



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 685 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 933685195

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 080 100	2 668 394
Sum inntekter		4 080 100	2 668 394
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	
Annen driftskostnad		3 512 181	1 033 284
Sum kostnader		3 797 431	1 033 284
Driftsresultat		282 669	1 635 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 538	12 591
Sum finansinntekter		79 538	12 591
Annen finanskostnad			43
Sum finanskostnader		0	43
Netto finans		79 538	12 548
Resultat før skattekostnad		362 207	1 647 658
Årsresultat		362 207	1 647 658
Totalresultat		362 207	1 647 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 207	1 647 658
Sum overføringer og disponeringer		362 207	1 647 658



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		4 011	48 599
Andre fordringer		35 399	2 340
Sum fordringer		39 410	50 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 564	1 755 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 564	1 755 378
Sum omløpsmidler		2 573 974	1 806 317
SUM EIENDELER		2 573 974	1 806 317

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 009 864	1 647 658
Sum opptjent egenkapital		2 009 864	1 647 658
Sum egenkapital		2 009 864	1 647 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		199 888	-286 263
Annen kortsiktig gjeld		364 222	444 922
Sum kortsiktig gjeld		564 110	158 659
Sum gjeld		564 110	158 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 573 974	1 806 317



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345800

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 933 685 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 933 685 195
LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 080 100	2 668 394
Sum inntekter		4 080 100	2 668 394
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	
Annen driftskostnad		3 512 181	1 033 284
Sum kostnader		3 797 431	1 033 284
Driftsresultat		282 669	1 635 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 538	12 591
Sum finansinntekter		79 538	12 591
Annen finanskostnad			43
Sum finanskostnader		0	43
Netto finans		79 538	12 548
Resultat før skattekostnad		362 207	1 647 658
Årsresultat		362 207	1 647 658
Totalresultat		362 207	1 647 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		362 207	1 647 658
Sum overføringer og disponeringer		362 207	1 647 658



Organisasjonsnr: 933 685 195
LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		4 011	48 599
Andre fordringer		35 399	2 340
Sum fordringer		39 410	50 939
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 564	1 755 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 534 564	1 755 378
Sum omløpsmidler		2 573 974	1 806 317
SUM EIENDELER		2 573 974	1 806 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 009 864	1 647 658
Sum opptjent egenkapital		2 009 864	1 647 658



Sum egenkapital	2 009 864	1 647 658
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	199 888	-286 263
Annen kortsiktig gjeld	364 222	444 922
Sum kortsiktig gjeld	564 110	158 659
Sum gjeld	564 110	158 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 573 974	1 806 317



Organisasjonsnr: 933 685 195
LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

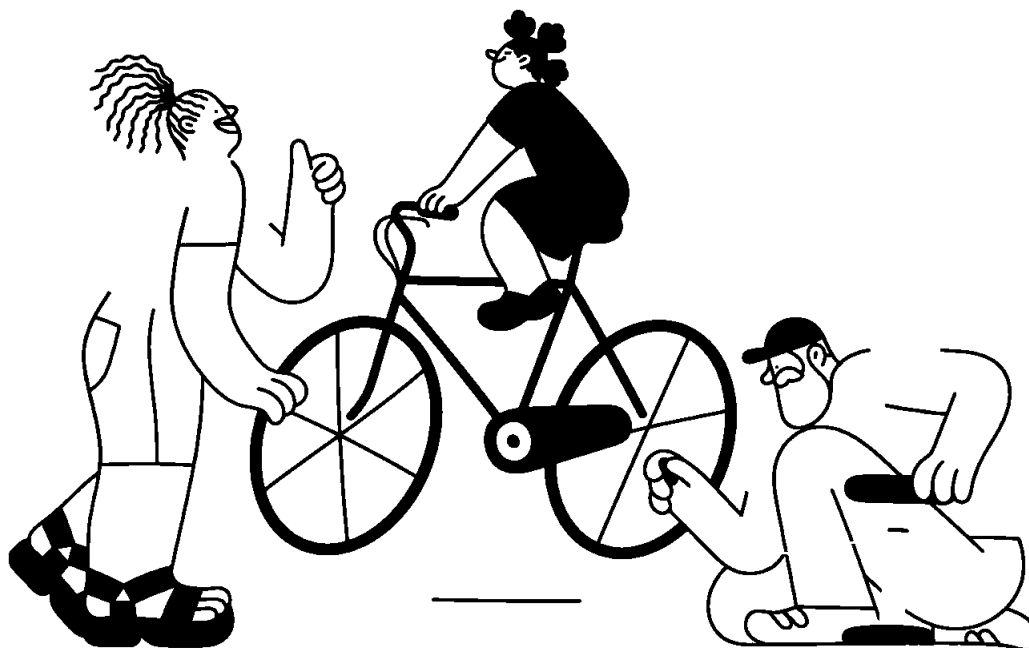
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1001

LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte fra a-konto til kvartalsvis eller månedlig avregning
8. Terrassemarkiser for balkongene
9. Felles sak - regulering av biltrafikk på felles internvei
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marcus Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. S. 1001 Årsregnskap 2025..pdf
- 2. 1001 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 230 000.



Sak 7

Bytte fra a-konto til kvartalsvis eller månedlig avregning

Forslag fremmet av:

Stine Jeanette Ahlqvist

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bytte fra a-konto for vann- og energiforbruk til fordel for kvartalsvis eller månedlig avregning. Mange betaler nå dobbelt så mye som reelt forbruk.

Hva betyr månedlig avregning for boligselskapet?

Rettferdighet: Alle betaler for sitt eget forbruk – hver måned.

Forutsigbare kostnader: Slutt på a-konto og uventede etterbetalinger.

Full kontroll: Beboere ser sitt eget forbruk løpende via app og portal.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på månedlig avregning, datert 18. februar. Prisoppsett:

Prisene ved månedlig avregning:

- Energiserviceavgift: kr 49,- ekskl. mva. per seksjon, per måned
- OBOS vederlag: kr 20,- ekskl. mva. per seksjon, per måned
- Transmisjonskost: kr 2,- ekskl. mva. per seksjon, per måned

Priser - dagens avtale:

- Energiserviceavgift: kr 30,81 ekskl. mva. per seksjon, per måned
- OBOS vederlag: kr 20,95 ekskl. mva. per seksjon, per måned
- Transmisjonskost: kr 1,72 ekskl. mva. per seksjon, per måned

Det blir ca. 22 kr inkl. MVA dyrere per seksjon i mnd. Styret gis myndighet til å akseptere tilbudet på månedlig avregning på vegne av sameiets beboere, og dermed gå vekk fra a-konto-ordningen.

Forslag til vedtak

Styret gis myndighet til å inngå avtale om kvartalsvis eller månedlig avregning på vegne av sameiets beboere.

Vedlegg

3. Techem & OBOS månedlig avregning brosjyre.pdf



Sak 8

Terassemarkiser for balkongene

Forslag fremmet av:

Vivi-Ann Storm Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mulighet til å montere markiser over balkongene, på lik linje og samme samme måte som det er gjort i nærliggende sameier, f.eks. Borgen.

