



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019              |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                   |
| Annen driftsinntekt                          |      | 7 292 043        | 7 050 842         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>7 292 043</b> | <b>7 050 842</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                   |
| Lønnskostnad                                 |      | 427 875          | 399 350           |
| Annen driftskostnad                          |      | 7 085 887        | 8 761 961         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>7 513 762</b> | <b>9 161 311</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-221 718</b>  | <b>-2 110 469</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                   |
| Annen renteinntekt                           |      | 70 250           | 80 019            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>70 250</b>    | <b>80 019</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 9 237            | 408               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>9 237</b>     | <b>408</b>        |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>61 013</b>    | <b>79 611</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -160 705         | -2 030 858        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| 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                            |      | 9 936            | 7 854            |
| Andre fordringer                           |      | 241 023          | 987 731          |
| Sum fordringer                             |      | 250 958          | 995 584          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 5 363 011        | 4 191 158        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 5 363 011        | 4 191 158        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 5 613 970        | 5 186 742        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>5 613 970</b> | <b>5 186 742</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <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                 |      | 3 549 580        | 3 710 285        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>3 549 580</b> | <b>3 710 285</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>3 549 580</b> | <b>3 710 285</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 1 260 572        |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>1 260 572</b> | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 260 572</b> | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 265              |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 191 594          | 867 569          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 611 959          | 608 887          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>803 818</b>   | <b>1 476 457</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>2 064 390</b> | <b>1 476 457</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>5 613 970</b> | <b>5 186 742</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474559

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 913 910 036  
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>       |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                   |
| Annen driftsinntekt                          |             | 7 292 043        | 7 050 842         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>7 292 043</b> | <b>7 050 842</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                   |
| Lønnskostnad                                 |             | 427 875          | 399 350           |
| Annen driftskostnad                          |             | 7 085 887        | 8 761 961         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>7 513 762</b> | <b>9 161 311</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-221 718</b>  | <b>-2 110 469</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                   |
| Annen renteinntekt                           |             | 70 250           | 80 019            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>70 250</b>    | <b>80 019</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 9 237            | 408               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>9 237</b>     | <b>408</b>        |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>61 013</b>    | <b>79 611</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -160 705         | -2 030 858        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-160 705</b>  | <b>-2 030 858</b> |



Organisasjonsnr: 913 910 036  
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### 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 9 936 7 854  
Andre fordringer 241 023 987 731  
Sum fordringer 250 958 995 584

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 5 363 011 4 191 158  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 5 363 011 4 191 158

Sum omløpsmidler 5 613 970 5 186 742

SUM EIENDELER 5 613 970 5 186 742

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 3 549 580 3 710 285  
Sum opptjent egenkapital 3 549 580 3 710 285



|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>3 549 580</b> | <b>3 710 285</b> |
| <b>Gjeld</b>                         |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |                  |                  |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>        |                  |                  |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 1 260 572        |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>    | <b>1 260 572</b> | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>1 260 572</b> | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                  |                  |
| Gjeld til<br>kredittinstitusjoner    | 265              |                  |
| Leverandørgjeld                      | 191 594          | 867 569          |
| Annen kortsiktig gjeld               | 611 959          | 608 887          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>803 818</b>   | <b>1 476 457</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>2 064 390</b> | <b>1 476 457</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>5 613 970</b> | <b>5 186 742</b> |



Organisasjonsnr: 913 910 036  
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Lørenpynten Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 14.06.2021**
- **Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 17.06.2021**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

**Årsmøtet åpnes 14.06.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 17.06.2021**

**Selskapsnummer:** 8164 **Selskapsnavn** Lørenpynten Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Are Kaspersen og Helge Thorbjørnsen velges som protokollvitner

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 425 000,-.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|



**Saker til behandling:**

**Sak 5 Forslag fra Guro Røen, seksjon 112**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 6 Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkong og terrasser**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 7 Plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntareal i Lørenpynten.**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 8 Endring av vedtektene §2-1 (1)**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 9 Styrets forslag til endring av vedtektenes pkt. 3-3**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 10 Styrets forslag til endring av vedtektenes pkt. 4-3**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 11 Styreforslag til endring av vedtektenes §8-1**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 12 Forslag til endring av Husordensregler**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 13 Styrets forslag til endring av husordensregler pkt. 8 søppel**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|

**Sak 14 Styreforslag til endring av vedtektenes §5-1 (4)**

Forslag til vedtak

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| <b>For</b> |  | <b>Mot</b> |  |
|------------|--|------------|--|



