



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 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:	21.05.2025

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 978 472	7 758 805
Annen driftsinntekt		6 144	804 650
Sum inntekter		7 984 616	8 563 455
Kostnader			
Lønnskostnad		372 727	348 448
Annen driftskostnad		10 745 321	7 364 296
Sum kostnader		11 118 048	7 712 745
Driftsresultat		-3 133 432	850 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 123	46 925
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		397 553	316 453
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-389 431	-269 528
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 522 862	581 182
Totalresultat		-3 522 862	581 182
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 522 862	581 182
Sum overføringer og disponeringer		-3 522 862	581 182



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		47 407	8 861
Andre fordringer		536 060	280 386
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 183 772	5 631 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 183 772	5 631 920
Sum omløpsmidler		4 767 239	5 921 168
SUM EIENDELER		4 767 239	5 921 168

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 580 551	1 057 688
Sum opptjent egenkapital		-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital		-4 580 551	-1 057 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 335 054	4 881 195
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 335 054	4 881 195
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 412 412	1 236 649
Annen kortsiktig gjeld		600 324	861 012
Sum kortsiktig gjeld		2 012 735	2 097 661
Sum gjeld		9 347 790	6 978 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 767 239	5 921 168



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 744929

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 038 583
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 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: 21.05.2025

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, 11.08.2025



Organisasjonsnr: 989 038 583
LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 978 472	7 758 805
Annen driftsinntekt		6 144	804 650
Sum inntekter		7 984 616	8 563 455
Kostnader			
Lønnskostnad		372 727	348 448
Annen driftskostnad		10 745 321	7 364 296
Sum kostnader		11 118 048	7 712 745
Driftsresultat		-3 133 432	850 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 123	46 925
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		397 553	316 453
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-389 431	-269 528
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 522 862	581 182
Totalresultat		-3 522 862	581 182
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 522 862	581 182
Sum overføringer og disponeringer		-3 522 862	581 182



Organisasjonsnr: 989 038 583
LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

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		47 407	8 861
Andre fordringer		536 060	280 386
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 183 772	5 631 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 183 772	5 631 920
Sum omløpsmidler		4 767 239	5 921 168
SUM EIENDELER		4 767 239	5 921 168
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 580 551	1 057 688
Sum opptjent egenkapital		-4 580 551	-1 057 688



Sum egenkapital	-4 580 551	-1 057 688
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 335 054	4 881 195
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	7 335 054	4 881 195
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 412 412	1 236 649
Annen kortsiktig gjeld	600 324	861 012
Sum kortsiktig gjeld	2 012 735	2 097 661
Sum gjeld	9 347 790	6 978 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 767 239	5 921 168



Organisasjonsnr: 989 038 583
LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

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

Ordinært årsmøte i Lørenparken Boligsameie avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettet til styret innen **16. mai 2025 kl. 12.00**. Styret vil avholde et digitalt møte på Teams **tirsdag 20. mai 2025 kl. 18.00** for gjennomgang av innkallingen, link til møtet sendes ut 19. mai. Alle seksjonseiere vil motta link til avstemming **onsdag 21. mai**, avstemmingen avsluttes **fredag 23. mai 2025 kl. 12.00**.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at årets underskudd kr. 3.522.862 føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar styremedlemmer, forslag om kr 160.000 eks. arbeidsgiveravgift.
Styreleder er i perioden honorert iht. egen avtale med kr.160.000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV REVISOR

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet. Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

Styret har mottatt tilbud gjennom Bori BBL som har en rammeavtale med SLM Revisjon. Tilbudet er på kr 11.000 pr år.. Tidligere kostnad for Revisoren AS var kr 14.875 for regnskapsåret 2023.

Styret foreslår SLM revisjon AS velges som ny revisor.

6. JUSTERING AV VEDTEKTER

Styret foreslår enkelte små justeringer i vedtektene. Endringene i hovedsak foranlediget av utdatert språkbruk og harmonisering til eierseksjonsloven, og en presisering grunnet forslag om endringer i husordensreglene når det gjelder husdyrhold.

I vedtektene som er vedlagt innkallingen har vi streket ut begreper som foreslås fjernet (----), og markert med rød skrift tekst som foreslås tatt inn som ny tekst.

Styret foreslår at vedlagte vedtektsendringer vedtas.

7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret foreslår endring av husordensreglene relatert til dyrehold som fremgår av 5.3, en korrigering i 8.2 vedrørende betaling for gjesteparkering, og justering av 9.4 da seksjonseiere nå har individuell strømvavtale, og sameiet felles fjernvarmeavtale.



Saksfremstilling fremgår i slutten av innkallingen.

Styret foreslår at endring av husordensregler vedtas.

8. LUFTING AV HUNDER I LØRENPARKEN

Styret har mottatt et forslag fra en seksjonseier som er videresendt Løren velforening og vil bli behandlet i deres årsmøte 2. juni 2025. Saken gjelder lufting av hunder i Lørenparken (Per Gynt Parken) hvor Løren velforening er grunneier.

Årsmøte i Lørenparken boligsameie skal i god orden behandle det samme forslaget, å ta stilling til saken som vil være grunnlaget for sameiets innstilling og stemmegiving i velforeningens årsmøte. Lørenparken boligsameie har 2 stemmer.

Det er fremmet forslag om at det ikke lenger blir tillatt å luften hunder i Lørenparken, seksjonseiers forslag og begrunnelse er vedlagt innkallingen.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Lufting av hunder skal ikke tillates i Lørenparken.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens arbeid er viktig for å få gode kandidater til styret. Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem, og kun en ny kandidat har meldt sin interesse. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til valgkomiteen i årsmøtet.