Styrets innstilling

Styret har bedt om innspill fra Veidekke om montering av markiser tidligere etter spørsmål fra beboere. Det er dobbeltsjekket med Veidekke på nytt etter innsendt sak om markiser. Svaret vi har mottatt begge tilfeller har vært at betongelementene i balkong og baldakinene (de korte "utstikkerne") ikke er egnet for montering av markiser grunnet det ekstra lastet det medfører. Det er heller ikke forberedt for markiser med spikerslag i ytterveggene av balkongene (fasaden).

Veidekke kom derfor med klar anbefaling om å ikke tillate montering av markiser. Det vil i så fall gjøres på sameiets egen risiko.

Styret forholder seg til innspill fra entreprenør og følgelig er styrets innstilling å ikke stemme for dette vedtaket.

Forslag til vedtak

Innhente tilbud og enes om type og farge, på samme måte som det ble besluttet for screens.

Sak 9

Felles sak - regulering av biltrafikk på felles internvei

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Internveien som betjener LLP1, LLP2 og LLP3 er felles eid av de tre sameiene i Lille Løren Park. Veien ligger tett på oppganger, lekeplasser og felles uteområder, og brukes daglig av både barn og voksne. Det har over tid kommet tilbakemeldinger fra beboere om uønsket og unødig bilkjøring, herunder kjøring i forbindelse med varelevering, budtjenester og annen gjennomkjøring. Mange har uttrykt et ønske om tiltak som kan bidra til økt trygghet og et roligere bomiljø.

Styrene i de tre sameiene har vært i dialog om hvordan man på en balansert måte kan:

- Ivareta trafiksikkerheten for barn og myke trafikanter
- Redusere unødig kjøring
- Samtidig sikre nødvendig adkomst for nødøstater, renovasjon og andre tjenesteytere.



Styret mener at en løsning med adgangsregulering ved bruk av bom kan være et egnet og forholdsmessig tiltak. Tiltaket innebærer ikke endring av internveiens formål, men en regulering av kjøreadgangen.

Saken fremmes parallelt i alle tre sameier, da internveien er felles eid.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om å vedta forslaget for å få fremdrift i å kunne regulere biltrafikk på vårt boområde.

Forslag til vedtak

1. Sameiermøtet stiller seg positiv til etablering av bom som tiltak for å regulere biltrafikk på den felles internveien som eies sammen med de øvrige sameiene i boligfeltet. 2. Formålet med tiltaket er å styrke trafikksikkerheten og bidra til et trygt og rolig bomiljø, samtidig som nødvendig adkomst for nødeter, renovasjon og tjenesteytere ivaretas. 3. Styret gis fullmakt til å: Delta i videre planlegging og koordinering med de øvrige sameiene. Innhente tilbud og vurdere egnet teknisk løsning. Iverksette tiltaket når nødvendige avklaringer er gjennomført. 4. Endelig gjennomføring forutsetter at tilsvarende vedtak fattes i de øvrige sameiene som er medeiere av internveien. 5. Sameiermøtet legger til grunn at tiltaket er et ordinært forvaltnings- og sikkerhetstiltak etter Eierseksjonsloven og kan vedtas med alminnelig flertall.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Sak 10. Valg av tillitsvalgte

I tråd med vedtektene skal det i år velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 2 styremedlemmer for 1 år

Styret anbefaler at avstemmingen gjennomføres i to separate runder, først valg for 2 år og deretter valg for 1 år, for å sikre korrekt og ryddig gjennomføring.

10a. Valg av styremedlemmer for 2 år

Følgende kandidater har meldt seg:

- Andreas Lund
- Jette Thannel
- Patrick Schneider
- Stine Jeanette Ahlqvist

Det velges 2 kandidater. Kandidatene med flest stemmer anses valgt.

10b. Valg av styremedlemmer for 1 år

Følgende stiller til valg:

- Benjamin Mathias Baarli Silseth
- Mirko Zrno
- De to kandidatene fra punkt 10a som ikke oppnådde valg for 2 år



Det velges 2 kandidater. Kandidatene med flest stemmer anses valgt.

Innstilling

Styret har behandlet saken og ønsker å gi følgende innstilling til årsmøtet:

Styret anbefaler følgende kandidater:

For styremedlem (2 år):

- Jette Thannel
- Stine Jeanette Ahlqvist

For styremedlem (1 år):

- Benjamin Mathias Baarli Silseth
- Mirko Zrno

Styret presiserer at dette kun er en **anbefaling**, og at årsmøtet står fritt til å velge blant *alle* kandidater som stiller til valg. Alle kandidater som er foreslått eller har meldt sin interesse er valgbare, uavhengig av om de er del av innstillingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marcus Junge

Vært styreleder siden april 2024. Stiller til gjenvalg inntil en ny styreleder kan velges. Dette for å kjøpe sameiet mer tid til å finne en intern kandidat. Dersom ingen interne kandidater melder seg ved utgangen av sommeren, så vil det bli aktuelt med en ekstern styreleder fra og med høsten. Ekstern styreleder er veldig kostbart og blir en siste utvei dersom en intern kandidat ikke melder seg.

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Benjamin Mathias Baarli Silseth

Sittet i styret siden høsten 2024. Har hovedansvar for heis og oppfølging der, rengjøring av fellesarealer, sitter i prosjektgruppen for opprettelse av bom, og ønsker å fortsette med dette.

- Mirko Zrno

Sittet i styret siden 2024, med ansvar for HMS og kontakt med tekniske leverandører og Bygårdservice/vaktmester. Jeg ønsker å fortsette ett år til fordi jeg fortsatt har mye å bidra med, og vil gjerne være med å skape et trygt og hyggelig bomiljø for alle.

Valg av 4 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Andreas Lund

Jeg melder meg til styreverv. Jeg er 32 år, bor i 45B og ønsker å bidra til et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle beboere.

Jeg er utdannet siviløkonom fra NHH og arbeider i dag som Business Controller i Bane NOR Eiendom, hvor jeg har ansvar for økonomi og fremdrift i prosjektene i eiendomsutviklingsavdelingen. Rollen innebærer



koordinering av parallelle prosesser, utarbeidelse av solide beslutningsgrunnlag og tett samarbeid med ulike fagmiljøer. Tidligere har jeg også jobbet som revisor i EY, eiendomsmegler i Proaktiv og rådgiver i DNB Finans.

Med en variert faglig bakgrunn, kombinert med en utadvendt, strukturert og løsningsorientert arbeidsstil, mener jeg at jeg kan være et positivt bidrag til styrets arbeid.

- **Jette Thannel**

51 årig dansk / norsk og jobber som logistikksjef. Flyttet til Lille Løren Park i november 2024 og bor i oppgang 45b. Før jeg flyttet til Løren bodde jeg nære marka på Årvoll. Ønske om å bidra til felleskapet jeg bor så vært vara siden 2025. Ønsker å stille meg til disposisjon som styremedlem.