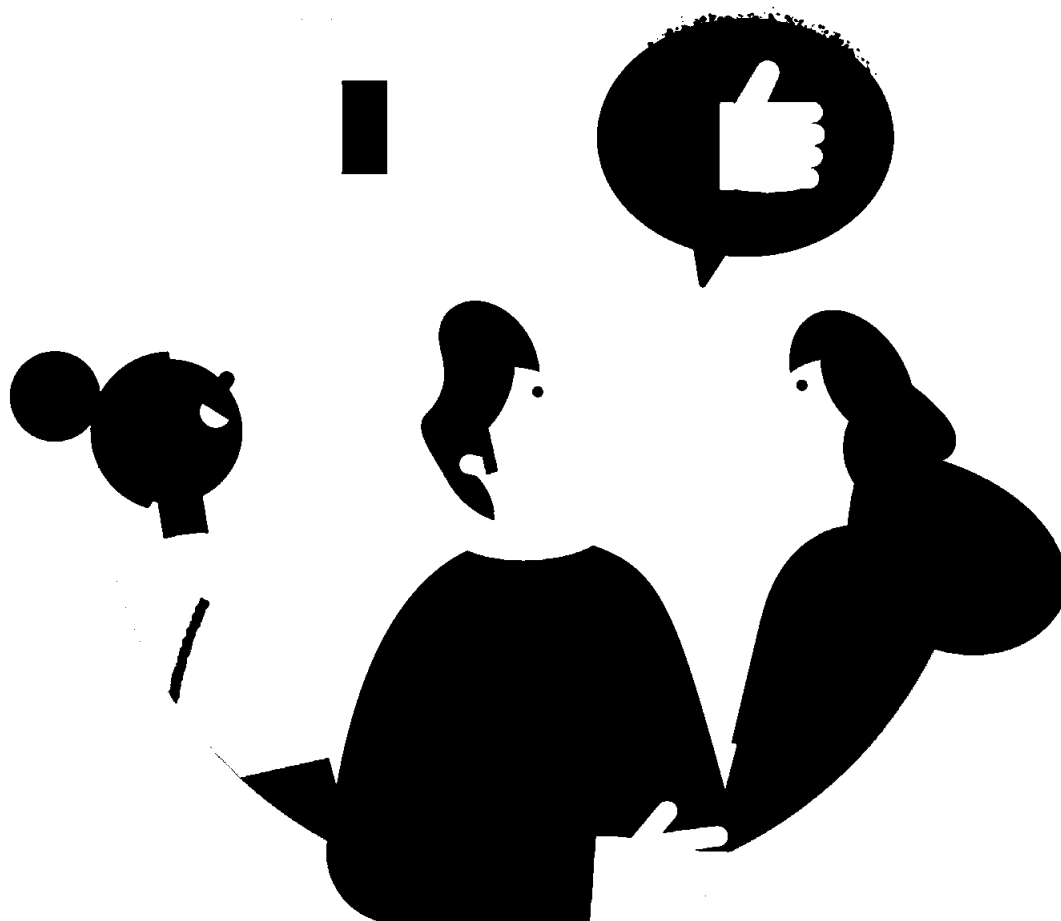
**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Styreleder velges for 1 år, styremedlemmer velges for 2 år, varamedlem velges for 1 år

Valgkomiteen velges for 1 år.

| Verv        | Navn på kandidat    | For |
|-------------|---------------------|-----|
| Styreleder  | Per Røe Hogstad     |     |
| Styremedlem | Rolf Karlsen        |     |
| Styremedlem | Shqiprim Ismaili    |     |
| Styremedlem | Sissel Stæhr Nilsen |     |
| Varemedlem  | David Quach         |     |
| Valgkomite  | Håkon Tømte         |     |
| Valgkomite  | Odd Pedersen        |     |
| Valgkomite  | Sissel Stæhr Nilsen |     |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Anne-Karin Paulsen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Adresse: Gildevangen 4, 0585 Oslo



## Årsmøte 2021

Lørenpynten Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 17. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lørenpynten Boligsameie. Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8164>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra Guro Røen, seksjon 112
6. Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser
7. Plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntareal i Lørenpynten.
8. Endring av vedtektenes § 2 – 1 (1)
9. Styrets forslag til endring av vedtektenes pkt 3-3
10. Styrets forslag til endring av vedtektenes pkt 4-3
11. Styreforslag til endring av vedtektenes §8-1:
12. Forslag til endring av Husordensreglene:
13. Styrets forslag til endring av husordensregler pkt 8 søppel
14. Styreforslag til endring av vedtektenes §5-1 (4)
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lørenpynten Boligsameie**

Anne-Karin Paulsen

Olav Magnar Tønnsberg

Elsebeth Marie Lund Bache

Knut-Ove Hesjedal

Per Røe Hogstad

Sissel Stæhr Nilsen

Torfinn Skullerud Sørvang





Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Are Kaspersen og Helge Thorbjørnsener valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekke årets underskudd ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. 8164 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                           |             |
|-------------|---------------------------|-------------|
| Leder       | Anne-Karin Paulsen        | 2020 - 2021 |
| Nestleder   | Olav Magnar Tønsberg      | 2019 - 2021 |
| Styremedlem | Elsebeth Marie Lund Bache | 2020 - 2022 |
| Styremedlem | Knut-Ove Hesjedal         | 2020 - 2022 |
| Styremedlem | Per Røe Hogstad           | 2020 - 2022 |
| Styremedlem | Sissel Stæhr Nilsen       | 2019 - 2021 |
| Styremedlem | Torfinn Skullerud Sørvang | 2020 - 2022 |
| Varamedlem  | Bjørnar Solberg Brantzæg  | 2019 - 2021 |
| Varamedlem  | Daniel Lund               | 2020 - 2021 |

#### Valgkomiteen

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Beate Kvien Moldestad | Gildevangen 2  |
| Guro Røen             | Ullagerveien 7 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Lørenpynten Boligsameie

Sameiet består av 214 seksjoner. 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner.

Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullagerveien 1 - 9  
Gildevangen 2 - 10

Gårds- og bruksnummer: 124 / 134

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lørenpynten Boligsameie har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Styret har i perioden siden årsmøtet 2020 gjennomført 10 styremøter. I tillegg har styremedlemmene fordelt de ulike arbeidsoppgavene i sameiet mellom seg. Vi har også deltatt på 7 styremøter/årsmøte i Løren Vel samt deltatt i gasskomiteen under Vel'et.

Grunnet smittevernreglene har vi for det meste avholdt digitale møter, ikke minst fordi det er utfordrende å finne store møterom i området vårt. Vi har heller ikke kunnet gjennomføre dugnad eller avholde sameiermøter og situasjonen har ført til lengre saksbehandlingstid og utfordringer ift leveringstider fra leverandører.

Styret ber om at henvendelser unngås mellom kl 23.00 og 08.00, med mindre det handler om liv og helse. Styret oppfordrer seksjonseiere om å sjekke egen Boligmappe (som skal følge leiligheten) før man ber styret om hjelp.

## Styrets ansvar

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. Styret har ikke mottatt forslag til endring av vedtekter eller husordensregler fra sameiere i år. Styret har selv fremmet forslag til både vedtekter og husordensregler, se Innkallingen under saker.

## OBOS, VIBBO

Forretningsføreravtalen med OBOS inkluderer en informasjonskanal til eiere, medboere og leietagere. Nettsiden [Lørenpynten Boligsameie \(vibbo.no\)](https://www.vibbo.no) forutsetter at eiere og beboere oppdaterer sin kontaktinformasjon. Riktig telefonnr og e-postadresse samt elektronisk samtykke må være på plass for at dette skal fungere. Gå inn på nettsiden og registrer deg. Pr 6. mai var det fortsatt 52 sameiere som ikke har gitt digitalt samtykke. Sameiet kan da ikke sende årsmøteinnkallingen digitalt til disse, hvilket betyr kostnader til trykking og porto.

## Blokker som er 5 år i år

Ullagerveien 9 og Gildevangen 10 "fyller" 5 år i år. Dette betyr at det er en frist for evt reklamasjoner mot Selvaag. Ullagerveien 9 ble overlevert 15.4.2016 og Gildevangen 10 ble overlevert 10.06.2016. Styret er ansvarlig for reklamasjoner i fellesområder. Vi har sendt inn reklamasjoner på bl.a. trappeneser som har løsnet.

Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for eventuelle egne reklamasjoner.

## Reklamasjoner

Selvaag Bolig er dessverre langt på etterskudd i behandlingen av reklamasjoner grunnet koronasituasjonen.



## **Energi til oppvarming og varmtvannsforbruk i leiligheter**

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 totalt 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. I kommende årsavregning vil noen oppleve å få tilbakebetalt et relativt stort beløp. Disse svingningene kan virke uforståelig for mange av oss. Styret har ved flere anledninger tatt opp saken med Techem, som ansvarlig for energiregnskapet, at vi bør få avregninger basert på energiforbruket i kWh og ikke bare kronebeløp. Da hadde det vært enklere å følge med på forbruket slik vi får når det gjelder våre strømgjeldninger. Styret får opplyst at dette ikke er mulig med de energimålere som ble installert da byggene var nye. Styret har blitt gjort oppmerksom på at energimålere og avlesningssystemer må skiftes ut om 5 – 10 år. Dette vil medføre en relativt stor investering, som styret må planlegge for.

## **EL-bil og ladeinfrastruktur**

Installasjon og finansiering av el-bil ladeinfrastruktur ble vedtatt på årsmøtet 2020.

Tre firma leverte tilbud, Grønn kontakt ble valgt (se årsmelding 2020). Grønn Kontakt byttet senere navn til «MER».

Installasjon ble gjennomført september-oktober og ferdigstilt 30 oktober 2020. Alle gamle ladere ble nedmontert, bortsett fra 2. Disse 2 var montert av eier uten forhåndsgodkjenning fra styret og koblet til kurs fra egen leilighet. Laderne tillates benyttet, men tillates ikke vedlikeholdt, kun tilkobling til eksisterende el-ladeinfrastruktur bli tillatt ved oppgradering, kostnad dekkes av p-plass eier.

### *Kostnad el-bil ladeinfrastruktur:*

Grønn kontakt: kr 1.435,286,-, Elvia, 2 stk målere på trafo kr 10,016,-

### *Refusjon:*

fra Oslo kommune: kr 230.819,-, salg av eksisterende ladere: kr 67,440,-

*Total kostnad: Kr 1.147.043,-.*

Kostnad finansiert ved lån i OBOS og nedbetales med kr 23.700,- pr mnd (237 p-plasser \* kr 100).

Første avdrag ble trukket fra p-plasser i desember 2020.

Avhengig av renteutviklingen vil lånet være nedbetalt tidlig 2025.