Valgkomiteen har i perioden bestått av Trond Lepperød.

Valgkomiteens innstilling 2025:

Følgende verv står på valg til styret for kommende periode:

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

Forslag til kandidater for neste periode er som følgende:

Styret	Verv	Periode
Eivind Schackt (ekstern)	Styreleder	På valg – gjenvelges for 2 år
Erik Gulbrandsen (blokk 4)	Styremedlem	Fratrer
Ola Vardebakken (blokk 1)	Styremedlem	Ikke på valg
Christine Bjornes (blokk 2)	Styremedlem	På valg - gjenvelges for 1 år
Steinar Sæthre (blokk 5)	Styremedlem	Ikke på valg
Shpetim Halimi (blokk 5)	Styremedlem	Ny kandidat – velges for 2 år
Anders Fylling (blokk 2)	Varamedlem	På valg – gjenvelges for 2 år



May-Beth Pedersen (blokk 3)	Varamedlem	Ikke på valg
Trond Lepperød	Valgkomite	

Shpetim Halimi er ny kandidat til styret og har med seg god erfaring, bl.a. som styreleder i det tidligere sameiet han bodde. Shpetim interesserer seg for det som skjer i nabolaget ønsker gjerne å engasjere seg i sameiet.

Oslo, 9.5.2025
Styret i Lørenparken Boligsameie

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

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



ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 23.5.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Leder	: Eivind Schackt	2023-2025
Styremedlem	: Steinar Sæthre	2024-2026
Styremedlem	: Ola Vardebakken	2024-2026
Styremedlem	: Christine Bjornes	2024-2025
Styremedlem	: Erik Gulbrandsen	2023-2025
Varamedlem	: May-Beth Pedersen	2024-2026
Varamedlem	: Anders Fylling	2023-2025
Valgkomité	: Trond Lepperød	2024-2025

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon:

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

Vaktmestertjeneste:

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

Lån:

Sameiet har lån i Boligbanken på kr. 7.335.054, - med en gjenstående løpetid på 7 år og effektiv rente på 7,07%. Lånet ble utvidet med kr. 3.000.000 i 2024.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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



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

Brannsikringsutstyr:

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

TV og bredbånd:

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

Forsikring:

Sameiets eiendom var fullverdiforsikret i Protector Forsikring til 31.12.24 med forsikringsnummer 3410717.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

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

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

Årsoppgave tredjepartsopplysninger– Ligningsverdi – Eiendomsskatt:

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

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

Energimerking av bolig:

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



STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 6 ordinære styremøter i perioden siden årsmøtet i styreperioden 2024-2025.

Gjennomført vedlikehold:

Bytte av spiler: Det er gjennomført bytte av spiler/lameller ved brantrappene i hver blokk, og på øverste svalgang. Resultatet ble bra og et løft for sameiet. Spilene vil gråne naturlig over tid. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett.

Bytte av panel på ventilasjons hus: Bekledningen på de gule ventilasjonshusene er byttet og malt. Snekkerarbeidene ble utført uten anmerkinger, men malearbeidene hadde en del avvik som måtte følges opp. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett

Vedlikehold av tak: Det ble gjennomført et større vedlikehold av takene høsten 2023 hvor skjøter med svakheter i taktekkingen ble reparert og skader/hull ble tettet. I forbindelse med bytte av panel på ventilasjonshus i 2024 ble det gjennomført en befaring av taket hvor nye svakheter ble avdekket og reparert.

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

Heiser: Det er gjennomført løpende service og mindre reparasjoner av feil avdekket etter utført heiskontroll.

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

Inngangsdører: Vi innhentet og formidlet tilbud for valgfri justering av boligdører. Det ble gjennomført service og justering av ytterdører til flere leiligheter sammen med SKAPE AS. Dette var et frivillig tiltak og bekostet av beboere. Totalt ble 27 dører gjennomgått med godt resultat. Styret planlegger å tilby samme mulighet for terrassedører.

Ventilasjon:

Styret har mottatt flere henvendelser hvor beboere hadde problemer med ventilasjonsaggregatet i leilighetene. På bakgrunn av dette inngikk styret en avtale med Din Ventilasjon hvor beboere kunne få utført en kontroll som de selv bekostet, tiltaket var frivillig.

I januar 2025 ble 48 leiligheter kontrollert hvor det viste at samme feilen hadde oppstått i svært mange leiligheter, rotormotoren til varmeveksleren var ødelagt. I alle leiligheter med denne feilen ble motoren koblet av for å unngå at den går varm og skaper brannfare. Konsekvensen av utkoblingen er at varmegjenvinningen er ute av funksjon. Dette kan gi noe høyere energikostnader for å varme opp luften som sirkuleres i leiligheten, og kan over tid føre til kondens i anlegget som igjen kan gi andre skader. I tillegg hadde enkelte leiligheter ødelagte kondensatorer i vifter, problemer med ulyder/vibrasjoner og kanaler som burde renses pga. mye smuss i kanalene. Det ble også avdekket at aggregatene som i flere av leilighetene er montert i himlingen, opprinnelig er ment for veggmonteringen.

Styret sendte ut en orientering i saken 7. februar 2025, og det ble gitt en ny mulighet for kontroll som er gjennomført løpende under vinter/vår. Totalt er 154 leiligheter kontrollert, og de fleste har hatt samme eller lignende feil.



