



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 900 751  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Lise Haagensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 018 734	3 882 028
Annen driftsinntekt	2	438 134	393 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 456 868</b>	<b>4 275 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	4 589 815	4 126 775
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 818 015</b>	<b>4 354 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-361 147</b>	<b>-79 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 208	3 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 208</b>	<b>3 216</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-353 939</b>	<b>-76 714</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-353 939</b>	<b>-76 714</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-353 939	-76 714
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-353 939</b>	<b>-76 714</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	35 128	211 557
Andre fordringer	9,10	373 098	272 330
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 900 958	2 990 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 900 958	2 990 221
Sum omløpsmidler		3 309 183	3 474 108
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 309 183</b>	<b>3 474 108</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	2 502 051	2 855 990
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 502 051</b>	<b>2 855 990</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 502 051</b>	<b>2 855 990</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		727 008	485 755
Annen kortsiktig gjeld	12	80 124	132 363
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>807 132</b>	<b>618 118</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>807 132</b>	<b>618 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 309 183</b>	<b>3 474 108</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 634579

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 900 751  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Lise Haagensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Organisasjonsnr: 998 900 751  
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	4 018 734	3 882 028
Annen driftsinntekt	2	438 134	393 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 456 868</b>	<b>4 275 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	228 200	228 200
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	4 589 815	4 126 775
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 818 015</b>	<b>4 354 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-361 147</b>	<b>-79 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 208	3 216
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 208</b>	<b>3 216</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-353 939</b>	<b>-76 714</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-353 939</b>	<b>-76 714</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-353 939	-76 714
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-353 939</b>	<b>-76 714</b>



Organisasjonsnr: 998 900 751  
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### 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 10 35 128 211 557  
Andre fordringer 9,10 373 098 272 330  
Sum fordringer 0 0

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 900 958 2 990 221  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 900 958 2 990 221

Sum omløpsmidler 3 309 183 3 474 108

**SUM EIENDELER 3 309 183 3 474 108**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 11 2 502 051 2 855 990  
Sum opptjent egenkapital 2 502 051 2 855 990



Sum egenkapital		2 502 051	2 855 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		727 008	485 755
Annen kortsiktig gjeld	12	80 124	132 363
Sum kortsiktig gjeld		807 132	618 118
Sum gjeld		807 132	618 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 309 183	3 474 108



Organisasjonsnr: 998 900 751  
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Årsmøte i Lørenhagen Eierseksjonssameie avholdes 14 mai 2025 kl.18.00 i Rødstua i Sinsen Kirke. Sameiermøte i Lørenhagen Parkeringssameie avholdes etter at møtet i Eierseksjonssameiet er avholdt.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret foreslår at denne tas til etterretning.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår at årets negative resultat kr.353 939 overføres mot konto for egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE

Styreonorar, forslag om kr 220 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### 5. FORSLAG

- A) Valg av revisor.
- B) Vedtektsendring § 6 Styret.
- C) Vedtektsendring § 2, nytt 6 ledd.
- D) Vedtektsendring § 3, nytt 17 ledd.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.
- C) Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

Oslo, 2.5.2025  
Styret i Lørenhagen Eierseksjonssameie

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å delta ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmakts blankett.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med avkrysning på oppmøtelisten eller ved innlevering av fullmakt.**



## Lørenhagen Eierseksjonssameie STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Magne Mathisen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Ine Knarvik Thorstensen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Thomas Dahl Gunnerud	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Martine Jonette Hoseth Myklebust	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Ella Malacapay Olsen	(valgt for 1 år i 2024)
Lars Almstrøm Moger	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite: Vishu Kumar og Gunnar Loe	(valgt for 1 år i 2024)
---------------------------------------	-------------------------

### SELSKAPSFØRER

Lørenhagen Eierseksjonssameie ble stiftet 07.09.2012 og har organisasjonsnummer 998900751.

Sameiet består av 100 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. I tillegg er det 2 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr 124, bnr 27 i Oslo kommune.