## **Serviceavtaler/leverandører: heis**

Styret har i 2020, revurdert serviceavtalen vi har for heisene i vårt sameie. Gjennom forvaltningsavtalen med OBOS har vi nå tilgang til bedre priser. Vi har vurdert Kone, Otis og Schindler. Vi har erfaring med Schindler, og er fornøyd med samarbeidet. Med konkurransedyktige priser ble det naturlig å fortsette samarbeidet med Schindler.

Sameiet har derfor reforhandlet og inngått ny avtale med Schindler om vedlikehold av sameiets 11 heiser. Rammeavtale fra OBOS er benyttet. Avtalen er gyldig fra 1. jan 2021 med varighet 2 år og forlenges automatisk dersom ingen av partene sier den opp.

Avtalen reduserer årlig kostnad til heisvedlikehold med ca kr 30.000 årlig (17 %).



## **Vedlikehold**

Spilohusene (garasjenedgangene og ventilasjonshusene) samt stakittene ved søplenedkastet ved Ullagerveien 1 ble malt sommeren 2020.

Styret har laget en vedlikeholdsplan slik at vi har oversikt over vedlikeholdsbehov og –kostnader i årene fremover. Blant annet må heisalarmene skiftes når Telenor om litt stenger ned 3G-nettet, vi regner med en kostnad på kr 250 000-300 000. I garasjen trenger vi å friske opp malingen på plassgrensene, plassnummeringen på asfalten og merke alle HC-plassene. Styret har mottatt et foreløpig tilbud på denne jobben. Tilbudet er ca kr 75 000, en sum vi håper å kunne redusere ved å finne andre leverandører.

## **Skadedyr: skjeggkre, sølvkre, veggedyr**

Det var heldigvis falsk alarm om veggedyr, leiligheten hvor alarmen kom fra, samt alle omkringliggende leiligheter er saumfart av Pelias skadedyrkontroll uten at det ble funnet veggedyr.

Men vi har fått skjeggkre inn i sameiet og 4 blokker er sanert hittil.

## **Renhold**

Styret har bestilt boning av trappeoppgangene og heisgulvet. Boningen vil bli gjennomført i september. Førrige boning ble utført i 2019. Siden det i disse korona-tider er vanskelig å gjennomføre dugnad, har styret bestilt vask av alle oppgangsvinduer.

## **El-sparkesykler**

Styret har sendt mail til alle utleierne av el-sparkesykler som er listet opp på Bymiljøetatens sider, for å få opprettet såkalt rød sone på vårt interne område. Rød sone betyr at doningene ikke kan "parkeres" her hvis bruken av doningen skal avsluttes. Kun firmaet Lime har svart positivt på henvendelsen.

Styret oppfordrer alle sameierne og deres leietakere om å unngå å slenge doningene i våre hekker og bed, og heller ikke hensette dem slik at de sperrer gangveier og inngangsdører. Vis hensyn og parker doningene i sykkelstativene eller helst utenfor sameiet.

Det hadde også vært fint om de som kjører på gangveiene våre kunne ta hensyn til andre. Vi ser en del farlige situasjoner med unger som ragger rundt på gangveiene og synes det er moro å sneie fotgjengere.

## **Vann- og avløpsavgifter**

Installasjon av vannmåler ble foretatt 5. mars 2020 med formål å redusere kommunale vann- og avløpsavgifter. Med bakgrunn i testmålinger desember 2019 viste beregninger at vi kunne forvente en besparelse opp mot kr 180 000 første hele driftsår. På tross av koronautbruddet og øket vannforbruk på 23 – 49 % fra mars til og med desember 2020 har vi fått en besparelse på kr 131 000 i 2020.

Investeringen av vannmåler er allerede inntjent. Når vi kommer tilbake til normalsituasjon vil vi få en betydelig innsparing hvert år fremover.

### Utbyggingen på naboeiendommen Sinsenveien nr 31 – 33

Lørenpynten boligsameie og vår nabo Lørenhøyden boligsameie har samarbeidet om å protestere mot foreslått påbygging av de eksisterende Funkishusene. Grunnlaget for vår protest, som vi har påpekt i flere omganger, har vært at foreslått utbygging går ut over maksimal mønehøyde i forhold til den reguleringsplanen som gjelder for deres eiendom. Forslaget var påbygging av 2 etasjer og takterrasser oppe på eksisterende hus. Styrene i boligsameiene har benyttet advokatbistand og delt på kostnadene i forhold til størrelsen på våre boligsameier. Utbygger har søkt om byggetillatelse, og vi ser at vår protest har hatt en innvirkning. Utbygger har nå endret prosjektet til påbygg av 1 etasje med takterrasse på Sinsenveien 31. For Sinsenveien 33 er det beholdt påbygg med 2 etasjer, nå med flatt tak og uten takterrasse. Styrene i boligsameiene vil sende inn en siste protest i håp om å få sløyfet takterrassen på Sinsenveien 31 og at Sinsenveien 33 må reduseres til kun påbygg av 1 etasje. Utbygger har søkt om dispensasjoner fra reguleringsplanens bestemmelser. Oslo Kommune ved Plan- og bygningsetaten fatter endelig vedtak eller sender saken til politisk behandling i Byråd og Bystyre.

