rundt montering av solcellepanel på tak sett på alternative energikilder til varmtvannsproduksjon og oppvarming.

Dette er to poster som har en relativt høy kostnad på årsbasis. Det er potensielt mye å spare med lav nedbetalingstid på investert beløp. På årsbasis kan det være snakk om en besparelse på over kr 600.000,- for varmtvannsproduksjon alene.

Vi ser for oss å dele dette inn i to prosjekt. Energikilde for varmtvannsproduksjon i første omgang og deretter eventuelt for oppvarming. Dette er prosjekter som det høyst sannsynlig gis Enova støtte for.

Solcellepanel

Tilbake til montering av solcellepanel. Her er det estimert produksjon på 77 703kWh. pr. år. Noe som tilsvarer en inntekt på ca kr 100.000 årlig. Nedbetalingstid 12-14 år inkl.

Enova støtte. I tillegg til montering av solcellepanel har vi undersøkt montering av batteribank. Installasjon av batteribank er det vanskelig å si noe om nedbetalingstid, men fordelene med lagring er uten tvil store.

- Ta ned nettleien ved å kutte effekttopper. Effekt kommer til å prises dyrere i fremtiden.

Dette er det mest vesentlige punktet hvor det kan være gode besparelser.

- Vinterstid med høye strømkostnader og lite produksjon fra egen solcellepark kan man lade batteriene når kWh prisen er lav og bruke fra batteriene når kWh prisen er dyr.

- Autonom software for lading og bruk av batteribank.

Styret har gjennom hele året jobbet med å få nærmere informasjon om solcellepanel montert i sameiet. Det viser seg imidlertid at dette er et område som stadig er i endring.

Styret ønsker å finne en løsning med best økonomi, evt. støtte og bruke en leverandør med gode referanser. Vi ønsker derfor å fortsette med innhenting av informasjon, og vi vil sende ut mer informasjon når det foreligger.



Økonomi

Styret har i perioden 2023-2024 bestått av styreleder, 5 styremedlemmer og ett varamedlem. Fordelingen har vært 3 kvinner og 4 menn.

I slutten av desember 2023 informerte styret om at vi etter et budsjettmøte for 2024 med OBOS måtte **øke felleskostnadene for bolig og garasje**. Årsaken var at vi i 2023 har hatt økte kostnader for drift og vedlikehold. Årsmøtet i fjor vedtok å montere elektriske dørlåser på

24 dører i sameiet. Etter kontroll av brannvarslingsanlegget ble det gitt et pålegg om tiltak for å utbedre dette, se nedenfor.

Styret vedtok på styremøtet i desember å øke felleskostnadene for bolig og garasje med 5 %, gjeldende fra 01.02.2024.

Etter en gjennomgang av budsjettet for 2024 viste det seg at vi ville ende på et negativt resultat, noe som igjen vil «reducere» egenkapitalen.

Nærmere detaljer om sameiets økonomi, se punktet Årsregnskap for 2023 i innkallingen til årsmøtet.

Oppfølging av servicearbeider

Når det gjelder vedlikehold, har sameiet avtaler for en rekke leverandører. Dette gjelder bla rørleggertjenester, elektrikertjenester, service på garasjeporter og heiser, dører i fellesarealer, brannvarslingsanlegg, sjekking av gass peisene og trappevask. Dette krever involvering fra styret. Dører må åpnes, nøkler utlånes, kjente feil må påvises og i enkelte tilfelle må arbeidet kontrolleres.

Brannvarslingssystem

Mangler som ble anmerket ved kontroll var i hovedsak; nødlysmatruer manglet merking, enkelte batterier i ledelys defekt, orienteringsplan brann mangler og brannvarsling manglende i tekniske rom og bodrom.

I tillegg var det brudd i en brannsløyfe i en seksjon, dette er utbedret at seksjonseier.

Arbeid utført av Ørnulf Wiig Installasjon i 2023.

Alle nødarmaturer er merket med EL-kurs nummer, batterier er byttet i nødarmaturer og ledelys. Orienteringsplan er utarbeidet, nødvendige tegninger anskaffet og planen hengt opp ved branntavlene. Røykdetektor/brannvarsler montert i 28 tekniske rom og bodrom, kostnad ca kr 520.000. Røykdetektorer bytte grunnet holdbarhet i Byggetrinn 1 (Ullagerveien 1-7 og Gildevangen 2 – 8).