Din ventilasjon har sendt tilbud til de som hadde avvik etter kontrollen med mulighet til å bytte komponenter som var i ustand. Da ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på 15-20 år har flere bestilt bytte av hele aggregatet gjennom Energima som samarbeider med Din ventilasjon.

Styret fremforhandlet tilbudet/priser med Din Ventilasjon og Energima, men alle seksjonseiere står fritt til å velge den leverandøren de ønsker. Det er seksjonseieren som er ansvarlig for vedlikeholdet av sitt aggregat, og som dermed selv må håndtere kontakt med leverandører ved ønsker om service eller reparasjon.

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

Fjernvarmeanlegget: Styret har avsluttet avtalen med Bravida, og inngått en ny serviceavtale med INVA som har utført de fleste arbeider tilknyttet fjernvarmeanlegget. Den nye serviceavtalen inkluderer også månedlig legionellaskylling. Fjernvarmeanlegget fungerer nå bedre etter tiltakene som ble utført i 2023/2024 med justering av sjaktventiler og hovedventiler, samt bytte av begge sirkulasjonspumpene for varme. Som tidligere nevnt medfører de nevnte tiltakene en høyere gjennomstrømning av vann i radiatorer/baderomsgulv, som igjen kan påvirke forbruket av fjernvarmen noe.

Vannlekkasjer: Vannlekkasjen fra sameiets eiendom (ute) ned i garasjeanlegget ved bakk 1 ble funnet og utbedret. Det viste seg å være et hull i membranen. Det ble også gravd opp mellom 4/5 for å identifisere den andre lekkasjen, men årsaken ble ikke funnet. Styret skal vurdere videre tiltak i dette området.

Varmekabler: Det har oppstått brudd i varmekablene i øverste del av trappen utendørs ved blokk 5, dette vil bli utbedret i løpet av våren 2025.

Håndløpere:

Styret har bestilt nye ekstra håndløpere som vil bli levert i løpet av våren. For de som har behov for å bytte håndløpere på balkonger kan dette bestilles gjennom styret.

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

Kommende vedlikehold:

Bytte av terrassedører på takterrasser: Mange av terrassedørene inkl. rammeverk på takterrasser er i dårlig stand da de er spesielt utsatt for vær og vind. Disse vil befares nærmere, og det vil innhentes tilbud fra flere leverandører. Styret ser for seg å gjennomføre arbeidet med utskifting av balkongdører på takterrasser der det er behov, i løpet av 2025.

Vedlikeholdsplanen: Styret vil fortsette arbeidet med anbefalte avvik/tiltak iht vedlikeholdsplanen som ble presentert i 2024.



Rengjøring av trapper og svalganger: Rengjøring av trapper mellom blokkene er nødvendig, og vil gjennomføres i løpet av året. Styret er klar over at svalgangene igjen har fått mye mose/alger, og dette er et gjentakende problem på nordsiden av blokken som får minst lys. Styret vil i løpet av våren 2025 undersøke med fagkyndige hvordan grønsken kan håndteres, slik at vi forhåpentligvis kan gjøre tiltak med noe lenger bedring enn vi har fått til de siste gangene svalgangene har blitt spylt.

Kontroll av fasadeplater: Det ble utført en stikkprøve kontroll i 2023 av de store arbeidene som ble utført på fasaden i 2019/2020, ingen avvik ble funnet. Reklamasjonsfristen for arbeidet utløper i 2026 og en større kontroll vil bli gjennomført i løpet av året.

Beplantning: Sameiet har inngått et samarbeide med en gartner som vil gjøre lokale utbedringer i bedene mellom blokkene. Vi har også hatt kraftig tilvekst i noen områder hvor beplantningen delvis dekker vinduer mm. som vil følges opp i forbindelse med beskjæring av alle bed i løpet av våren. Styret påminner at stell og beskjæring av egen beplantning er beboers ansvar og må gjøres i tråd med husordensreglene. Hekker skal ikke være høyere enn 120 cm.

Dugnad: Vi vil bli avholdt en dugnad i mai 2025 der vi fokuserer på feiing av utearealer, vasking av glasstak ved inngangspartier, opprydning rundt sandkasser og rengjøring i fellesområder.

Heiser: Styret har gjennomgått vedlikeholdsplan fra OTIS hvor de informerer om nødvendig vedlikehold/oppgradering av heisene. Dette inkluderer ny maskin, nye belter (bæremidler) dørdrift heisstol, nye styre skap med kabling, og bytte av trykk-knapper inne/ute. Vedlikeholdet hadde planlagt oppstart i 2026, men kan forskyves til 2027. Dette er en større kostnad på 600-800TNOK pr heis som må planlegges i tide.

Balkonger: Etter snart 20 år begynner platene på balkonger å bære preg av slitasje, og noen plater har mindre skader eller sprekker. Platene er gått ut av produksjon, men sameiet har tatt vare på enkelte gamle fasadeplater som eventuelt kan skjæres til hvor bytte er strengt nødvendig.

Det ville være et stort løft for sameiet å få byttet ut alle balkongplater, men samtidig er dette et kostbart prosjekt. Styret vil innhente et estimat på bytte av platene inkl. alternative løsninger for å få et første kostnadsbilde slik at dette kan planlegges i løpet av de kommende årene. Eventuell utskiftning vil fremlegges årsmøtet for beslutning.