- **Patrick Schneider**

Mitt navn er Patrick Schneider. Jeg er 40 år og bor i 45A sammen med min kone og våre to barn på 2 og 4 år. Til daglig jobber jeg som sivilingeniør og produktutvikler. Som type er jeg en praktisk anlagt fyr som liker å få ting gjort – en egenskap jeg tror vil komme godt med i styrearbeidet.

Vi flyttet til Løren for litt over et halvt år siden og ser for oss å bli boende her i lang tid. Derfor er jeg svært opptatt av å få til et godt bofellesskap, med trygge og fine ute- og fellesarealer for folk i alle aldre.

Av relevant erfaring har jeg sittet i styret i eierselskapet til min tidligere arbeidsplass, i tillegg til at jeg var varamedlem i borettslaget vi bodde i over mange år.

- **Stine Jeanette Ahlqvist**

Jeg har bodd på Løren siden 2019 og flyttet til LLP1 i mai i fjor. I mitt forrige sameie satt jeg i styret i 3 år og jeg har derfor erfaring med det meste innen styrearbeid, for eksempel garasje, lading, bomiljø, heis, varslingssystemer for brann, forsikring, leverandøravtaler m.m. Jeg trives godt med å løse de fleste praktiske oppgaver og ønsker å bistå her i LLP1.



Styrets årsrapport

Styret

Tiden mellom forrige årsmøte 24. mars 2025 og årsmøtet 16. mars 2026 har vært en hektisk og innholdsrik periode for styret.

I løpet av perioden er det gjennomført 13 styremøter. I tillegg har styret behandlet og fattet en rekke beslutninger via e-post, SMS og telefon, i saker som har krevd løpende avklaringer.

Det har også vært avholdt flere møter med Lille Løren Park 2 (LLP2) og Lille Løren Park 3 (LLP3) for å etablere et godt samarbeid og legge til rette for arbeidet med fellesarealer og fasiliteter. De tre sameiene har hatt ulike innflyttingsperioder, og samarbeidet har derfor så langt krevd tålmodighet og gjensidig forståelse. LLP1 har i denne perioden hatt en mer etablert drift, mens de øvrige sameiene naturlig nok har hatt andre prioriteringer i tiden umiddelbart etter egen innflytting.

Styret har ansvar for den daglige driften og vedlikeholdet av sameiets eiendommer.

Styrets overordnede mål er å utvikle og ivareta et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø for beboerne. Samtidig arbeider styret for å forvalte og videreutvikle sameiets eiendommer på en måte som bidrar til å opprettholde og styrke verdien av den enkelte sameiers boliginvestering.

Styret er også opptatt av å sikre at gjeldende myndighetskrav overholdes. Videre arbeides det aktivt for at sameiet drives på en økonomisk forsvarlig måte, både på kort og lang sikt.

TV/Bredbånd - Telenor-tvist

Kort tid etter fjorårets årsmøte ble samtlige beboere informert om at TV- og bredbåndspakken som fulgte med leilighetene ved overtakelse i juni 2024, var endret til «Frihet S». Dette er en vesentlig dårligere pakke enn den opprinnelige leveransen. I praksis innebærer «Frihet S» at man må prioritere enten TV eller bredbånd, og det er ikke mulig å ha tilfredsstillende kvalitet på begge tjenester samtidig.

Pakken som ble levert ved overtakelse tilsvarer «Frihet L», som gir god kapasitet både på TV og bredbånd. Telenor opplyste i etterkant at interne forhold hadde medført at leveransen ved overtakelse var bedre enn det som egentlig var avtalt. Styret kan ikke se å ha mottatt informasjon om dette tidligere, og forholdet ble heller ikke omtalt på informasjonsmøtet hvor flere beboere deltok.

Det ble innledningsvis fremstilt fra Telenors side som at styret hadde signert og godkjent endringen av avtalen. Dette medførte ikke riktighet. Styret ble like overrasket som øvrige beboere over endringen.

Styret forsøkte først å løse saken gjennom dialog med både Selvaag og Telenor. Dialogen førte ikke frem. Samtidig opplevde styret betydelig frustrasjon blant beboerne, som med rette forventet at saken ble fulgt opp med sikte på å få endringen reversert. Styret besluttet derfor å engasjere advokat.

Da advokatbistand medfører betydelige kostnader, var det avgjørende å avklare dekning under sameiets rettskjøpsforsikring hos Gjensidige. Med bistand fra advokaten ble det bekreftet at tvisten omfattes av rettskjøpsdekningen. Endelig dekningsgrad vil avhenge av det økonomiske utfallet og erstatningsgrunnlaget i saken.

Før sommeren og gjennom høsten ble det avholdt flere styremøter hvor advokaten deltok for å gjennomgå tvisten. Styreleder har i tillegg hatt løpende dialog med advokaten og orientert resten av styret fortløpende.

Styret har videre innhentet relevant dokumentasjon, herunder prospekter og salgsoppgaver, for å sikre et tilstrekkelig faktagrunnlag. Det ble også innhentet dokumentasjon fra Telenor og Selvaag. Etter gjennomgang av materialet vurderte advokaten at sameiet har en god sak, og at det er sannsynlig at det kan oppnås erstatning. Advokatens konklusjon var at sameiet er blitt lovet en annen leveranse enn den som faktisk er gitt, og at det



foreligger ansvarsgrunnlag. Det ble imidlertid vurdert at kravet i liten grad kan rettes mot Telenor, og fokuset ble derfor rettet mot Selvaag, som har forespeilet noe annet enn det som ble levert.

Etter dialog mellom advokaten vår og motpartene mottok sameiet et tilbud om oppgradering til «Frihet M» til kr 550 per måned, med to års bindingstid. Styret har hele tiden vært tydelig på at beboerne ikke skal påføres høyere kostnader enn det som opprinnelig ble lovet, og at bindingstid utover eksisterende avtale ikke er akseptabelt. Tilbudet ble grundig vurdert, men styret konkluderte med at det ikke ivaretar sameiets interesser på en rimelig måte. Tilbudet ble derfor avslått.

Da partene ikke kom til en minnelig løsning, var neste steg å fremme et erstatningskrav mot Selvaag. I samråd med advokaten foretok styret egne beregninger som viser at den uventede endringen i tjenestetilbudet representerer en samlet merkostnad for sameierne på om lag NOK 1,04 millioner frem til utløpet av bindingstiden. Erstatningskravet ble oversendt Selvaag i september/oktober 2025.

Styret har fulgt opp saken i ettertid. Advokaten har bekreftet at motparten foreløpig ikke har besvart eller tatt stilling til erstatningskravet.

Advokaten har samtidig presisert at styret står fritt til å avslutte saken dersom det vurderes som hensiktsmessig. Styret foretar derfor løpende vurderinger av fremdrift, sannsynlighet for gjennomslag og kost-nytte ved videre prosess.

Avtale om skjøtsel (av uteområder)

Veidekke hadde ansvar for skjøtsel i ett år innenfor garantiperioden. Vi etterspurte et tilbud til tiden etter utløpet av denne perioden og mottok et tilbud på over 1.000.000 kroner for en treårsavtale. Styret vurderte tilbudet som for kostbart og besluttet derfor å innhente tilbud fra alternative leverandører. Dette medførte flere møter og befaringer våren 2025.