Utelys

Mange har registrert at utelysene i sameiet ikke har fungert tilfredsstillende i høst/vinter. Vi har ved flere anledninger sjekket. Det har vært en sikring som må resettes. Dette har blitt gjort ved flere anledninger. Det er derfor grunn til å tro at det er andre årsaker til at lysene slår seg av. Vi har hatt en elektriker for å få svar på hvorfor lysene i perioder ikke lyser.

Heldigvis ser det ikke ut til at det er behov for å grave opp og bytte kabling mellom utelysene, men det må nok vurderes bytte av all utebelysning i løpet av et par års tid.

Dette må ut på anbud. Feilen kommer når det er mye nedbør og vann ute. Da oppstår det jordfeil i koblingspunktet i en eller flere stolper.



Rens av sluk for overflatevann

Etter vanninntrenging ved Gildevangen 2 ble Betonmast forespurt av anbefaling av tiltak. Vi fikk anbefaling om å rense sluk og avløp for overflatevann først, dette ble utført nov 2023.

Etter dette har det ikke kommet inn vann, styret avventer ytterligere tiltak innen det søkes videre etter en eventuell annen årsak.

Det er også vanninntrenging ved Ullagerveien 9G. Vi fikk samme anbefaling fra Betonmast, men her ser det ikke ut til å ha hjulpet. Protan som er leverandør av membran, bistår styret med feilsøking og tiltak.

Øvrig informasjon fra styret

Utleie av seksjon/hybel

Styret minner om at det er seksjonseier som er ansvarlig for boligen og/eller garasjeplassen ved utleie. Det er eier som må videreformidle all informasjon til leietager, herunder husordensregler, vedtekter og annen løpende informasjon som kommer fra styret. Styret bruker bl.a. postkassene for å informere beboere, men vi støter ofte på fulle postkasser. Vi ber derfor om at alle sørger for at det til enhver tid er plass i postkassene samt at postkasseskilt er i gjeldende materiale og størrelse.

Facebook/VIBBO

Sameiet har en Facebook side «Lørenpynten». Meld deg inn hvis du ikke er medlem. Den er bare åpen for de som bor i sameiet. Styret har laget 3 kontrollspørsmål for nye medlemmer, som må besvares for å bli medlem. Vi forsøket til enhver tid å holde Facebook oppdatert, ved å slette personer som ikke bor eller er eier av leilighet i sameiet. Vi minner også om at alminnelig høflighet gjelder, og oppfordrer til å holde kommunikasjonen på Facebook og VIBBO hensynsfull og konstruktiv.

Facebook skal ikke brukes til kommunikasjon med styret, hvis du ønsker å komme i kontakt med styret, bruk VIBBO.

Kjøkkenvifte

Kjøkkenviften er en del av det balanserte ventilasjonssystemet i blokkene. **Det må IKKE under noen omstendigheter settes inn en hette med vifte.**

Hvis du setter inn feil vifte, vil du presse din matos inn til naboen. Kun passiv vifte med spjeld er tillatt. Se vedlikeholdspermen fra Selvaag. Du finner den også på VIBBO under temaet «Oppussing og vedlikehold» der er det også oppgitt luftmengde på de to trinnene. Styret har fått henvendelser om matlukt i enkelte leiligheter. Sterk matlukt kjennes godt i rom det normalt ikke skal lukte mat dvs soverommene, gang og toaletter.

Skal du pusse opp?

Informere dine naboer med et oppslag i gangen. Ved større vedlikeholdsarbeider i leiligheten skal styret kontaktes. Husk at det er tekniske installasjoner i veggene. Se DV-permen fra Selvaag eller sjekk VIBBO, før du starter jobben. Enkelte ombygginger krever godkjenning fra kommunen, kontakt styret før du engasjerer håndverker. Ved oppussing er det viktig at du følger husordensreglene.

Hundelufting

Dessverre opplever vi fortasatt forsøpling fra hundelufting. Det er ikke nødvendigvis sameiere i Lørenpynten som står for denne forsøplingen. Hundeeiere fra omkringliggende områder ferdes også med sine hunder på våre områder og mange plukker ikke opp etter hunden sin. Det er flere som klager på hundearvføring, vaktmesteren synes ikke det er noe morsomt å få hundearvføring inn i sine redskaper.