### Hærverk i garasjen

Vi har opplevd en del hærverk i garasjen, bl.a. har brannslukningsapparatene blitt tømt for innhold. Det koster penger å refylle apparatene, men tomme apparater kan sette liv i fare om det skulle bli brann og det er behov for «fulle» apparater.

### Hundelufting

Dessverre opplever vi økt forsøpling fra hundelufting. Det er ikke nødvendigvis sameiere i Lørenpynten som står for denne forsøplingen, hundeeiere fra omkringliggende områder lufter også sine hunder på våre områder og mange plukker ikke opp etter hunden sin. Det er flere som klager på hundeadføring inne på egne markterrasser. Og vaktmester synes ikke det er noe morsomt å få hundeadføring inn i sine redskaper.

Styret tillater seg derfor å minne egne sameiere på husordensreglens pkt 2.5: **Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skade på grøntanlegget.** Denne regelen ble vedtatt på sameiermøte 28.10.2014 og det er ikke mottatt forslag om å endre den.

### Renovasjon

Sameiet har avfallsbrønner tilpasset husholdningsavfall, og alt skal kildesorteres. 5. november 2020 kom det representanter til sameiet fra Renovasjonsetaten. De gikk fra dør til dør for å informere om kildesortering, delte ut grønn- og blåplastposer samt brosjyrer. Pappemballasje, isopor, plast fra møbler og hvitevarer skal leveres på offentlige avfallsstasjoner. Sameiet fikk på vårparten en ekstra container til papp, fordi Minigjenbruktasjonen i Vekslerveien på Løren ble stengt pga korona og smittevern. Styret har hatt mye ekstra arbeid med søppel som blir hensatt utenfor avfallsbrønnene, i oppgangene og i garasjen. Dette påfører sameiet ekstra kostnader. Styret oppfordrer samtlige seksjonseiere til å ta ansvar for at det ikke ligger søppel, matrester og annet i fellesarealene. Dette tiltrekker seg også rotter, måker og andre skadedyr vi ikke ønsker her.

I mai 2020 tok dugnadsgruppen kontakt med Oslo kommune Renovasjons- og gjenvinningsetaten. Vi ønsket å få utplassert læsbare kasser til farlig avfall. Vi fikk 4 kasser til farlig avfall og 2 kasser til EE-avfall. Tilbudet var *GRATIS*, og kassen kunne vi ha stående i en uke. Dette ble godt mottatt og kassene ble fort fulle.



## Dugnad/grøntgruppa

Det ble gjennomført dugnad 16. juni 2020. Oppmøte var ikke så stort, grunnet korona og smittevern-regler. Det ble likevel både luket, feiet og ryddet i fellesområdene. Lekeplassen ble rengjort og vinduene i oppgangene ble vasket. I etterkant av dugnaden ble det ryddet bort sykler «uten eier» som var hensatt på vårt uteområde og i garasjen. Vi ryddet bort 25 sykler, som ble overlevert til en Velferdsbedrift.

I fjor som i år er sameiet påmeldt til Vårusken gjennom Oslo kommune bymiljøetaten.

Dugnad/grøntgruppa har i 2020 bestått av medlemmer fra styret. Det er behov for og et ønske om at flere sameiere blir med i gruppen.

## Uteområdene

Sameiere skal vedlikeholde beplantning på eget område. Det vises til vedtektene om seksjonseier bruksrett og sameiets vedlikehold av fellesarealene. Styret ser at det trækkes stier over sameiets plener. Det fjernes busker fra fellesområdet for å lage utgang fra markterrasser, det trækkes stier gjennom hekker og ødelegges beplantning på fellesarealer. Enkelte setter opp gjerde uten å søke styret om tillatelse.

## Utelysene

Vi har vært nødt til å skifte innmat i utelysene da de opprinnelige gasspærene ikke lenger er i salg. Dette har ført til en liten fargeendring i utelysene.

## 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 Vel, og prisen er basert på volumet Løren Vel representerer. Avtalen er en fleksibel 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 som foretar endringer i avtalen.

## Løren Velforening

I tillegg til Viken Fiber/Altibox-avtalen, får vi som medlemmer i Løren Velforening rabatter hos flere leverandører. Informasjon om dette finnes her: [Løren Velforening \(lorenvel.no\)](http://lorenvel.no). Løren Vel bekostet også fartsdumper i Gildevangen etter at veien ble åpnet for trafikk fra Peter Møllers vei.

## Jernbanegruppen

Lørenpynten boligsameie har meldt seg inn i Norsk Forening mot støy. Dette for å få tilgang til miljøer med kompetanse, samt å hjelp til å foreta målinger og vurderinger. Sommeren 2020 ble det ved hjelp av lånt utstyr råd fra NFS gjennomført nye målinger. Målingene viser at våre støyplager ligger under grensen for det som er tillatt nivå. Med dette som utgangspunkt ble styret enige om å følge med på utviklingen framover.



## Økonomi

Regnskapet viser i år et underskudd på kr 160 705. Underskuddet skyldes regnskapstekniske kontringer ifm betaling av ladeinfrastrukturen, som er lånefinansiert. Styret foreslår i år en økning på kr 50 000 for honorar. Dette skyldes at årsmøtet i 2020 stemte inn 1 ekstra styremedlem. Styret økte dermed fra 6 til 7 styremedlemmer i tillegg til 2 varamedlemmer.