Det var samtidig et ønske om å benytte samme leverandør for alle sameiene i LLP. Styret i LLP1 fikk derfor fullmakt til å innhente tilbud og forhandle frem avtale om skjøtsel på vegne av både LLP1 og LLP2. For LLP2 skulle avtalen ha oppstart fra 2026.

Etter en samlet vurdering ble U-Reist AS valgt som leverandør. Det ble inngått en avtale med varighet på 2,5 år, fra juni 2025 til utgangen av sesongen 2027, med opsjon på forlengelse i ytterligere 1 + 1 år. Avtalt pris for avtaleperioden ble under halvparten av det opprinnelige tilbudet fra Veidekke. Avtalen ble signert i slutten av juni 2025.

U-Reist AS deltok også på ettårsbefaringen av utomhusarealene for å bidra til god planlegging av fremtidig skjøtsel samt for å kontrollere at Veidekkes utomhusarbeider var utført tilfredsstillende.

Retningslinjer for fasade/balkonger

Styrene i LLP1 og LLP2 var fra oppstart enige om at bebyggelsen bør ha et helhetlig og enhetlig uttrykk, ettersom blokkene er av samme type og arkitektoniske utforming. Det ble derfor besluttet å utarbeide felles retningslinjer for fasader og balkonger som skal gjelde likt for begge sameier.

De nye retningslinjene bygger videre på det arbeidet styret i LLP1 tidligere har gjort i forbindelse med etablering av screens. Dette i samsvar med husordensreglene.

Styrene mottok innspill fra beboere om behov for tiltak som skjermer mot både vind og innsyn. På bakgrunn av dette ble det besluttet å innhente tilbud på løsninger for innsynsskjerming og vindskjerming.

Etter dialog med flere leverandører og forhandlinger om pris og leveranse, falt valget på Scandic for sidemarkiser/innsynsskjerming og Oslo Gjerde for vindskjerming.



Retningslinjene er også oversendt til LLP3 for vurdering. LLP3 må formelt ta stilling til om de ønsker å tiltre retningslinjene eller foreta egne tilpasninger. Det er imidlertid uttrykt enighet om at sameiene bør være mest mulig samordnet i sine retningslinjer.

Ettårsbefaring

I starten av juni mottok styret invitasjon til ettårsbefaring av fellesarealene sammen med Selvaag og Veidekke. Befaringen ble gjennomført 1. juli og strakk seg over en hel dag, fordelt på flere gjennomganger. Det ble samtidig koordinert slik at også garasjeanlegget ble befart samme dag.

I forkant av befaringen utarbeidet styret en oversikt over forhold som ønskes vurdert. Det ble gjennomført en felles gjennomgang av utomhusarealer, begge blokker og garasjen for å identifisere relevante punkter. Totalt ble det oversendt 24 punkter til entreprenør/utbygger. De fleste gjaldt overflater og forhold styret vurderte å være innenfor Veidekke/Selvaag sitt ansvar, herunder mangelfull sluttvask og enkelte etterarbeider. Det ble ikke avdekket større feil eller mangler under befaringen. Eventuelle større forhold, som heis, håndteres som egen reklamasjonssak.

For utomhusarealene ble det utarbeidet en egen liste med punkter og tilhørende billedokumentasjon. Disse forholdene ble fulgt opp av Veidekke før overlevering til U-Reist.

Styret vurderer at reklamasjoner i løpet av det første året har vært fulgt opp på en god måte, både av styret og av beboere som har meldt inn avvik fortløpende. Dette har bidratt til at det ikke forelå større saker som måtte håndteres i forbindelse med ettårsbefaringen.

Avfallsbrønner - REG

Det er nå etablert en fordelingsnøkkel for renovasjonskostnader mellom LLP1, LLP2 og LLP3, basert på antall leiligheter i hvert sameie. For å sikre en enkel og praktisk håndtering av kostnadsfordelingen, er styrene enige om at beboere i alle tre sameier kan benytte samtlige søppelbrønner innenfor LLP-området.

Det har i løpet av 2025 vært omfattende dialog med REG og utbygger knyttet til søppelbrønner og renovasjonsgebyr. Da LLP2 ble innflyttet, åpnet utbygger to søppelbrønner som opprinnelig ikke var planlagt tatt i bruk før LLP3 ble ferdigstilt. Dette var et forhold verken styret i LLP1 eller LLP2 var kjent med på forhånd.

I etterkant forsøkte Selvaag å etterfakturere kostnader knyttet til disse to brønnene. Styret fastholdt at sameiet ikke kan holdes økonomisk ansvarlig for disposisjoner utbygger selv har foretatt, herunder åpning av brønner som etter planen skulle tas i bruk på et senere tidspunkt. Det ble også påpekt at beboerne naturlig vil benytte de brønnene som til enhver tid er tilgjengelige. Disse brønnene ble stengt midlertidig.

Styret avviste derfor kravet om betaling. Etter videre dialog valgte utbygger å frafalle fakturaen.

Det har fremdeles vært utfordringer med forsøpling rundt søppelbrønnene. Styret har lagt ut flere innlegg på Vibbo om riktig søppelhåndtering og flere beboere har gjort det samme. Styret har også tatt direkte kontakt der det har vært mulig å identifisere de som har forsøplet.

Kapasitet på brønnene har vært en bekymring i styret sin innflytting. Men vi har kommet frem til at det har pågått mye inn- og utflytting i flere byggetrinn, så det er naturlig at det blir mer avfall og papp enn normalt en viss periode. Nå som LLP3 er ferdiginnflyttet, så forventer vi at mengden avfall blir mer normalisert, og da vil vi få bedre grunnlag for å vurdere avfallssituasjonen og kapasitet.

Noen beboere har gitt uttrykk for at styret i LLP1 bør gjøre noe med avfallsbrønnene med tanke på kapasitet. Vi har bevisst avventet å ta stilling til det, basert på det som er nevnt over. Vi har også sjekket med utbygger, og brønnene er utformet etter krav fra kommunen og kan ikke endres. I tillegg er det viktig å vite at alle beslutninger vedrørende fellesanlegg og fasiliteter, må tas sammen med LLP2 og LLP3. Styret i LLP1 kan ikke velge å øke hyppigheten på søppeltømming uten at det blir godkjent og vedtatt i de to andre styrene.



Nå som mesteparten av inn- og utflytting er ferdig, så kan styrene gjøre vurderinger på tiltak, dersom det er behov for det.

Hasj og dealing

Det har kommet inn flere klager fra beboere i samtlige oppganger om lukt av hasj. I tillegg har styret mottatt innspill om mistanke om mulig narkotikasalg på takterrassene.

Styret har en klar holdning om nulltoleranse for ulovlig virksomhet i sameiene. Dette begrunnes både i hensynet til trivsel og trygghet for beboerne generelt, og av sikkerhetshensyn – særlig med tanke på barn og unge som oppholder seg i området.

Det ble vurdert å inngå avtale med vaktsekskap, herunder Securitas eller Avarn, for kjøp av vektertjenester. Styret mottok imidlertid ulike tilbakemeldinger om erfaringer og faktisk effekt av slike tiltak, og besluttet derfor å avvente inngåelse av avtale om vektertjenester inntil videre.