Det er positivt at flere hundeeiere i vårt sameie bidrar til et hyggeligere utemiljø ved å plukke opp hundearvføring. De plukker ikke bare opp etter egen hund, men også etter andres. Dette gjøres når de ferdes ute med egen hund på fellesområdene.

Styret minner om at hunder skal føres i bånd på sameiets område (også inne i oppgangene), samt ikke luftes på lekeplassene, se husordensreglene.

Søppel (Husholdningsavfall)/Renovasjon

Søppelnedkastene ved Ullagerveien 7 og Gildevangen 2 skal kun benyttes av beboere i Lørenpynten. De øvrige nedkastene i området, som utenfor Ullagerveien 9, tilhører Løren Stasjon og skal ikke brukes av oss/beboere i Lørenpynten. Våre nedkast er merket med Lørenpynten Boligsameie.

Sameiet har søppelbrønner tilpasset for husholdningsavfall, alt annet må leveres på offentlige avfallsstasjoner og kildesorteres. Det er ikke tillatt med pappemballasje, isopor fra møbler, hvitevarer osv. i søppelbrønnene. Det er ikke tillatt å sette noen form for søppel utenfor søppelbrønnene. Kostnaden for det vil gå utover hele sameiet og ved oppdagelse av den som har hensatt søppel vil det tilkomme en faktura. Ikke kast matrester på fellesområdene, det tiltrekker seg rotter, måker og andre skadedyr, noe vi ikke ønsker. Lørenpynten har gunstig nærhet til Løren Minigjenbruksstasjon i Vekselveien og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Vollebekk. Løren Minigjenbruksstasjon kan nå brukes utenfor åpningstidene ved å benytte appen Oslonøkkelen, mandag til lørdag.

Grilling

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Styret minner om at det ikke er tillatt med kullgrill, engangsgrill eller bålpanne. Vær obs på glassveggen og trekk grillen ut fra veggen før opptenning. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos, når du skal grille. Sameier må selv dekke kostnaden, hvis skilleveggen blir ødelagt.

Ringetablå/postkasseskilt

Styret etterstreber å holde ringetablå oppdatert. Dette gjøres ved at endringer meldes inn via VIBBO. Det er en del feil postkasseskilt i sameiet. Vi minner om at postkasseskilt skal være ensartet, og av den typen sameiet har bestemt, bestilt fra [servicegruppen.no](https://www.servicegruppen.no). Type «Navneskilt», med «hvit med sort skrift» og størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt med papirskilt på postkassene.

Se nærmere informasjon på VIBBO under ut- og innflytting.



Vaktmesterordningen

Sameiet har en vaktmesterordning som vi deler med flere sameier på Løren. Vår, sommer og høst innebærer ordningen gressklipping, legge på Oslokompost, feiing av veiene, søppeltømming inne på områdene, beskjære hekkene samt andre oppgaver som styret ønsker at de utfører. På vinteren gjennomfører vaktmesteren snøbrøyting og strøing av veiene.

Sjekking av garasjen, samt fjerning av hensatte gjenstander og skifte lysstoffrør inngår også i ordningen.

Hvis du har behov for hjelp av vaktmester til egen seksjon, avtaler du dette direkte med vaktmesteren. Ta kontakt med Zooran hos Bygårdsservice.

Råderett over eget uteareal

Boblebad på balkong eller terrassene på bakkeplan, er ikke tillatt. Det er også frarådet på det sterkeste av Selvaag Bolig. Dette begrunnes med for høy vekt og fare for oversvømmelse fra balkongene, samt høy vekt og skade på membran over garasjetaket. Fare for frostsprengning ved en eventuell lekkasje er særlig fremhevet.

Styret minner om at uteområdene er beskrevet som fasade. Det er kun tillatt montering av markiser og persiener. Farge og utforming er vedtatt på tidligere sameiermøte og finnes på VIBBO.

Styret ønsker også å presisere følgende:

1. Det informerer om at vannet fra utekranene blir belastet hele sameiet og ikke hver enkelt beboer.
2. Utekranen er kun til bruk for vaktmester og når styret har invitert til dugnad.
3. Det finnes ingen steder i sameiet hvor man kan vaske bilen.
Vask av biler, motorsykler og sykler må gjøres på bensinstasjoner etc.
4. Det er ikke tillatt å koble seg på utekranen ved inngangsdørene. Ønsker du å vanne blomster og hekk eller spyle egen terrassene, må du fylle vann fra egne kran i leiligheten.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 779 793.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men 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 2023.