Eiendommen har også parkeringsplasser i underetasjen, stor, åpen hage og utvendige parkeringsplasser.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor Revisoren AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

Budsjettering (primært forretningsfører, men noen avklaringer fra styret)

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Håndtering av grensesnittet mot Selvaag Eiendom.
- Håndtert et stort antall mail.
- Ryddet i sykkelboder og blitt kvitt flere etterlatte sykler.
- Fått utført full fasadevask, bl.a. for å få fjernet sopp og mose på murverket.
- Vi har fått montert issikring på vindusbrettene der hvor det er gangvei under. Selvaag Eiendom har også fått issikret markisene og skiltene i første etasje.
- Årlig samarbeidsmøte med Toma.
- En større reparasjon av rekkverk langs fasaden i 7. etasje i 43A.
- Gjennomført kontroll med Norsk Brannvern.
- Årlig gasskontroll ble utført.
- Bedret dreneringen fra parkeringsplassen mot Løren Stasjon.
- Ny runde med hærverk på dørene i 41A og 41B. Det var nødvendig å skifte dørene. De som utførte hærverket ble identifisert og saken ble tatt opp med dem.
- Vi fikk gjennomført sjekk av tilkoblingen av vannrørene til radiatorene etter at vi har hatt svært mange kostbare lekkasjer. Tilkoblingen ble etterstrammet og deler skiftet i noen tilfelle. Dette har hatt en meget bra effekt.
- Vurdering av løsning for å overvåke vannlekkasjer.
- Kontroll av lekeapparatene.
- Vi har hatt to vannlekkasjer som skyldes at det hadde bygd seg opp propper i avløpsrør fra kjøkken. Det understrekes at det er nødvendig for alle å bruke Mudin eller annen rørrens et par ganger i året.
- Fjernet vanddammer i garasjen.
- Nå og da avklaringer med vaktmester vedr. diverse tiltak.
- Rens av ventilasjonskanalene i leilighetene er gjennomført, med unntak av 5 leiligheter hvor det ikke var noen hjemme.
- Heiskontroll er gjennomført av KIWA og Otis har skiftet nødbatterier i alle heiser.

Godkjent av styret, den 22.04.2025.



**Lørenhagen Eierseksjonssameie**

**Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Lørenhagen Eierseksjonssameie org.nr. 998900751



## Resultatregnskap 2024

Lørenhagen Eierseksjonssameie

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 018 734	3 882 028	4 018 100	4 219 700
Annen driftsinntekt	2	438 134	393 016	350 100	350 100
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 456 868</b>	<b>4 275 044</b>	<b>4 368 200</b>	<b>4 569 800</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	228 200	228 200	228 200	228 200
Konsulenttjenester	4	253 762	339 175	237 100	249 100
Kontingenter		3 100	2 900	2 500	3 200
Rep og vedlikehold	5	1 269 809	1 147 936	1 040 000	1 040 000
Forsikringer		375 702	308 144	376 100	424 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 292 513	1 108 845	1 321 000	1 563 400
Energi og fyring	6	299 862	181 842	230 000	220 000
Kabel-TV og telefoni		473 655	478 797	478 800	502 800
Driftskostnader	7	516 232	454 491	477 900	518 500
Kostnader til fellessameier		93 600	84 419	69 600	93 600
Andre driftskostnader	8	11 580	20 226	63 000	38 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 818 015</b>	<b>4 354 975</b>	<b>4 524 200</b>	<b>4 881 100</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-361 147</b>	<b>-79 931</b>	<b>-156 000</b>	<b>-311 300</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		7 208	3 217	500	1 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>7 208</b>	<b>3 217</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-353 939</b>	<b>-76 714</b>	<b>-155 500</b>	<b>-310 300</b>
Overført til annen egenkapital	11	-353 939	-76 714	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-353 939</b>	<b>-76 714</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Lørenhagen Eierseksjonssameie



## Balanse 31.12.2024

Lørenhagen Eierseksjonssameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		129 768	82 554
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	9	136 625	189 776
Kundefordringer	10	35 128	211 857
Andre fordringer	10	106 704	0
Bankinskudd, kasse o.l.		2 900 958	2 990 221
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 309 183</b>	<b>3 474 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 309 183</b>	<b>3 474 108</b>