Styret tok i stedet kontakt med politiet og fikk bekreftet at handlingsrommet for styret er begrenset utover allerede iverksatte tiltak, som informasjon til beboerne via Vibbo og etablering av dialog med politiet. Saken ble etter hvert registrert hos politiet, herunder hos narkotikaseksjonen. Dette innebærer at politiet er kjent med situasjonen, og at terskelen for oppfølging vil være lavere dersom det mottas nye henvendelser. Styret ble oppfordret til å ta kontakt igjen dersom problemene vedvarer.

Etter dialogen med politiet opplever styret at antall meldinger om hasjluft har avtatt, og at mistanken om salg er mindre fremtredende.

Retningslinjer for bruk av takterrasser

17. mai 2025 var en varm og solrik dag – ideell for feiring av nasjonaldagen. I forkant la flere beboere ut innlegg på Vibbo om at de planla selskap på takterrassene, og flere uttrykte samtidig at de var åpne for å dele plass med andre. Styret opplevde dette som et positivt initiativ.

I etterkant av sameiets første 17. mai-feiring mottok styret imidlertid flere klager og tilbakemeldinger. Disse knyttet seg særlig til bruk av takterrassene og gjaldt støy, uønsket adferd og forsøpling. Det ble også uttrykt bekymring knyttet til alkoholbruk og sikkerhet på takterrassene.

Styret ble i tillegg gjort oppmerksom på innlegg i en lokal Facebook-gruppe på Løren, hvor det var publisert bilder av personer som røyket på takterrassene og kastet sigarettstumper utenfor gjerdene. Dette kan medføre risiko for at snøper havner på balkonger eller i tørre grøntområder, og i verste fall utgjøre en brannfare.

Det kom også inn flere forslag fra beboere om å innføre strengere regler for bruk av takterrassene. Enkelte av forslagene innebar reguleringer som etter styrets vurdering var for strenge, særlig når det gjelder støy og bruk av musikk.

Styret er samstemt i at takterrassene er et viktig fellesgode, og at beboerne skal kunne bruke dem som samlingssted og for å nyte fine sommerdager og -kvelder. Det ble derfor utarbeidet egne retningslinjer som et supplement til husordensreglene. Retningslinjene er tydelige, men ikke like restriktive som enkelte av de innkomne forslagene. Styret har ønsket å legge seg på et balansert nivå, med mulighet for innstramming dersom erfaringene tilsier behov for det.

Det er også satt opp skilt med røykeforbud på takterrassene. Dette er først og fremst av hensyn til brannsikkerhet, men også for å hindre at røyk trekker inn i ventilasjonsanlegget og sjenerer beboere.

Når det gjelder sikkerhet og risiko for fall, har styret hatt dialog med entreprenøren og tatt opp temaet i forbindelse med ettårsbefaringen. Styret har fått bekreftet at gjerdene og plantekasser er plassert og oppført i henhold til gjeldende krav.

Samarbeid og arbeidsgrupper med LLP2 og LLP3



Styret i LLP1 har hatt et godt samarbeid med LLP2 siden deres innflytting for litt over ett år siden. Det har vært en felles forståelse om at dette samarbeidet også skal videreføres med LLP3, som flyttet inn i slutten av 2025/begynnelsen av 2026.

LLP1 og LLP2 har over tid hatt et ønske om å igangsette felles prosjekter, særlig knyttet til bomløsning og utvikling av fellesarealer. Dette har imidlertid ikke vært mulig før hele prosjektet var ferdigstilt, LLP3 var etablert, og nødvendige ferdiggatter forelå.

LLP1 og LLP2 tok derfor initiativ til et innledende møte mellom de tre styrelederne i mai. På dette tidspunktet var det for tidlig for LLP3 å ta stilling til felles problemstillinger, og de ønsket å avvente til etter ferdigstilt innflytting (desember/januar).

Det ble senere avtalt et felles møte med alle tre styrene i midten av november. Her ble det besluttet å etablere felles prosjektgrupper, med minst én representant fra hvert styre i hver gruppe. I desember oppnevnte styret i LLP1 sine representanter og oversendte kontaktinformasjon til de øvrige styrene. Etersom dette skjedde tett opp mot juleperioden, og LLP3 fortsatt var i sluttfasen av innflyttingen, ble det lagt opp til videre fremdrift etter nyttår.

Kort tid etter nyttår tok LLP1 og LLP2 igjen kontakt for å komme i gang med bom-prosjektet, som vurderes som en prioritert sak for mange beboere. Det tok noe tid før alle tre sameier var operative og klare til oppstart, men arbeidet kunne starte i andre halvdel av februar.

Bom

Arbeidsgruppen for bom har så langt konkludert med at eiendoms- og veirettslige forhold må avklares før videre beslutninger kan tas. Det må også tas hensyn til offentlige krav og praktiske forhold ved etablering av en eventuell løsning.

En fysisk bom vil være et vesentlig tiltak som krever behandling og vedtak på årsmøtet. Saken vil derfor fremmes som egen sak i årsmøtene til alle tre sameiene.

Styrelederne har samtidig gitt uttrykk for at dialog med kommune og aktuelle leverandører bør igangsettes allerede nå (før årsmøtet), slik at nødvendige avklaringer foreligger og prosjektet har fremdrift når saken behandles formelt.

Fellesarealer og rom

Styrene mottok i januar informasjon fra Selvaag om at møbler og kjøkkeninnredning til felleslokalene i hus B er bestilt.

Arbeidsgruppen for fellesarealer avholdt møte 25. februar sammen med styrelederne. Tema for møtet var blant annet organisering av tilgangsstyring og bookingløsning for fellesrom og gjesterom. Prosjektgruppa må først prioritere bookingløsning til fellesrom i hus B og avklare sammen med øvrige beboere hva rommet i trafoen skal brukes til.

Leverandører på systemer for administrasjon av tilgang og reserverasjoner er kontaktet for å innhente tilbud, samt utforske ulike løsninger.

Norgespris fjernvarme

Styret inngikk Norgespris på fjernvarme i oktober. Estimert besparelse i 2025 med Norgespris endte på nesten kr 90.000.

Heis



Heisene var et gjentakende problem i 2024, særlig i oppgang 45C. Styret gjennomførte en rekke møter, befaringer og skriftlig korrespondanse med Selvaag og Schindler for å følge opp saken. For å sikre en uavhengig og faglig vurdering valgte styret til slutt å engasjere en ekstern heiskonsulent.

Den eksterne konsulenten avdekket flere feil og mangler ved heisene. Rapporten ble oversendt til Selvaag og Schindler for videre oppfølging. I etterkant ble det gjennomført omfattende utbedringer, og heisene fungerte tilfredsstillende gjennom mesteparten av 2025.

I januar 2026 oppsto det imidlertid nye problemer med heisen i 45C. Det ble umiddelbart reklamert, og Schindler gjennomførte flere servicebesøk. Det tok noe tid før heisen igjen var i stabil drift. Per tidspunkt for denne beretningen fremstår samtlige heiser som fungerende. Det er også gjennomført service på heisene i 45A og 45B i februar.