Forsikring

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

Lån

Lørenpynten Boligsameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig 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. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 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 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 avvirket.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: VHFQ-EGFGS-4552N-4PAES-C6YKB-77DFV



LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 913 910 036, KUNDENR. 8164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 755 575	7 265 936	7 957 000	8 111 000
Tilbakebetaling forbruk EL-bil		256 234	172 978	200 000	200 000
Andre inntekter	3	3 520	7 980	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 015 329	7 446 894	8 157 000	8 311 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 810	-56 400	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-395 000	-390 000	-425 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-23 023	-39 396	-10 000	-25 000
Andre honorarer		-15 000	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-275 638	-265 000	-272 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-32 675	-24 604	-30 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8-2	726 883-1	026 098-1	632 000-1	2 192 000-2
Forsikringer		-604 633	-546 394	-585 000	-665 000
Kommunale avgifter	9-1	672 988-1	393 362-1	711 000-1	1 908 500-1
Energi/fyring	10-1	078 500-1	224 180-1	224 180-1	050 000-1
TV-anlegg/bredbånd		-1 088 865-1	085 676-1	085 000-1	085 000-1
Andre driftskostnader	11-1	268 001-1	194 602-1	290 000-1	1 474 000-1
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 239 015	-7 255 711	-8 324 180	-9 213 500
DRIFTSRESULTAT		-1 223 686	191 183	-167 180	-902 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	182 222	94 893	0	0
Finanskostnader	13	-32 481	-34 875	-28 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		149 741	60 018	-28 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		-1 073 945	251 201	-195 180	-932 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	251 201		
Fra opptjent egenkapital		-1 073 945	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 008	5 901
Kundefordringer		0	36
Forskuddsbetalte kostnader		12 056	11 312
Energiavregning		0	113 879
Driftskonto OBOS-banken		338 701	1 764 990
Sparekonto OBOS-banken		4 889 332	4 273 652
SUM OMLØPSMIDLER		5 242 096	6 169 769
SUM EIENDELER		5 242 096	6 169 769

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 472 428	4 546 373
SUM EGENKAPITAL		3 472 428	4 546 373

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	307 365	570 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		307 365	570 935

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		164 757	121 511
Leverandørgjeld		444 304	406 640
Påløpte renter		2 261	195
Påløpte avdrag		22 538	0
Påløpte kostnader		476 432	524 115
Energiavregning	15	352 012	0

SUM KORTSIKTIG GJELD 1 462 303 1 052 461

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 5 242 096 6 169 769

Pantstillelse 0 0

Garantiansvar 0 0

Oslo, 10.5.2024

Styret i Lørenpynten Boligsameie

Per Røe Hogstad/s/

Sissel Stæhr Nilsen/s/

Torfinn S. Sørvang/s/

Elsebeth Marie Lund Bache/s/

Sindre Lien Bakkene/s/

Jarle Tommy Knutsen/s/

Anette Mjeldheim/s/

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 516 560
Altibox flexi	998 298
Parkering	598 683
EL-bil infrastruktur	245 200
Garasje	239 040
Altibox hybel	86 184
Ekstra parkering	45 180
Strøm fellesarealer	18 900
Ekstra parkering	7 530
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 755 575

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	3 520
SUM ANDRE INNETEKTER	3 520

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

Arbeidsgiveravgift	-57 810
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 810

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 395 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 076, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 050
SUM KONSULENTHONORAR	-32 675

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-823 885
Drift/vedlikehold VVS	-212 349
Drift/vedlikehold elektro	-277 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 167
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 392
Drift/vedlikehold brannsikring	-576 133
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-233 382
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-239 120
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 488
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-4 140
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 726 883

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-969 122
Renovasjonsavgift	-703 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 672 989

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-732 500
Felles umålt energi Techem	-346 000
SUM ENERGI / FYRING	-1 078 500

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-5 411
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 381
Lyspærer og sikringer	-25 986
Vaktmestertjenester	-556 815
Vakthold	-8 902
Renhold ved firmaer	-418 534
OBOS Nøkkel, mm.	-41 559
Trykksaker	-29
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 076
Andre kontorkostnader	-1 007
Telefon, annet	-2 985
Porto	-260
Lørenvelforening, HLF mm	-180 932
Blomster tidl. Styremedlemmer	-1 050
Bankgebyr	-2 674
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 268 001