Dette nevnt så er sameiets økonomi god og vi har bygd opp et framtidig vedlikeholdsfond. Sameiets overskudd betraktes som «vedlikeholdsfond» og benyttes til større vedlikeholdsarbeid etter beslutning vedtatt på sameiets årsmøte.

## Om kommunikasjonskultur

Dessverre opplever vi fra tid til annen at styrets medlemmer blir skjelt ut. Dette er ikke greit. Styret er tillitsvalgte, valgt av flertallet av sameierne. Hvis styremedlemmer trakasseres kan det føre til at sameiere kvier seg for å påta seg verv. Skjer det får vi et problem. Eksterne styreledere/-medlemmer er dyre i tillegg til at de ikke kjenner de lokale forholdene like godt som oss som bor her. Selvsagt kan man være uenig i regler og vedtak, men da kan man sende inn forslag til endringer. Tilbakemeldinger til styret bør skje i høflige former, både på Facebooksidene våre og ellers på nettet. Da blir det også lettere å lytte, ikke bare til positivt engasjement men også til kritiske innspill.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 2 92 043,-.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 7 513 762,-.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 160 705,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 4 810 152,-.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenpynten Boligsameie.

### **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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Lørenpynten Boligsameie

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Lørenpynten Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 160.705. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Revisoren AS

---

### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 26. mai 2021  
Revisoren AS

---

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



Lørenpynten Boligsameie

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

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 7 197 368         | 7 037 117         | 7 292 043         | 7 293 000         |
| Ladepunkt                          |      | 21 520            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 73 155            | 13 725            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>7 292 043</b>  | <b>7 050 842</b>  | <b>7 292 043</b>  | <b>7 293 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -52 875           | -49 350           | -52 875           | -53 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -375 000          | -350 000          | -375 000          | -425 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -13 875           | -10 625           | -12 000           | -14 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -252 358          | -261 535          | -252 000          | -260 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -46 676           | -28 974           | -46 000           | -100 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -2 396 590        | -2 984 392        | -2 400 000        | -1 214 000        |
| Forsikringer                       |      | -446 875          | -452 235          | -447 000          | -496 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 261 389        | -2 237 686        | -1 605 000        | -1 572 000        |
| Kostnader sameie                   |      | -240 352          | -240 352          | -250 000          | -250 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -519 237          | -576 450          | -500 000          | -360 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -1 093 643        | -1 093 673        | -1 092 000        | -1 100 000        |
| Andre driftskostnader              | 11   | -814 894          | -876 039          | -847 500          | -1 018 500        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-7 513 762</b> | <b>-9 161 311</b> | <b>-7 879 375</b> | <b>-6 892 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-221 718</b>   | <b>-2 110 469</b> | <b>-587 332</b>   | <b>400 500</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 70 250            | 80 019            | 10 000            | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -9 237            | -408              | 0                 | -45 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>61 013</b>     | <b>79 611</b>     | <b>10 000</b>     | <b>-45 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-160 705</b>   | <b>-2 030 858</b> | <b>- 587 322</b>  | <b>355 500</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -160 705          | -2 030 858        |                   |                   |



Lørenpynten Boligsameie

## BALANSE

|                              | Note | 2020             | 2019             |
|------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>             |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>          |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader |      | 7 928            | 38 715           |
| Kundefordringer              |      | 9 936            | 7 854            |
| Forskuddsbetalte kostnader   |      | 2 276            | 461 481          |
| Andre kortsiktige fordringer | 14   | 230 819          | 0                |
| Energiavregning              |      | 0                | 487 535          |
| Driftskonto OBOS-banken      |      | 335 197          | 1 177 876        |
| Sparekonto OBOS-banken       |      | 5 027 814        | 3 013 282        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>      |      | <b>5 613 970</b> | <b>5 186 742</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>         |      | <b>5 613 970</b> | <b>5 186 742</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>           |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital         |      | 3 549 580        | 3 710 285        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>       |      | <b>3 549 580</b> | <b>3 710 285</b> |



Lørenpynten Boligsameie

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

|                             |    |                  |          |
|-----------------------------|----|------------------|----------|
| Pante- og gjeldsbrevlån     | 15 | 1 260 572        | 0        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>1 260 572</b> | <b>0</b> |

### KORTSIKTIG GJELD

|                                  |    |                |                  |
|----------------------------------|----|----------------|------------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader |    | 81 468         | 100 363          |
| Leverandørgjeld                  |    | 191 594        | 867 569          |
| Påløpte renter                   |    | 265            | 0                |
| Energiavregning                  | 16 | 279 372        | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld           | 17 | 251 118        | 508 524          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |    | <b>803 818</b> | <b>1 476 457</b> |

---

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |  | <b>5 613 970</b> | <b>5 186 742</b> |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

---

|               |  |   |   |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse |  | 0 | 0 |
| Garantiansvar |  | 0 | 0 |