Annet:

Snømåking: Det har vært mindre snøfall denne vinteren og Bygårdsservice har stort sett fått ryddet unna ved snøfall. Vi vil påminne alle beboere at det noen ganger er vanskelig for Bygårdsservice å holde tritt ved store snøfall, og er derfor takknemlige for at også seksjonseiere av og til skuffer litt foran egen dør og på svalganger.

Søppelhåndteringen: Problemet med propper i søppelnedkastene har dessverre fortsatt og forekommer frekvent. Det siste året har vi også hatt tette Envac tanker for restavfall hvor det ble kastet gjenstander som tepper, vesker, sko, store plastflasker mm. Styret vil påminne alle at dette er strengt forbudt, det skal kun kastes restavfallsposer.



Det mest frekvente problemet er papp hvor det kastes eller trykkes med store pappkartonger, pizzakartonger mm. som setter seg fast i pappnedkastet. All papp skal skjæres/rives opp før det kastes.

Bygårdsservice må rykke ut opptil flere ganger hver måned som er kostbart for sameiet, det koster mellom 800 – 2000 kroner per propp. I tillegg kommer kostnader for bistand fra ENVAC, ofte mellom 3000-8000 kroner per gang. Dette syns vi er vanvittige kostnader for noe svært unødvendig. Styret forventer at alle fremover tar dette innover seg, og også formidler dette til yngre i husholdningen, hvis disse har ansvar for å gå ut med søppel.

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

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

Brannsikkerhet: Vi har gjennomført årlig brannvernkontroll av alle fellesområder og garasjen, dette ble utført av Brakon AS. Det ble notert noen avvik i garasjen som skal utbedres.

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 7.984.616 mot et budsjett på kr. 7.971.500 som er et mindre positivt avvik.



Kostnadene i 2024 var totalt kr 11.118.025. Dette er kr 4.172.625 mer enn budsjettet hvorav kr 5.315.100 kan henføres til det store vedlikeholdsprosjektet med bytte av spiler og panel på ventilasjonshus som ikke var inkludert i budsjettet.

Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader er under budsjett, det samme med øvrige kostnader unntatt kommunale avgifter som var kr 14.788 høyere enn budsjett. Rentekostnaden var kr 76.953 høyere sammenlignet med budsjett pga. økt låneopptak på 3MNOK i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet. Årsresultatet for året 2024 viser et underskudd på kr - 3.522.862.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025, det fremgår i høyre kolonne under regnskapet og noter.

I budsjettet er andel felleskostnad øket med 5%. Totale inntekter er budsjettet med kr 8.598.100, og totale drifts kostnader med kr 6.902.200. Det er ikke lagt inn noen ekstra kostnader for større vedlikeholdsprosjekt. Finanskostnader er budsjettet med kr 476.900.

Budsjettet gir et forventet overskudd på kr 1.219.000 før nedbetaling av lån.

Strøm og Fjernvarme:

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

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

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025 på ca. 10%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 3%.
Vann- og avløpsavgiften øker med 16%.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 10.5.2024
Styret i Lørenparken Boligsameie



**Eivind Schackt/s/
Styreleder**

**Christine Bjornes/s/
Styremedlem**

**Steinar Sæthre/s/
Styremedlem**

**Ola Hauge Vardebakken/s/
Styremedlem**

**Erik Gulbrandsen/s/
Styremedlem**



Lørenparken Boligsameie

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Lørenparken Boligsameie org.nr. 989038583



Resultatregnskap 2024

Lørenparken Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 978 472	7 758 805	7 966 500	8 593 100
Annen driftsinntekt	2	6 144	804 650	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		7 984 616	8 563 455	7 971 500	8 598 100
Kostnader					
Lønnskostnad	3	372 727	348 448	365 100	365 100
Konsulenttjenester	4	319 114	341 493	321 700	341 000
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	0
Rep og vedlikehold	5	6 223 015	2 785 925	1 865 000	1 510 000
Forsikringer		280 032	474 560	300 000	300 000
Kommunale avgifter		2 047 788	1 747 434	2 033 000	2 329 800
Energi og fyring		229 307	214 938	245 000	288 800
Kabel-TV og telefoni		860 298	960 582	897 600	890 300
Driftskostnader	6	540 408	608 162	660 000	660 000
Kostnader til fellessameier		216 240	197 871	220 000	187 200
Andre driftskostnader	7	26 019	30 432	35 000	30 000
Sum driftskostnader		11 118 048	7 712 745	6 945 400	6 902 200
Driftsresultat før finansposter		-3 133 432	850 710	1 026 100	1 695 900
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 123	46 925	2 000	0
Finanskostnad		397 553	316 453	320 600	476 900
Sum finansposter		-389 431	-269 528	-318 600	-476 900
Årsresultat		-3 522 862	581 182	707 500	1 219 000
Overført udekket tap	8	-3 522 862	581 182	0	0
Sum disponering		-3 522 862	581 182	0	0

Resultatrapport 2024 for Lørenparken Boligsameie



Balanse 31.12.2024

Lørenparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	536 060	263 511
Kundefordringer	47 407	8 861
Andre fordringer	0	16 875
Bankinnskudd, kasse o.l.	4 159 773	5 631 920
Skattetrekkonto	23 999	0
Sum omløpsmidler	4 767 239	5 921 168
SUM EIENDELER	4 767 239	5 921 168

Balanserapport 2024 for Lørenparken Boligsameie



Balanse 31.12.2024

Lørenparken Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital		-4 580 551	-1 057 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 335 054	4 881 195
Sum langsiktig gjeld		7 335 054	4 881 195
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 412 412	1 236 649
Annen kortsiktig gjeld	10	600 324	861 012
Sum kortsiktig gjeld		2 012 735	2 097 661
Sum gjeld		9 347 790	6 978 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 767 239	5 921 168