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 295
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115 680
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	980
Kundeutbytte fra Gjensidige	59 220
Andre renteinntekter	47
SUM FINANSINNTEKTER	182 222

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 080
Renter på leverandørgjeld	-401
SUM FINANSKOSTNADER	-32 481

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	729 065
Nedbetalt i år	263 570

-307 365**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-307 365****NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a konto) **-2 697 663**

SUM INNTEKTER **-2 697 663****KOSTNADER**

Techem	149 048
Fjernvarme	2 078 901
Gass	117 702

SUM KOSTNADER **2 345 651**

SUM ENERGIAVREGNING **-352 012**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87666105. 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.



Sak 6 Vedlegg 1

Vedlegg-1-sak-5-2022.pdf

Sak E

Fra årsmøtet 2021, sak 6

Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Forslag fremmes av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

Vedtatt på årsmøtet 2021:

Årsmøtet gir styret i oppdrag om å utrede forslag til løsning for innglassing/ støyskjerming/ vindskjerming av balkonger/terrasser i Lørenpynten Boligsameie.

Forslaget skal omfatte:

- Innhente uttalelse fra kommunen om prosjektets mulighet for godkjenning
- byggt teknisk vurdering av byggfagkyndig
- det skal tas hensyn til ulike behov på markterrasse, mellometasjer og toppetasjer
- alternativer for gjennomføring
- alternativer til finansiering
- arbeidet gis kr 50.000,- i budsjett, til bla. byggfagkyndige
- styrets forslag fremmes for årsmøte 2022, for beslutning om gjennomføring

Endringer i oppdragets innhold kan besluttes av sameiets styre, dersom nye forhold oppstår

Gjennomføring:

4 firmaer ble kontaktet, 2 leverte tilbud Christiania Balkonginnglassing og Lumon Norge AS.

Begge firmaene gjennomførte befaring og leverte pristilbud på utvalgte balkongtyper.

Begge firmaene ble vurdert som leveringsdyktige.

Lumon leverte også tilbud på støtte til gjennomføring av byggesøknad til Oslo kommune.

Lørenhagen Eierseksjonssameie informerte om sin prosess og erfaringer med leverandør.

Ved sammenligning av priser var Lumon litt dyrere, men ikke på alle balkongstørrelser.

Etter mottatt tilbud ble leverandørene besøkt for oppfølgings spørsmål og demonstrasjon av innglassingsløsningen.

Etter en totalvurdering foretrekker styret å gå videre med Lumon Norge.

Midlene som ble avsatt til prosjektet, kr 50 000,- er ikke benyttet.

Styrets løsning og innstilling

Gjennomføring forutsetter godkjenning fra OSLO Kommune.

Søknad om fasadeendring til OSLO Kommune fremmes av styret i samarbeid med leverandør.

Leverandøren leverer innglassingsløsning til sameier i henhold til bestilling fra seksjonseier.

Det er ikke et krav at alle balkongene skal gjennomføre innglassing. Imidlertid må alle som ønsker

innglassing bruke leverandør valgt av styret. Blir forslaget vedtatt må Husordensreglene punkt 3

endres, dette kan gjøres av styret.

Utforming; Innglassing fra tak ned til glass i eksisterende rekkverk. På markterrasser og takterrasser kan glass fores til gulv der hvor dette er påkrevet. Hele eller deler av balkongen kan

glasses inn.

Farge på metall/bærende konstruksjon skal være ensartet, samme farge som eksisterende rekkverk.

Utvidelse av skillevegg mot nabo (mot tak og vegg) kan installeres separat.

Seksjonseier; bestiller, betaler, ivaretar og er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen i hele levetiden.

Omtrentlige kostnader. fra ca 70.000,- for de minste, til ca 200.000,- for de største.

Pris for toppetasjer er ikke estimert. Forhøye skillevegg på balkong, ca kr 6000,-

Utlufting fra gasspeis kommer i tillegg. Endelig pris fastsettes etter befaring.

Gjennomføring forutsetter godkjenning fra OSLO Kommune.



Søknad om fasadeendring til OSLO Kommune fremmes av styret i samarbeid med Lumon.
Kostnaden ca kr 35.000,- belastes sameiet.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas jfr. styrets innstilling.