Styret har på nytt engasjert den eksterne konsulenten etter den siste runden med driftsproblemer. Saken følges tett og arbeides videre med fortløpende, med mål om å sikre at sameiet ikke påføres økonomisk belastning som følge av feil eller mangler etter utløpet av garantiperioden.

Fjernvarme a-konto

De fleste seksjonseiere fikk tilbakebetalt beløp ved avregningen for 2025. Samtidig har flere beboere uttrykt misnøye med at innbetalingene gjennom a-konto-ordningen oppleves som for høye, både for 2024 og 2025. Dette synes særlig å gjelde større leiligheter.

Styret har vært i dialog med andre sameier samt OBOS for å vurdere alternative løsninger. En mulig løsning er overgang til månedlig avregning, som kan gi mer presis belastning basert på faktisk forbruk. Det er innhentet tilbud på en slik ordning, og saken vil bli behandlet på årsmøtet.

Styret må også ta stilling til håndteringen av kostnader knyttet til oppvarming av fellesarealer. Denne kostnaden utgjorde om lag kr 220 000 for 2025. Under dagens a-konto-ordning foretas det individuell avregning basert på målt forbruk per seksjon. Forbruk som måles på fellesarealer fordeles imidlertid ikke på seksjonene, men belastes sameiet direkte. Per i dag er det dermed sameiet som bærer denne kostnaden i sin helhet.

Kostnaden er ikke særskilt hensyntatt i budsjettet for 2025 eller 2026, ettersom a-konto-ordningen og fjernvarmekostnader regnskapsmessig føres som balanseposter og ikke som ordinære driftskostnader. Oppvarming av fellesarealer vil derfor påvirke sameiets resultat direkte.

Det finnes ulike måter å håndtere kostnader til felles oppvarming på. Ett alternativ er å fordele kostnaden på samtlige seksjoner, for eksempel ved å trekke beløpet forholdsmessig fra den enkeltes avregning under a-konto-ordningen. Et annet alternativ er at sameiet fortsatt bærer kostnaden, men da budsjetterer for den som en ordinær felleskostnad fremover. Styret har inntrykk av at begge løsninger er vanlig praksis.

Avhengig av årsmøtets beslutning om eventuell overgang til månedlig avregning, må styret ta endelig stilling til hvordan kostnaden skal håndteres regnskapsmessig. Det er sannsynlig at kostnaden vil bli dekket av sameiet. I så fall må den innarbeides i budsjettet for 2027 og dekkes gjennom ordinære felleskostnader, som da må justeres tilsvarende.

Diverse

Sykkelvask

Styret har iverksatt fast vask av sykkelvasken i garasjen to ganger per måned. Kostnaden fordeles mellom sameiene etter etablert fordelingsnøkkel.

Navn på ringeklokker



På forrige årsmøte ble det uttrykt ønske om å få navn inn i ringetablåene, ettersom dagens løsning krever at man ringer på via leilighetsnummer. Styret undersøkte mulighetene for dette og avklarte at løsningen reiser spørsmål knyttet til personvern (GDPR).

Styret valgte derfor å la beboerne ta stilling til spørsmålet. Tilbakemeldingene viste et tilnærmet enstemmig ønske om ikke å ha navn oppført i ringetablået. Dagens løsning videreføres derfor.

Røykvarslere som utløses

Det har over tid vært utfordringer med røykvarslere som utilsiktet utløser brannalarm. Basert på tilbakemeldinger fra Elotec har styret hatt mistanke om at byggestøv kan være en medvirkende årsak.

Renholdsleverandør Rydje er bedt om å være særlig oppmerksom på støvfjerning, spesielt på vegger og i oppganger. Etter at byggearbeidene nå er avsluttet, har det den siste tiden ikke vært tilsvarende problemer, noe som kan indikere at byggestøv har vært en utløsende faktor.

Håndløpere, gjerder og rekkverk

Styret har hatt fokus på sikkerhet og vurderte at gjerdene utenfor 45C var for lave sett opp mot fallhøyden. Det ble tatt dialog med utbygger, og det ble gitt gjennomslag for montering av håndløpere på toppen av gjerdene for å øke fallsikringen.

Styret har også fulgt opp ferdigstilling av rekkverk i trappeløpene i 1. etasje i 45A og 45B. Disse arbeidene ble utbedret våren/sommeren.

Lysforurensning

Styret mottok klager fra beboere i 45C som opplevde sjenerende lys fra lysmastene langs gangveien utenfor C-blokken. Mastene ble midlertidig fjernet under utbyggingen og satt opp igjen ved innflytting i LLP1. Dette er eldre industrimaster som lyser 360 grader og med høy intensitet.

Styret tok først saken opp som reklamasjon direkte med Selvaag og uttrykte ønske om samme type lysmaster som ellers i prosjektet. Selvaag vurderte ikke forholdet som en reklamasjon og mente at eventuelle berørte beboere selv måtte fremme krav. Styret oppfordret derfor beboerne til å reklamere direkte, uten at dette førte frem.

Styret tok deretter kontakt med Løren Velforening, som eier mastene og grunnen de står på. Velforeningen inviterte styret og Selvaag til befarings. Bydelsoverlegen ble også kontaktet for å innhente vurdering av mulige helsemessige konsekvenser av lysforurensning.

Velforeningen foreslo midlertidig å skru av mastene for å legge press på utbygger. Styret samtykket til dette, men ba senere om at lysene ble slått på igjen da området ble for mørkt i høstmånedene.

Saken følges videre opp i samarbeid med Velforeningen og bydelsoverlegen.

Bruk av søppelbrønner fra naboborettslag

Styret har hatt dialog med Lørenparken borettslag etter gjentatte tilfeller der beboere derfra benyttet sameiets søppelbrønner. Styret i Lørenparken har informert sine beboere og tatt direkte kontakt med personer de har kunnet identifisere.

Styremedlemmer som vitner

I etterkant av innbrudd i bodene i 2024 oppsto det flere forsikringssaker. Flere styremedlemmer ble innkalt til befaringer med forsikringsselskap og måtte senere avgå forklaring i retten som vitner.

Urinerings i fellesarealer



Det har vært flere tilfeller av urinerings i fellesarealer og heiser i 2025. Styret har kommunisert tydelig på Vibbo at slik adferd er uakseptabel. Det er også presisert at dersom uhell skjer, må den ansvarlige sørge for rengjøring.

Styret har samtidig gitt tilbakemelding til renholdsfirmaet om mangelfull kvalitet på vask, særlig i tilfeller der lukt har vedvart over lengre tid.

Ekstern styreleder

Sittende styreleder har varslet ønske om å fratre. Arbeidet med å finne etterfølger har derfor pågått siden nyttår. Det har ikke meldt seg interne kandidater, og styret har også forsøkt å rekruttere blant beboere uten resultat.

Styret har derfor innhentet veiledende tilbud på ekstern styreleder. Kostnaden ved en slik løsning er anslått til mer enn det dobbelte av kostnaden ved intern styreleder.