Lørenparken Boligsameie

Eivind Schackt
Styrets leder /s/

Christine Eva Marie
Bjornes Styremedlem /s/

Erik Gulbrandsen
Styremedlem /s/

Steinar Sæthre
Styremedlem /s/

Ola Hauge
Vardebakken
Styremedlem /s/

Balanserapport 2024 for Lørenparken Boligsameie



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	6 082 694	5 847 420	6 081 300	6 385 400
Stipulerte renter	383 808	316 453	320 600	476 900
Stipulerte avdrag	614 370	637 332	667 000	845 200
Kabel TV/bredbånd	897 600	957 600	897 600	885 600
Sum felleskostnader	7 978 472	7 758 805	7 966 500	8 593 100

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	6 144	804 650	5 000	5 000
Sum andre driftsinntekter	6 144	804 650	5 000	5 000

Andre inntekter består av salg nøkler 3 015 og Inntektsføring reskonto 3 129



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styret	326 667	305 389	320 000	320 000
Arbeidsgiveravgift	46 060	43 060	45 100	45 100
Sum lønnskostnader	372 727	348 448	365 100	365 100

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	14 875	15 500	16 200	11 000
Forretningsførerhonorar	290 541	277 605	290 500	315 000
Andre forvaltningstjenester	13 698	48 388	15 000	15 000
Sum konsulenttjenester	319 114	341 493	321 700	341 000

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	3 611 299	1 152 215	850 000	750 000
Vedlikehold VVS	230 920	684 619	250 000	200 000
Vedlikehold elektro	26 052	587 845	100 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 903 896	34 170	55 000	100 000
Vedlikehold heis	171 422	147 650	150 000	150 000
Vedlikehold garasjer	0	24 278	100 000	0
Vedlikehold ventilasjon	189 901	20 821	250 000	160 000
Vedlikehold brannsikring	7 162	12 676	20 000	10 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	82 364	111 651	70 000	70 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	6 223 015	2 785 925	1 865 000	1 510 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	370 109	350 914	450 000	450 000
Renholdstjenester	170 299	257 248	210 000	210 000
Sum driftskostnader	540 408	608 162	660 000	660 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler, låser og skilt	15 205	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	7 673	10 000	10 000
Lisenser/software	1 738	13 339	15 000	10 000
Øredifferanser	-524	-180	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	26 019	30 432	35 000	30 000



Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 057 688	-1 638 871
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 522 862	581 182
Sum opptjent egenkapital 31.12	-4 580 551	-1 057 688
Udekket tap 31.12	-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital 31.12	-4 580 551	-1 057 688

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 10 år og 2 mnd.

Opprinnelig 2023	4 881 195	
Avdrag/Øket lån 2024	2 453 859	
Lånesaldo 31.12		7 335 054
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2034		

Sum langsiktig gjeld 7 335 054

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 3 477 345.



Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	23 999	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	7 520	0
Forskudd fra kunder	263	101 571
Påløpt rente	10 031	6 553
Avregning Fjernvarme	0	477 654
Annen kortsiktig gjeld	0	275 234
Avregning Fjernvarme	558 511	0
Sum annen kortsiktig gjeld	600 324	861 012

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	3 823 506	3 889 098
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-3 522 862	581 182
Fradrag for avdrag langsiktig lån	2 453 860	-646 774
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 069 003	-65 592
C. Arbeidskapital 31.12	2 754 504	3 823 506
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 767 239	5 921 168
- Kortsiktig gjeld	2 012 735	2 097 661
= Arbeidskapital 31.12	2 754 504	3 823 506



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Lørenparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lørenparken Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.522.862. 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

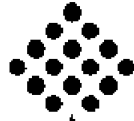
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 12. mai 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Lørenparken  boligsameie

Vedtekter for Lørenparken boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 20.10.2005

Endret på ordinært årsmøte 24.3.2015, 12.4.2016, 19.4.2018, 27.5.2020, 24.5.2023, 20.5.2025.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiets navn er Lørenparken boligsameie (heretter kalt sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 206 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt eiendommen).

§ 2 Råderett

2.1 Seksjonering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.11.2005. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som bilag 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonseierne har tinglyst rett til ordinær leie av p-plasser i tilstøtende gnr. 424 bnr.1.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1 Utleie

Kortidsutleie av seksjonen, f. eks. AirBNB, må forhåndsvarsles styret på styrets mailadresse, styret@lorenparken.no. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Som kortidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Som kortidsutleie regnes ikke å ha overnattingsgjester når seksjonseieren selv er til stede og overnatter i boligen.

Seksjonseieren er forpliktet å gjøre leietakerne godt kjent med både vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren har ansvaret for at vedtektene og husordensreglene foreligger på et for leietakeren forståelig språk.



For øvrig vises det til bestemmelsene om utleie i eierseksjonsloven § 24.

2.3 Bruken og bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er brukt til. Dersom ~~sameiermøtet~~ årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være automatiske døråpnere. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming-funksjonsnedsettelse kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene skal bare benyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene, og bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven og vedtektene.

2.3.2. Husdyrhold

Eier av husdyr er forpliktet til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje i samsvar med husordensreglene. Lufting av dyr på fellesområder rundt parken må gjøres i samsvar med bestemmelsene gitt av Løren velforening.