Sak 6 Vedlegg 2

Vedlegg-2-svar-fra-boligmeglere.pdf

Følgende boligmeglere ble kontaktet:

- EIE Løren & Økern - Nordvik Løren
- Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren
- DNB Eiendom, avd. Oslo Økern Portal
- EiendomsMegler1, avd. Oslo Økern

De tre første på listen ga et skriftlig svar, sitert under henvendelsen som ble sendt, med relevant del uthevet.

Henvendelse fra forslagsstiller

Jeg bor i Lørenpynten Boligsameie og har et spørsmål jeg håper en lokalkjent megler kan uttale seg om:

Sameiet mitt tillater ikke innglassing av balkong. Hvis det blir tillatt for individuelle seksjonseiere å innglasse sin balkong, hvordan vil det etter deres erfaring og beste skjønn påvirke boligprisene i sameiet.

Grunnen til at jeg spør er at det har blitt påstått at ved å tillate individuell innglassing vil det forringe boligverdien til de som ikke innglasser, men det er ikke helt lett å finne informasjon om dette på nett på egen hånd.

EIE Løren & Økern

Takk for henvendelsen. Det er veldig stor variasjon i interessen for innglassing av balkonger. Enkelte synes nok at innglassing skaper en litt uryddig fasade og sånn sett kan reagere negativt på det, mens for andre så er dette veldig positivt da man utvider bruksmulighetene for balkongen. Vi har solgt leiligheter både med og uten innglassing. Om du vil tjene på å gjøre investeringen er noe usikkert. Men at prisene i sameiet skal påvirkes negativt ved at enkelte gjennomfører innglassing, har jeg ingen holdepunkter for å si. Vi selger jo bl.a. mange leiligheter i naboprojektet, Lørenhagen, og jeg har aldri vært borti en kunde som har reagert negativt på at enkelte har glasset inn balkongene. Tvert imot så er Lørenhagen et veldig populært sameie.

Nordvik Løren

Viser til din henvendelse vedrørende innglassing av balkong.

Etter vår erfaring har ikke innglassing av balkong en positiv effekt på en boligs verdi. Det kan selvfølgelig tenkes at en interessent (f.eks. et eldre ektepar) vil synes det er positivt at balkongen kan brukes mer i løpet av et år, også når været ikke er det beste. Vi har aldri opplevd at det har gått utover salget på en bolig som ikke har innglasset balkong, hvis naboleiligheten har det.

Fra Eiendomsundersøkelsen (Finn):

De tre viktigste kriteriene ved valg av bolig er pris, beliggenhet og boligens størrelse. Dette gjelder alle livsfaser. Uteplass og solforhold er særlig viktig for seniorer. For barnefamilier er antall soverom særdeles viktig.

Merk dog at Finn ikke måler innglasset balkong vs. ikke innglasset balkong.



Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren

Folk flest kjøper ikke boliger basert på om balkongen er innglasset eller ikke. For de fleste er det positivt om en balkong er innglasset fremfor ikke. Dog klarer vi ikke å se sammenheng med at boligprisen til en nabo, som ikke har innglasset balkongen sin, vil bli noe lavere pga det at du kanskje har innglasset



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 8164 Selskapsnavn: Lørenpynten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Said Bitta er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Det opprinnelige forslaget til vedtak i sak 5 E fra årsmøtet 2022 vedtas, med følgende tillegg: Kostnaden ca kr 35 000 belastes sameiet, men dekkes tilbake gjennom en betaling på kr 1000 pr. seksjonseier som bestiller innglassing. Alle andre kostnader til innglassingen belastes seksjonseier.

- For
 Mot

Sak 7 Kameraovervåking ved inngangsdørene

Årsmøtet gir styret i oppgave å gå videre med kameraovervåking prosjektet i henhold til ovennevnte beskrivelse med en kostnadsramme på inntil kr. 350 000, - eks. mva. Finansiering av prosjektet gjøres av egenkapitalen til sameiet.

- For
 Mot

Sak 8 Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024. Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstillelse.- Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Patrik Warnaar
 Sunny P. Sharma

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Per Røe Hogstad
 Sissel Stæhr Nilsen



Sak 10 Valg av Valgkomité

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt som representanter i valgkomiteen for ett år.

For

Mot

Sak 11 Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

For

Mot



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.