Avrenning fra balkonger

Styret mottok i mai henvendelser fra beboere vedrørende avrenning fra balkonger, med henvisning til krav i TEK17 om at vann skal ledes bort fra fasaden. Forholdet ble reklamert både av berørte beboere og av styret, og det ble gjennomført befarings.

Utbygger har gitt tilbakemelding om at balkonger og avrenningsløsning er utført i henhold til gjeldende krav. Per nå vurderer styret at det er begrenset sannsynlighet for å få gjennomslag i saken, men den følges videre opp ved behov.

Reklamasjoner

Styret har løpende arbeidet med reklamasjoner knyttet til feil og mangler. I 2025 har det særlig vært forhold ved utomhusarealer som er meldt inn og fulgt opp.

Lav effekt i radiatorer

Styret har mottatt henvendelser fra beboere som opplever lav effekt i radiatorene, særlig i perioder med temperaturer rundt null grader om vinteren. Det har vært dialog med Hafslund Celsio, som leverer fjernvarme. Tilbakemeldingen har vært at varmekurven allerede er justert til øvre nivå, og at ytterligere økning ikke anbefales.

Styret har derfor vært i kontakt med leverandør som tilbyr løsninger for sentral temperaturstyring. Saken følges opp fortløpende, og det vil bli gjort nye vurderinger før kommende vintersesong.



LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE ORG.NR. 933685195, KLIENTNR. 1001

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 060 300	2 660 294	3 986 000	4 179 630
Andre inntekter	3	19 800	8 100	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 080 100	2 668 394	3 986 000	4 179 630
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 000	-32 430
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-18 191	-15 050	-10 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-141 380	-73 634	-143 000	-147 000
Konsulenthonorar		-3 443	-19 556	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-466 689	-163 588	-565 000	-498 700
Forsikringer		-250 470	-129 637	-250 000	-280 600
Kommunale avgifter	8	-1 494 481	-165 744	-980 000	-1 260 000
Kostnader sameie		-73 837	0	-25 000	-74 000
Energi/fyring	9	-55 770	-204 642	-350 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-557 173	0	-437 000	-436 800
Andre driftskostnader	10	-450 746	-261 434	-683 000	-825 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 797 431	-1 033 284	-3 748 500	-3 916 780
DRIFTSRESULTAT		282 669	1 635 110	237 500	262 850
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 538	12 591	0	0
Finanskostnader		0	-43	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		79 538	12 548	0	0
ÅRSRESULTAT		362 207	1 647 658	237 500	262 850

Overføringer:

Til opptjent egenkapital: 362 207



LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE ORG.NR. 933685195, KLIENTNR. 1001

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 011	48 599
Forskuddsbetalte kostnader		35 399	2 340
Driftskonto OBOS-banken		435 615	746 179
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22	0
Sparekonto OBOS-banken		2 098 927	1 009 199
SUM OMLØPSMIDLER		2 573 974	1 806 317
SUM EIENDELER		2 573 974	1 806 317
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 009 864	1 647 658
SUM EGENKAPITAL		2 009 864	1 647 658
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		221 363	130 797
Leverandørgjeld		199 888	-286 263
Energiavregning	12	142 859	306 407
Annen kortsiktig gjeld		0	7 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		564 110	158 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 573 974	1 806 317
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, _____.2026			
Styret i Lille Løren Park 1 Sameie			
Marcus Junge /s/	Mirko Zrno /s/	Hege Cecilie Bjune Abrahamsen /s/	
Tor Gundersen /s/	Benjamin Mathias Baarli Silseth /s/		



NOTE 1

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Bod	2 400
Felleskostnader	3 621 100
Bredbånd	436 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 060 300

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Startkapital	19 800
SUM ANDRE INNTEKTER	19 800

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	-250 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 191
SUM REVISJONSHONORAR	-18 191

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-133 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 051
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 627
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 277
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 689

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 163 764
Renovasjonsgebyr	-235 915
Kommunale avgifter	-94 802
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 494 481

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-97 584
Andre fyringskostnader	41 813
SUM ENERGI / FYRING	-55 770

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-190 639
Renhold ved firmaer	-179 272
Andre driftskostnader	-2 066
Kontingenter	-59 520
Bank- og kortgebyr	-3 126
Øreavrunding	117
Velferdskostnader	-16 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-450 746



NOTE 11

FINANSINNEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	14 401
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 747
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 887
Andre renteinntekter	901
SUM FINANSINNEKTER	79 538

NOTE 12

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-993 216
SUM INNEKTER	-993 216

KOSTNADER

Techem	70 832
Fjernvarme	777 568
SUM KOSTNADER	848 401

Uoppgjorte avregninger	1 956
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	-142 859
----------------------------	-----------------

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.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 19:24:00 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: YH3CN-W3KZ7-ESF20-LV77L-EUUYO-PQWCV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eu01.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

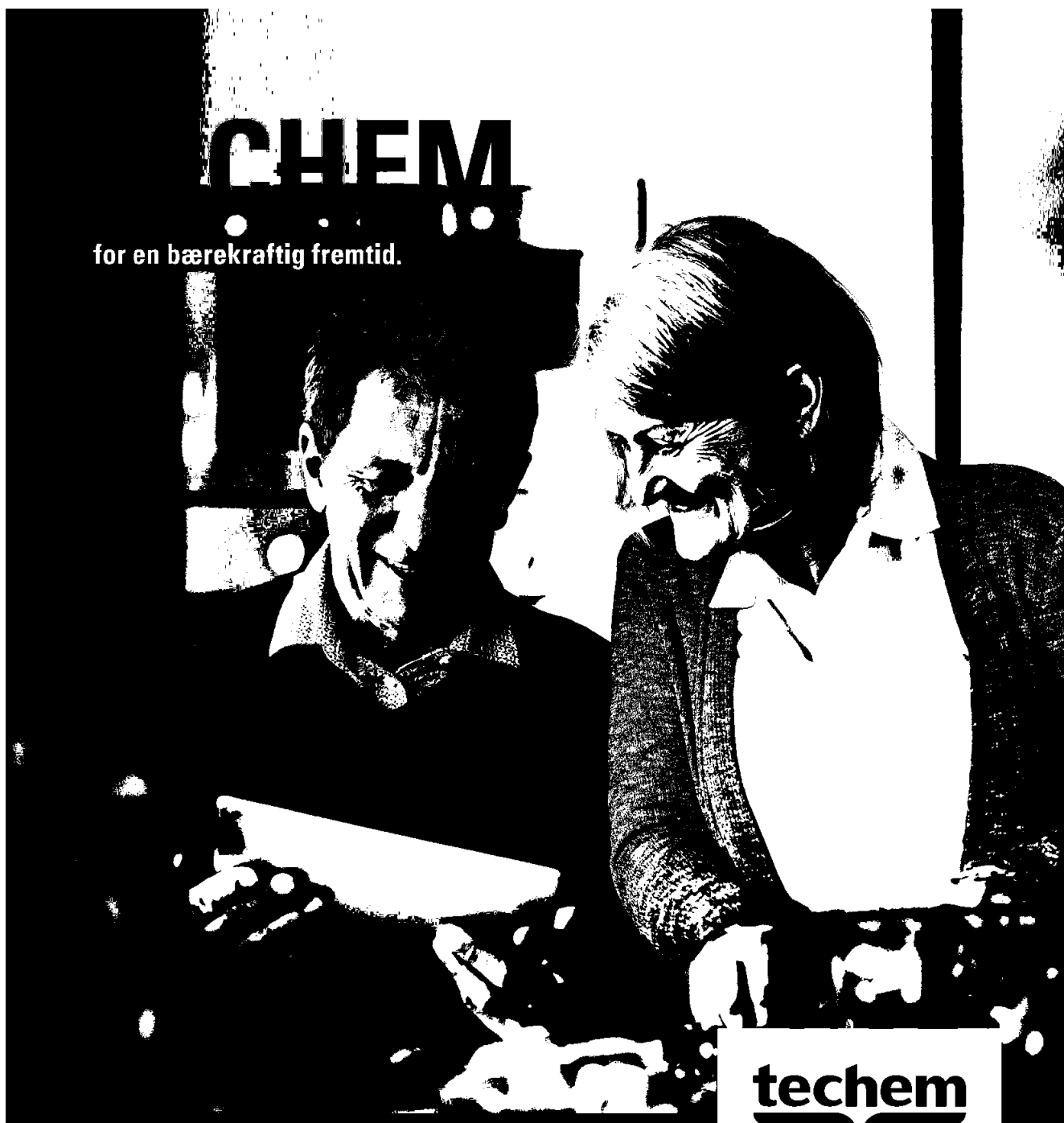
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