Oslo, 25.05.2021

Styret i Lørenpynten Boligsameie

Anne-karin Paulsen/s/

Elsebeth Marie Lund Bache/s/ Knut-ove Hesjedal/s/

Per Røe Hogstad/s/

Sissel Stæhr Nilsen/s/

Torfinn S. Sørvang/s/

Olav Magnar Tønsberg/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**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|  |                  |
|--|------------------|
| Felleskostnader  | 5 053 548        |
| Altibox flexi  | 1 000 692        |
| Parkering  | 572 400          |
| Garasje  | 230 400          |
| Innkrevet el-bil tidligere år (stått som gjeld i balansen, tas til inntekt i 2020) | 120 752          |
| Altibox hybel  | 86 184           |
| Ekstra parkering   | 43 200           |
| Akonto elbil   | 120 992          |
| Avregning elbil  | -80 500          |
| Infrastruktur elbil  | 23 600           |
| Strøm fellesarealer  | 18 900           |
| Ekstra parkering   | 7 200            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>   | <b>7 197 368</b> |



Lørenpynten Boligsameie

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Hensetting av søppel       | 1 500         |
| Korrigeringer på reskontro | 195           |
| Nettinnbetalinger          | 67 800        |
| Nøkler                     | 3 660         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>73 155</b> |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -52 875        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-52 875</b> |

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 375 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -30 333        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 343        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-46 676</b> |



Lørenpynten Boligsameie

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -159 746          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -190 435          |
| Drift/vedlikehold elektro            | -5 303            |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -20 565           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -335 780          |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -33 460           |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -160 794          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -1 453 725        |
| Renhold av Brønn m/ Jerncontainer    | -21 523           |
| Egenandel forsikring                 | -10 000           |
| Kostnader dugnader                   | -5 261            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-2 396 590</b> |

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -640 534          |
| Feieavgift                    | -10 238           |
| Renovasjonsavgift             | -610 618          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 261 389</b> |

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Elektrisk energi                                   | -336 641        |
| Andre fyringskostnader (umålt/felles oppgjør 2019) | -182 596        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b>                         | <b>-519 237</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -37 744         |
| Verktøy og redskaper             | -269            |
| Driftsmateriell                  | -955            |
| Lyspærer og sikringer            | -17 742         |
| Vaktmestertjenester              | -391 343        |
| Vakthold                         | -1 500          |
| Renhold ved firmaer              | -323 864        |
| Andre fremmede tjenester         | -1 961          |
| Trykksaker                       | -1 208          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -7 400          |
| Andre kontorkostnader            | -14 435         |
| Telefon/bredbånd                 | -1 557          |
| Telefon, annet                   | -2 534          |
| Porto                            | -4 780          |
| Kontingenter                     | -3 235          |
| Bankgebyr                        | -3 038          |
| Velferdskostnader                | -1 330          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-814 894</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 442           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 14 532        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 102         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 54 174        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>70 250</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -8 320        |
| Andre rentekostnader                 | -917          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-9 237</b> |

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |                |
|---|----------------|
| ELBIL                                   | 230 819        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>230 819</b> |



Lørenpynten Boligsameie

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020

-1 300 000

Nedbetalt i år

39 428

-1 260 572

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 260 572**

**NOTE: 16**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 482 708

**SUM INNTEKTER**

**-1 482 708**

**KOSTNADER**

Techem

141 187

Fjernvarme

1 004 538

Gass

130 410

Avregning tidligere (2019) salderes i oppgjør 2020

-72 799

**SUM KOSTNADER**

**1 203 336**

**SUM ENERGIAVREGNING**

**-279 372**

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.

**NOTE: 17**

Til gode gebyr

188

Påløpte kostnader

-251 306

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-251 118**



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

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 styret / eller forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 425 000,-.



Sak 5

**Forslag fra Guro Røen, seksjon 112**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Hvordan forvalte fremtidig egenkapital, sak til 2021 årsmøte:

Jeg tenker det kan være nyttig at styret vurderer om det bør forberedes et vedtak på plan for egenkapital til neste årsmøte, sånn at man har vedtak på årsmøtet for hvordan man skal forvalte fremtidig egenkapital.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at årets resultat overføres egenkapital. Egenkapital er i stort Lørenpyntens midler til fremtidig vedlikehold.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler at årets resultat overføres egenkapital. Egenkapital er i stort Lørenpyntens midler til fremtidig vedlikehold.



Sak 6

## **Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslag om innglassing fremmet av Nicolas Paulik seksjon 190, Grete Andersen seksjon 209, samt retningslinjer for vindskjerming fra Anders L Stien seksjon 69.

Seksjonseiere har fremmet ønske om å forbedre leilighetens balkong/terrasse, to seksjonseiere har fremmet dette som sak til årsmøtet.

Forslag som er fremmet omfatter ønske om løsning for; vindskjerming, støyskjerming mellom naboer og innglassing.

Dette begrunnes med mye vind, støy/lyd fra nabobalkong og tog samt ønske om å kunne benytte uteplassen større deler av året.

Det antas også at dette vil høyne verdien på leiligheten ved et eventuelt salg.

Styret har valgt å samle innspillene til et samlet forslag.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling

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
- byggeteknisk 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.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag vedtas jf. styrets innstilling



Sak 7

## **Plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntareal i Lørenpynten.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslag fremsatt at styret på bakgrunn av søknader og forespørsler om en endringer fremsatt av sameiere.