§ 3 Vedlikehold

3.1. Bruksenheter

Seksjonseieren er forpliktet til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulemper på fellesarealer eller andre bruksenheter.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, vasker, dusj, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, varmekabler, radiatorer, skillevegger, listverk, skap, benker, rør, ledninger, sikringsskap, innvendige dører og karmen, samt vinduer og ytterdører. Det samme gjelder seksjonens balanserte ventilasjonsanlegg. Det påhviler seksjonseieren å bytte filter jevnlig og sørge for annet nødvendig vedlikehold for å unngå fukt, kondens eller andre skader i boligen. For nærmere beskrivelse av ansvar, vises det til eierseksjonsloven § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.



Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og slik at det ikke oppnår unødig kondens i yttervegg. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ev. skifte og reparasjon av termostater eller andre arbeider på bruksenhetens oppvarmingsanlegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

3.1.1 Balkonger/terrasser/utearealer og inngangsparti

Seksjonseieren er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser/utearealer, samt inngangsparti beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder på Løren, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det er ikke tillatt med forskjellige markiser, parabolantenner. Balkonger/terrasser/utearealer skal ikke benyttes som utvendig bodareal. Inngangspartiet er rømningsvei og må holdes fritt for gjenstander som kan skape problemer for rømning ved brann.

Grilling med gass og elektrisk grill på balkonger/terrasser og fellesarealer er tillatt, under forutsetning av at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges og det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruk av kullgrill er forbudt.

3.1.2 Erstatningsansvar

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 34 om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter likevel ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, jf. pkt. 3.1 og eierseksjonsloven § 32. Utskiftning av hele vinduer og hele inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold av fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 35.

§ 4 Bygningmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, utskifting av håndløpere etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av seksjonseiermøtet årsmøtet. Listen for hva som anses som bygningmessige arbeider er ikke uttømmende. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon inklusive bruksdel hvor den enkelte seksjonseier har eksklusiv råderett (henholdsvis balkong/terrasse/markterrasse/uteareal). Eksempler på slike tiltak er installering av varmeovn på terrasse, bytte av dekke/gulv på balkong/terrasse, oppsetting av



skillevegger og andre installasjoner. Opplytningen over søknadspliktige tiltak er ikke utførmende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter denne bestemmelsen krever styrets samtykke eller etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur, brøyting av veier med mer, samt forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at kostnader knyttet til leveranse av grunnpakken til tv/internett ~~tele- og datatjenester~~ fordeles likt på hver seksjonseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

§ 6 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, se eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Årsmøtet

7.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.



Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret forut for årsmøtet. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.2. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremgå av hjemmesiden og oppslagstavler for seksjonseier med adresse i sameiet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, saker til behandling og regnskap sendes ut til seksjonseierne på e-post og være tilgjengelig for nedlastning på sameiets hjemmeside. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å påse at styret har registret riktig e-postadresse. For personer som ikke har en e-post adresse vil årsmelding, saker til behandling og regnskap bli sendt ved ordinær post eller levert i postkassen.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre
- ~~Valg av delegerte til Løren Velforenings årsmøte~~
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. ~~Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.~~

§ 8 Styret

8.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem styremedlemmer, det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes å velge styre- og varamedlemmer slik at ulike boligblokker er representert i styret. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene for en periode på to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.



8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat over sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtetom saker som angår en selv eller nærstående. For nærmere redegjørelse, se eierseksjonsloven § 48. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 eller 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ellers regnes å være innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett



om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 6 anvendes.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem for seksjonseierne på årsmøtet.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.



Bilag 1. Seksjoneringsoversikt

A-SB-2005-0477

Side 5 av 7

LØRENPARKEN SNR. 1-200 Vedlegg til punkt 3

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus	Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
1	B	73		BG	1A	51	B	47		B	2A
2	B	69		BG	1A	52	B	73		B	2A
3	B	47		BG	1A	53	B	69		B	2A
4	B	47		B	1A	54	B	69		B	2A
5	B	73		B	1A	55	B	91	*	B	2A
6	B	69		B	1A	56	B	47		B	2A
7	B	47		B	1A	57	B	47		B	2A
8	B	47		B	1A	58	B	47		B	2A
9	B	73		B	1A	59	B	69		B	2A
10	B	69		B	1A	60	B	69		B	2A
11	B	47		B	1A	61	B	91	*	BG	2B
12	B	47		B	1A	62	B	91	*	BG	2B
13	B	69		B	1A	63	B	91	*	BG	2B
14	B	47		B	1A	64	B	91	*	BG	2B
15	B	47		B	1A	65	B	91	*	BG	2B
16	B	91	*	BG	1B	66	B	69		BG	2B
17	B	91	*	BG	1B	67	B	73		BG	2B
18	B	91	*	BG	1B	68	B	69		B	2B
19	B	91	*	BG	1B	69	B	73		B	2B
20	B	91	*	BG	1B	70	B	71	*	B	2B
21	B	91	*	BG	1B	71	B	90	*	B	2B
22	B	91	*	BG	1B	72	B	91	*	B	2B
23	B	91	*	BG	1B	73	B	91	*	B	2B
24	B	73		BG	1B	74	B	91	*	B	2B
25	B	73		B	1B	75	B	69		B	2B
26	B	47		B	1B	76	B	73		B	2B
27	B	47		B	1B	77	B	69		B	2B
28	B	91	*	B	1B	78	B	91	*	BG	3A
29	B	91	*	B	1B	79	B	91	*	B	3A
30	B	91	*	B	1B	80	B	47		B	3A
31	B	71	*	B	1B	81	B	73		BG	3A
32	B	71	*	B	1B	82	B	69		B	3A
33	B	91	*	B	1B	83	B	69		B	3A
34	B	73		B	1B	84	B	47		B	3A
35	B	91	*	B	1B	85	B	73		B	3A
36	B	47		B	1B	86	B	69		B	3A
37	B	91	*	BG	2A	87	B	69		B	3A
38	B	91	*	BG	2A	88	B	47		B	3A
39	B	91	*	B	2A	89	B	47		B	3A
40	B	47		B	2A	90	B	47		B	3A
41	B	73		B	2A	91	B	73		B	3A