24 av 30



Energiservice med månedlig avregning
Informasjon til styret i boligselskap forvaltet av OBOS



Vedlegg 3

25 av 30

Techem & OBOS månedlig avregning brosjyre.pdf



01 | TJENESTELEVERANSEN

Energiservice med månedlig avregning

Techem drifter måleranlegget med daglig fjernavlesning av målere. Techem produserer månedlig avregning basert på mottatte enhetspriser (pris per kilowatttime) og eierskifter for den aktuelle måneden. Enhetsprisen som avregningen baseres på blir først tilgjengelig for Techem etter at måneden er avsluttet. Den månedlige avregningen blir deretter levert 6 uker etter den aktuelle måneden. OBOS fakturerer beboerne basert på den månedlige avregningen fra Techem.

Koordinering av tjenesten

Techem tilbyr:

- ✓ Alle målere ferdig oppsatt med OMS kommunikasjon
- ✓ Drift av måleranlegget med daglig fjernavlesning av målere
- ✓ Månedlig avregning pr. leilighet basert på mottatt informasjon*
- ✓ Adgang til egen administratorportal for styret
- ✓ Adgang til forbruksdata via app for beboer
- ✓ Kundeservice for boligselskapets forvalter, styret og beboer



I administratorportalen kan styret:

- Få oversikt over boligselskapets forbruk
- Se grafer som illustrerer forbruk
- Eksportere forbruk og målerdata
- Gi beboere tilgang til Techem Beboer App
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik

I beboerappen kan beboer:

- Få oversikt over vann- og energiforbruket sitt
- Sammenligne eget forbruk i ulike perioder
- Sammenligne eget forbruk med boligselskapets
- Bli mer bevisst på eget forbruk
- Sette opp forbruksalarmer

OBOS bistår med:

- ✓ Håndtering av kostnader fra energileverandør
- ✓ Oversender eierskifter for den aktuelle måneden til Techem
- ✓ Månedlig fakturering mot beboer
- ✓ Håndtering av umålt forbruk**



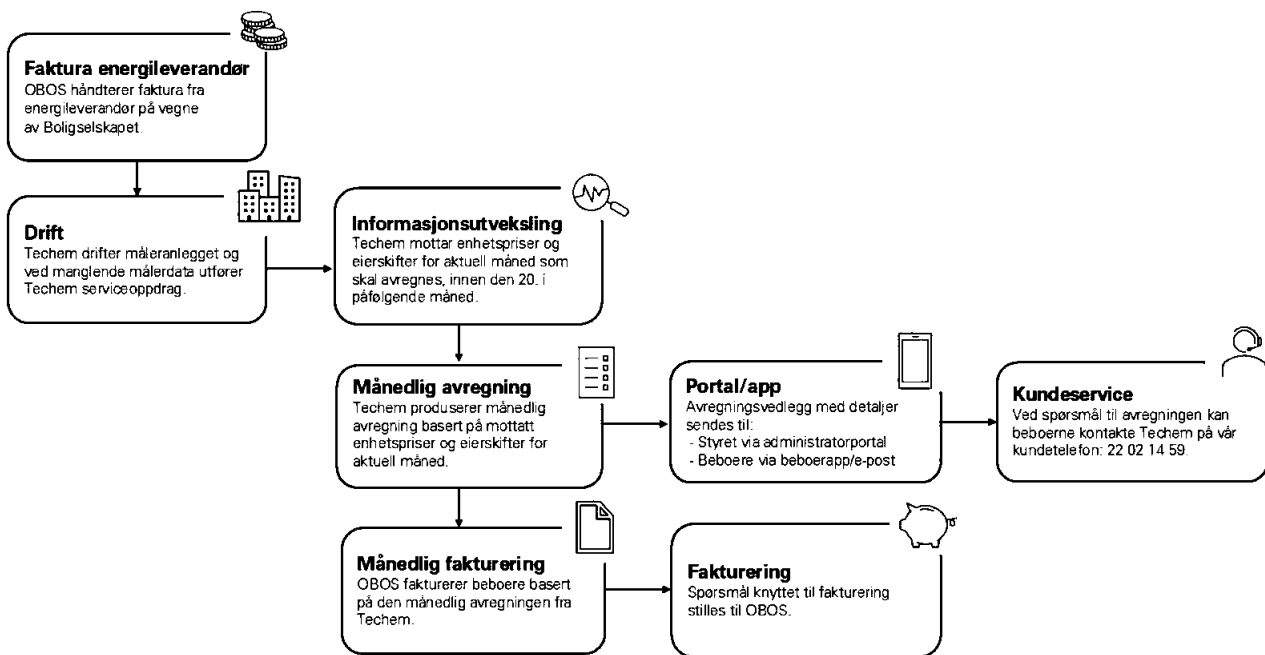
* Techem kan kun avregne målere som er allokert til en spesifikk leilighet/seksjon. Det betyr at Techem ikke kan synliggjøre eller identifisere umålt forbruk. Om Techem ikke har mottatt oppdaterte enhetspriser produseres avregning etter siste oppgitte enhetspris.

**Umålt forbruk er forskjellen mellom totalkostnaden for energi og det som er avregnet den enkelte via Techem. Denne differansen dekkes av de ordinære felleskostnadene.



02 | TJENESTEFORLØPET

Tjenesteforløpet



28.10.2025 - Med i beboer



Techem Norge AS
Dicks vei 10B
1366 Lysaker
www.techem.no



techem



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 1001 Selskapsnavn: LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oenf@obos.no

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