Seksjonseiere har fremmet ønske om å forbedre leilighetens uterom.

Forslag som er fremmet omfatter ønske om å utvide markterrasse, etablere tilgang til leiligheten over fellesareal. Ønsker om jaccussi om løsning for beplantning er også fremkommet.

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

### **Styrets innstilling**

Årsmøtet gir styret i oppdrag om å utrede forslag til plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntareal i Lørenpynten Boligsameie.

Forslaget skal omfatte:

- byggeteknisk vurdering av fagkyndig arkitekt/byggfagkyndig
- innhente fagkyndig (arkitekt/landskapsarkitekt ) råd med tanke på inngjerding av markterrasser, utgang via sameiets hekker, stier over fellesplen, tilbygg på verandaer.
- arbeidet gis kr 50.000,- i budsjett, til bla. byggfagkyndige og landskapsfaglig assistanse
- styrets forslag fremmes for årsmøte 2022, for beslutning om gjennomføring.

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

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag vedtas jf. styrets innstilling.



Sak 8

### **Endring av vedtektenes § 2 – 1 (1)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Ny tekst:

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

#### **Styrets innstilling**

Styrets forslag til ny tekst vedtas..

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas..



Sak 9

### **Styrets forslag til endring av vedtektenes pkt 3-3**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

3-3 (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Forslag til ny tekst:

3-3 (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan vedta mindre endringer til husordensreglene.

Styrets begrunnelse for forslaget:

Det har bl.a. vært ønsket fra beboere at barnevogner/barnetriller kan parkeres under trapp i underetasjen, og det har vært forespurt om mulighet til å parkere rullestol til utebruk utenfor leiligheten. Styret finner det hensiktsmessig å kunne foreta slike mindre endringer i løpet av året uten å måtte legge slike forslag fram for neste årsmøte. Styret vil selvsagt undersøke om forslag kan endres uten å bryte brannvern- eller andre lover og forskrifter.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas.



Sak 10

### **Styrets forslag til endring av vedtektenes pkt 4-3**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I forbindelse med at vi installerte ladestruktur til alle garasjeplassene i 2020, må Vedtektenes pkt 4-3 endres for å være i samsvar med dagens situasjon.

Nåværende tekst:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Styrets forslag til ny tekst:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og MER som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p- plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ ny bruker inngår tilsvarende avtale med MER.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas.



Sak 11

**Styreforslag til endring av vedtektenes §8-1:**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Dagens tekst: Vedtekter 8-1

(2) Styret tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Forlag til ny tekst:

(2) Styrets medlemmer tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det tilstrebes at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette for å få kontinuitet i styret.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer

Begrunnelse: styret synes teksten kan tolkers til at et samlet styre skal velges samlet for en periode på to år.

**Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas.



Sak 12

**Forslag til endring av Husordensreglene:**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Pkt 2 Fellesareal

Styret foreslår nytt pkt 2.7:

2.7 Barnevogner og barnetriller kan henses under trapp i underetasjen. Det er ikke lov å hense barneleker eller sportsutstyr under trappen.

Styret foreslår nytt pkt 2.8

2.8 Det er lov å parkere rullestoler som ikke får plass i egen leilighet eller bod under trapp i underetasjen.

Nåværende pkt 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 og 2.11 beholdes men får nye numre

**Forslag til vedtak**

Styrets forslag til endring av Husordensreglenes pkt 2 med underpunkter vedtas.



Sak 13

## **Styrets forslag til endring av husordensregler pkt 8 søppel**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret ønsker å klargjøre Husordensreglens pkt 8 søppel. Vi har alle ansvar for at sameiet ikke påføres unødige kostnader. Styret skal ikke ilegge gebyr, styret vil derimot viderefakturere kostnadene ved opprydding av søppel og kartong hensatt utenfor søppelnedkast og containere.

Gammel teksts Husordensreglene pkt 8:

8.4 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier. Søppelhåndteringsgebyr er for tiden Nkr. 1500,-.

Ny tekst Husordensreglene pkt 8:

8.4 Merkostnader og gebyrer som påføres sameiet av beboer/sameier som følge av brudd på vedtekter/husordensregler, vil bli viderefakturert seksjonseier.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til nytt pkt 8 i Husordensreglene vedtas.



Sak 14

**Styreforslag til endring av vedtektenes §5-1 (4)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Styrets forslag til ny tekst:

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Sameiet har forsikring mot skadedyr hos Norsk Hussopp Forsikring (NHF). Sameiet betaler egenandel for skadedyr-sanering når Norsk Hussopp Forsikring (NHF) tar regningen. Den enkelte må betale hvis saneringsfirma ikke får tilgang til leilighet på avtalt tidspunkt. Sameiet betaler egenandel for sanering hvis ikke forsømmelse kan påvises. Ved gjentak pålegges eier å besørge sanering for egen regning. Styret er bestiller av sanering.

**Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas.



Sak 15

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Per Røe Hogstad**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Rolf Karlsen**

**Shqiprim Ismaili**

**Sissel Stæhr Nilsen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**David Quach**



Sak 16

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 Medlem i valgkomiteen** Velges for 1 år

Håkon Tømte

Odd Pedersen

Sissel Stæhr Nilsen



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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