Balanserapport 2024 for Lørenhagen Eierseksjonssameie



## Balanse 31.12.2024

Lørenhagen Eierseksjonssameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	2 502 051	2 855 990
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 502 051</b>	<b>2 855 990</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		727 008	485 755
Annen kortsiktig gjeld	12	80 125	132 363
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>807 132</b>	<b>618 118</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>807 132</b>	<b>618 118</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 309 183</b>	<b>3 474 108</b>

Lørenhagen Eierseksjonssameie

Magne Jan Mathisen  
Styrets leder

Ine Knarvik Thorstensen  
Styremedlem

Thomas Dahl Gunnerud  
Styremedlem

Martine Jonette Hoseth Myklebust  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Lørenhagen Eierseksjonssameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	3 263 182	3 137 136	3 262 600	3 426 400
Felleskostnader næring	106 608	102 500	106 600	111 900
Kabel TV/bredbånd	478 800	478 800	478 800	502 800
Felleskostnader garasje	170 144	163 592	170 100	178 600
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>4 018 734</b>	<b>3 882 028</b>	<b>4 018 100</b>	<b>4 219 700</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	438 134	393 016	350 100	350 100
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>438 134</b>	<b>393 016</b>	<b>350 100</b>	<b>350 100</b>

### Andre inntekter

Utleie tomt parkering	418 099
Leie av tomt / fortau næring	8 935
Leie bod/kontor Bygårdservice	11 100



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	200 000	200 000	200 000	200 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>228 200</b>	<b>228 200</b>	<b>228 200</b>	<b>228 200</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	13 750	13 500	14 000	14 000
Forretningsførerhonorar	165 075	157 725	165 100	172 800
Andre forvaltningstjenester	6 313	27 078	5 000	5 000
Vakthold	68 624	140 872	53 000	57 300
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>253 762</b>	<b>339 175</b>	<b>237 100</b>	<b>249 100</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	312 340	219 854	300 000	300 000
Vedlikehold VVS	174 990	268 124	50 000	50 000
Vedlikehold elektro	61 178	77 234	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	208 744	180 367	180 000	180 000
Vedlikehold heis	86 048	227 042	200 000	200 000
Vedlikehold ventilasjon	260 025	48 405	60 000	60 000
Vedlikehold brannsikring	149 484	129 909	200 000	200 000
Egenandel forsikringskader	20 000	0	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 269 809</b>	<b>1 147 936</b>	<b>1 040 000</b>	<b>1 040 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	108 944	125 009	150 000	120 000
Fjernvarme	190 918	56 833	80 000	100 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>299 862</b>	<b>181 842</b>	<b>230 000</b>	<b>220 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	158 052	147 024	152 900	166 000
Renholdstjenester	348 030	307 467	325 000	340 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	10 150	0	0	12 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>516 232</b>	<b>454 491</b>	<b>477 900</b>	<b>518 500</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	2 000	20 000	20 000
Søppeltømming/container	0	719	0	0
Annet driftsmateriale	160	611	15 000	10 000
Lisenser/software	0	6 096	17 000	0
Generalforsamling/årsmøte	3 620	3 000	3 000	8 000
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	8 000	0
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>11 580</b>	<b>20 226</b>	<b>63 000</b>	<b>38 000</b>

## Note 9 Brenselsregnskap

Fjernvarme	1 315 251
Energiservice og Adm.honorar	69 818
Akto.utfakturert seksjonseiere	-1 248 444
Cass	135 000
Akto.utfakturert seksjonseiere	-135 000
<b>Sum brenselsregnskap</b>	<b>136 625</b>

## Note 10 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Kundefordringer</b>	<b>35 128</b>	<b>211 557</b>
Avs. Aimo Park okt.-des.	106 704	0
<b>Andre fordringer</b>	<b>106 704</b>	<b>0</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>141 832</b>	<b>211 557</b>