A-SB-2005-0477

Side 6 av 7

42	B	69		B	2A	92	B	69		B	3A
43	B	69		B	2A	93	B	69		B	3A
44	B	47		B	2A	94	B	47		B	3A
45	B	73		B	2A	95	B	47		B	3A
46	B	69		B	2A	96	B	47		B	3A
47	B	69		B	2A	97	B	69		B	3A
48	B	47		B	2A	98	B	69	•	B	3A
49	B	47		B	2A	99	B	91		BG	3B
50	B	47		B	2A	100	B	91		BG	3B

Seksjon nr	Formal	Brøkstaler BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus	Seksjon nr	Formal	Brøkstaler BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
101	B	91	•	BG	3B	151	B	69		B	4B
102	B	91		BG	3B	152	B	73		B	4B
103	B	91	•	BG	3B	153	B	47		B	4B
104	B	69		BG	3B	154	B	91		B	4B
105	B	73		BG	3B	155	B	91	•	B	4B
106	B	69		B	3B	156	B	69		B	4B
107	B	73		B	3B	157	B	73		B	4B
108	B	47		B	3B	158	B	91	•	B	4B
109	B	47		B	3B	159	B	69		B	4B
110	B	47		B	3B	160	B	91	•	BG	5A
111	B	91	•	B	3B	161	B	91		BG	5A
112	B	91	•	B	3B	162	B	91	•	BG	5A
113	B	69		B	3B	163	B	91	•	B	5A
114	B	73		B	3B	164	B	47		B	5A
115	B	91	•	B	3B	165	B	73		BG	5A
116	B	47		B	3B	166	B	69		BG	5A
117	B	47		B	3B	167	B	69		B	5A
118	B	69		B	3B	168	B	47		B	5A
119	B	91		BG	4A	169	B	73		B	5A
120	B	91	•	BG	4A	170	B	69		B	5A
121	B	91	•	B	4A	171	B	69		B	5A
122	B	91	•	B	4A	172	B	47		B	5A
123	B	47		B	4A	173	B	47		B	5A
124	B	73		BG	4A	174	B	47		B	5A
125	B	69		BG	4A	175	B	47		B	5A
126	B	69		B	4A	176	B	47		B	5A
127	B	47		B	4A	177	B	73		B	5A
128	B	73		B	4A	178	B	69		B	5A
129	B	69		B	4A	179	B	69		B	5A
130	B	69		B	4A	180	B	47		B	5A
131	B	47		B	4A	181	B	47		B	5A
132	B	47		B	4A	182	B	47		B	5A
133	B	47		B	4A	183	B	47		B	5A
134	B	47		B	4A	184	B	47		B	5A
135	B	47		B	4A	185	B	69		B	5A
136	B	73		B	4A	186	B	69		B	5A
137	B	69		B	4A	187	B	91		BG	5B
138	B	69		B	4A	188	B	91		BG	5B
139	B	47		B	4A	189	B	91	•	BG	5B



A-SB-2005-0477

Side 7 av 7

140	B	47		B	4A	190	B	69		BG	5B
141	B	47		B	4A	191	B	73		BG	5B
142	B	47		B	4A	192	B	69		B	5B
143	B	47		B	4A	193	B	73		B	5B
144	B	69		B	4A	194	B	47		B	5B
145	B	69	▪	B	4A	195	B	91	▪	B	5B
146	B	91		BG	4B	196	B	91		B	5B
147	B	91		BG	4B	197	B	69		B	5B
148	B	91	▪	BG	4B	198	B	73	▪	B	5B
149	B	69		BG	4B	199	B	91		B	5B
150	B	73		BG	4B	200	B	69		B	5B

Teller 6876

6983

1385

Sum brøk tellere 9

1385

Nevner 9



ENDRINGER I HUSORDENSREGLER:

I henhold til husordensreglens punkt 11.1 kan styret endre husordensreglene dersom dette er nødvendig. I dette ligger det at husordensreglene kan endres uten at de stemmes over på årsmøtet.

Vi har likevel valgt å medta endringene til avstemming i årsmøtet. Eventuelle innsigelser fra årsmøtet vil bli vurdert forut for den endelige beslutningen, som gjøres i styret.

Styret har de siste årene fått gjentagende tilbakemeldinger om at hunder har «uhell» på svalganger og på fasaden ved inngangspartier. Hundens urin vaskes ikke rutinemessig bort, og resulterer i at neste hund også gjør fra seg på samme sted. Det samme gjør seg gjeldende ved beboeres inngangspartier på bakkeplan og stolper ved deres inngangspartier. Det er derfor ønskelig å gjøre oppmerksom på dette i husordensreglene. Samtidig ser vi behov for å regulere at hunder ikke skal luftes i sameiets blomsterbed. Flere planter i bedene våre har dessverre tatt stor skade av at hunder luftes direkte i blomsterbedene. Det ser både skjemmende ut og koster å rette opp igjen for alle i sameiet. Vi ønsker derfor å være tydelig på at hunder bør luftes på annet, egnet sted.