Fordeling bolig/næring/garasje		Bolig	Næring	Garasje	Total
Felleskostnader	bolig	3 263 182			3 263 182
Felleskostnader seksj. 101 - 103	næring		106 608		106 608
Felleskostnader seksj. 105	garasje			142 700	142 700
Felleskostnader seksj. 104,106	garasje			27 444	27 444
Utleie areal, parkering, bod.	brøk	281 717	46 090	110 327	438 134
Tv, bredbånd	bolig	478 800			478 800
<b>Sum</b>		<b>4 023 699</b>	<b>152 698</b>	<b>280 471</b>	<b>4 456 868</b>
Styrehon inkl. arbeidsgiveravg.	brøk	146 731	24 006	57 464	228 200
Felleskost Løren Velforening	bolig	93 600			93 600
Offentlige avgifter	bolig	1 292 513			1 292 513
Vaktmestertjenester	bolig	158 052			158 052
Strøm / nettleie	bolig	108 944			108 944
Fjernvarme	bolig	190 918			190 918
Renhold / matteleie	bolig	348 030			348 030
Vakthold/overvåk/alarm	bolig	68 624			68 624
Tv, bredbånd	bolig	473 655			473 655
Vedlikehold bygninger	bolig	312 339			312 339
Snøbroyting, strø, feiing	bolig	10 150			10 150
Vedlikehold uteanlegg	bolig	176 817	28 928		205 745
Vedlikehold heis	bolig	86 048			86 048
Vedlikehold VVS	bolig	174 990			174 990
Vedlikehold ventilasjon	bolig	260 025			260 025
Vedlikehold EL	bolig	61 178			61 178
Vedlikehold brannvernanlegg	brøk	96 117	15 725	37 642	149 484
Forretningsførsel	brøk	106 142	17 365	41 568	165 075
Revisjon	brøk	8 841	1 446	3 462	13 750
Andre honorarer	brøk	4 059	664	1 590	6 313
Andre kostnader	brøk	9 439	1 544	3 697	14 680
Forsikring inkl egenandel	brøk	310 211	50 751	0	360 962
Forsikring	Faktisk garasje			34 740	34 740
Renteinntekter	bolig	-7 208			-7 208
<b>Totalt</b>		<b>4 490 216</b>	<b>140 429</b>	<b>180 162</b>	<b>4 810 807</b>
<b>Resultat</b>		<b>-466 517</b>	<b>12 268</b>	<b>100 309</b>	<b>-353 939</b>
Brøk areal		7 451	1 219	2 918	11 588
Brøk areal bolig og garasje		7 451		2 918	10 369
Brøk areal bolig og næring		7 451	1 219		8 670



## Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	2 855 990	2 932 704
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-353 939	-76 714
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>2 502 051</b>	<b>2 855 990</b>
Annen egenkapital 31.12	2 502 051	2 855 990
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>2 502 051</b>	<b>2 855 990</b>

	01.01.2024	Bevegelse	31.12.2024
Bolig	2 111 771	-466 517	1 645 254
Næring s.101-103	294 761	12 268	307 029
Garasje s.104, 106	72 548	16 191	88 739
Garasje s.105	376 911	84 118	461 029
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>2 855 991</b>	<b>-353 940</b>	<b>2 502 051</b>

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	4 312	45 153
Annen kortsiktig gjeld	75 813	87 210
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>80 125</b>	<b>132 363</b>

### Annen kortsiktig gjeld

Avs. vvs service 2024	50 427
Avs.kundereskontro	5 658
Avs. tilg. vann/avløp næring	19 728



## Arbeidskapital

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>2 855 990</b>	<b>2 932 704</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-353 939	-76 714
B. Årets endring i arbeidskapital	-353 939	-76 714
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 502 051</b>	<b>2 855 990</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 309 183	3 474 108
- Kortsiktig gjeld	807 132	618 118
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 502 051</b>	<b>2 855 990</b>



## Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Mathisen, Magne Jan** 2025-04-30

Identifikasjon

 Mathisen, Magne Jan

Navn Dato  
**Myklebust, Martine Jonette  
Hoseth** 2025-05-02

Identifikasjon

 Myklebust, Martine Jonette  
Hoseth

Navn Dato  
**Thorstensen, Ine Knarvik** 2025-04-30

Identifikasjon

 Thorstensen, Ine Knarvik

Navn Dato  
**Gunnerud, Thomas Dahl** 2025-04-30

Identifikasjon

 Gunnerud, Thomas Dahl



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i  
Lørenhagen Eierseksjonssameie

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Lørenhagen Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 353.939. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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.

#### 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 avvirket.



## 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 2. mai 2025  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



## 5. FORSLAG

### A) Valg av revisor.

SLM Revisjon AS foreslås som sameiets nye revisor

### B) Vedtektsendring § 6 Styret.

**Ny første linje:** Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og inntil tre styremedlemmer. Styret kan fungere med 3 medlemmer frem til neste årsmøte dersom et styremedlem fratrer.

**Første linje i andre ledd strykes:** Et styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene.

**Nytt 4 ledd:** Et styremedlem i Parkeringssameiet kan møte på styremøter i Eierseksjonssameiet når saker som gjelder Parkeringssameiet skal behandles. Deltager fra Parkeringssameiet har uttalelsesrett, men ikke stemmerett i styremøtet. Deltager fra Parkeringssameiet kan variere.

## **§ 6** **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer.

Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av årsmøtet for to år, men valg gjennomføres slik at halvparten er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt.

Årsmøtet nedsetter en valgkomité. Valgkomitéen skal bestå av tre personer.

Valgkomitéen sitter i to år hvor medlemmene er på valg vekselvis hvert annet år.

Seksjonseiere som har forslag til nye personer i styret fremmer slike forslag i god tid før årsmøtet.

C) Vedtektsendring § 2, nytt 6 ledd. – se eget vedlegg.

D) Vedtektsendring § 3, nytt 17 ledd – se eget vedlegg



## Forslag til vedtak

- Til:** Årsmøtet i Lørenhagen Eierseksjonssameie
- Fra:** Lørenhagen Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS
- Dato:** Forslag til ordinært årsmøte den 14. mai 2025
- Sak:** Vedtektsendring § 2. Nytt 6. ledd. (Forsikring)  
Vedtektsendring § 3. Nytt 17. ledd (Innsyn)

---

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Lørenhagen Næring AS («LHN») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

### **Sak 1: Tillegg vedtektene §2, nytt 6 ledd**

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 6 ledd:

*Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.*

### **Sak 2: Tillegg vedtektene §3, nytt 17. ledd**

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.



Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 17. ledd:

*«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.*

*Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»*



## Valgkomitéen i Lørenhagen Eierseksjonssameie

24.04.2025

BORI BBL

CC: Styret i Lørenhagen Eierseksjonssameie

### Innstilling til valg av styre og valgkomité i Lørenhagen Eierseksjonssameie og Lørenhagen Parkeringssameie

På årsmøtet 2025 i Lørenhagen Eierseksjonssameie skal velges to styremedlemmer og to varamedlemmer. Leder Magne Mathisen og styremedlem Martine J. Hoseth Myklebust er valgt for perioden 2024-2026 og er ikke på valg.

Valgkomitéens innstilling er:

- Styremedlem : Ine Knarvik Thorstensen 2025-2027 (gjenvalg)
- Styremedlem : Thomas Dahl Gunnerud 2025-2027 (gjenvalg)
- Varamedlem : Ella Malacapay Olsen 2025-2026 (gjenvalg)
- Varamedlem : Lars Almstrøm Moger 2025-2026 (gjenvalg)

Valgkomitéen sier seg positive til å fortsette i henholdsvis to og ett år, hvis årsmøtet ønsker det:

- Vishu Kumar gjenvelges som leder av valgkomitéen for to år (2025-2027)
- Gunnar Loe gjenvelges som medlem av valgkomitéen for ett år (2025-2026)

Vishu Kumar  
Leder av valgkomiteen

Gunnar Loe  
Medlem av valgkomitéen



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2025 i Lørenhagen Eierseksjonssameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.