Styret foreslår følgende endring i punkt 5.3 (markert i rødt):

5. DYR

- 5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
- 5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- 5.3. Hunder må håndteres på en slik måte at den ikke gjør fra seg på svalgangen, husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.
- 5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

Det har blitt gjort endringer ved gjesteparkeringen i garasjen, og det nødvendiggjør endringer i husordensreglene.

Styret foreslår følgende endring i form av en utelatelse i punkt 8.2:

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

- 8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.
- 8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester. Gebyr betales på ~~automat~~ etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

Etter overgangen til individuelle AMS-målere for strøm i hver bolig, er det behov for å gjøre endringer i punkt 9.4 i husordensreglene.



Styret foreslår derfor følgende endring i punkt 9.4 (markert i rødt):

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. ~~Det er felles strømvtales for alle beboere i sameiet.~~ Det er felles fjernvarmeavtale for varme og varmtvann i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. ~~Techem er behjelpelig med skjema for avregning av både strøm og vann ved eierskifte.~~ Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømvtales, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.

Reviderte vedtekter følger under.



HUSORDENSREGLER FOR LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på sameiermøtet **mai 2025**.

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenparken boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglene gjelder for alle *beboere* i sameiet. Dette inkluderer alle husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

1.2. Seksjonseieren er forpliktet til å overlevere alle nøkler til ny eier ved salg av seksjonen.

1.3. Eier av seksjon med tilhørende garasje plass er forpliktet til å melde flytting til garasjestyret i Lørenparken parkering AS.

1.4. Styret kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser av husordensreglene.

2. FELLESAREALER (Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder, uteareal og garasje)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/ uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne.

2.2. Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Dette gjelder også for leietakere. Skiltet skal ha samme font, husnummer øverst i venstre hjørne og navn sentrert midt på skiltet. Skilt kan bestilles fra posten eller annet egnet sted. Eksempel på postkasseskilt er lagt ut på hjemmesiden.



2.3. Skade påført fellesarealer herunder dører, vinduer, tak/vegger/gulv, postkasser, heiser etc. kan medføre erstatningsansvar.

2.4. Inngangsdører skal til enhver tid være låst. Avvik meldes til styret som følger opp med vaktmesteren.

2.5. Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg gjenstander i fellesarealer.

2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i fellesbod eller på anviste plasser i garasjeanlegget. Sykkelrengjøring kan foretas utenfor blokken der utekran er montert. Sameieren må selv kjøpe nøkkel til kranen, samt egnet slange. Bruk av giftige og/eller forurensende kjemikalier er forbudt.

2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.8. Røyking på svalganger og i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkonger må det tas særskilt hensyn til berørte naboer. Sneiper håndteres som avfall.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantningen både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.

3.3. Installasjon av varmelamper på balkonger meldes til styret.



3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørring av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt, jf. vedtektene § 3.1.1.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk skal ikke spilles slik at det er hørbart i naboileiligheter og fellesareal i dette tidsrommet. Støy fra opphold på uteplassen bør ikke overstige nivået på normal samtale ettersom uteplass og naboblokkens soverom vender mot hverandre. For øvrig henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnnet rundt.

4.2. Skal man ha selskap må dette i egen blokk og om nødvendig i naboblokken varsles via oppslagstavlen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Hunder må håndteres på en slik måte at de ikke gjør fra seg på svalganger, på husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute.



Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke sitter fast i sjakten. Angitt størrelse på bitene er 20x30 cm.

6.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Komprimatorbil tilbys gjennom Løren velforening to ganger i året.

6.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

7. MELDEPLIKT

7.1. Seksjonseiere er forpliktet til å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle seksjonseiere oppfordres til å holde øye med fasade ved egen bolig, og varsle styret straks avvik oppdages. .

7.2. Alle innbrudd eller tyveri bør anmeldes til politiet og varsles til styret.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester. Gebyr betales etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.



9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. Det er felles avtale for fjernvarme og varmtvann i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømvtale, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.

10. BODER

10.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.



Fra: Agustina Cousin
Sendt: Saturday, 29 March 2025 12:58
Til: Lørenparken boligsameie <styret@lorenparken.no>
Kopi: Ottestad Håvard
Emne: Re: Varsel om ordinært årsmøte 2025

Hei,

Og takk for e-post.

Jeg har merket meg at sameier rundt omkring parken har synlige og tydelige skilt med beskjed om at det er forbudt å luften hunder på deres grønne områder, og ser fordelene med dette for dem selv. Samtidig ser jeg at siden Lørenparken er en av få grønne områder hvor dette er lov, så er det da mange hundeeiere som velger å komme dit for at hundene skal gjøre av seg.

Jeg bor i Kanonhallveien 24G (Lørenparken Sameiet), og ønsker å fremme en sak med forslag om at det i Lørenparken ikke lenger blir tillatt å luften hunder.

Dette med bakgrunn i all tuss og bæsj som blir der, men også til etter bivirkninger av hundetuss som har til og med drept et helt tre i parken i fjor, og at det blir rester etter hundebæsj selv når eierne skulle hente bæsjet. Som dere vet så er det veldig mange barn som voksne som nyter parken, den eneste ordentlig park på Løren.

Hvis det er mulig vil jeg gjerne få litt tilbakemelding fra dere i styret etter styremøtet i Løren vel.

Ha en fin helg!

Med vennlig hilsen/ Best regards,
Agustina Cousin