



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 26.04.2024 - 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 668 394	
Sum inntekter		2 668 394	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 033 284	
Sum kostnader		1 033 284	0
Driftsresultat		1 635 110	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 591	
Sum finansinntekter		12 591	0
Annen finanskostnad		43	
Sum finanskostnader		43	0
Netto finans		12 548	0
Resultat før skattekostnad		1 647 658	0
Årsresultat		1 647 658	0
Totalresultat		1 647 658	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 647 658	
Sum overføringer og disponeringer		1 647 658	



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		48 599	
Andre fordringer		2 340	
Sum fordringer		50 939	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 378	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 378	
Sum omløpsmidler		1 806 317	0
SUM EIENDELER		1 806 317	0

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			
Annen egenkapital		1 647 658	
Sum opptjent egenkapital		1 647 658	
Sum egenkapital		1 647 658	0
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		-286 263	
Annen kortsiktig gjeld		444 922	
Sum kortsiktig gjeld		158 659	0
Sum gjeld		158 659	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 806 317	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 380113

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: 26.04.2024 - 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 933 685 195
LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 668 394	
Sum inntekter		2 668 394	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 033 284	
Sum kostnader		1 033 284	0
Driftsresultat		1 635 110	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 591	
Sum finansinntekter		12 591	0
Annen finanskostnad		43	
Sum finanskostnader		43	0
Netto finans		12 548	0
Resultat før skattekostnad		1 647 658	0
Årsresultat		1 647 658	0
Totalresultat		1 647 658	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 647 658	
Sum overføringer og disponeringer		1 647 658	



Organisasjonsnr: 933 685 195
LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE

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		48 599	
Andre fordringer		2 340	
Sum fordringer		50 939	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 378	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 755 378	
Sum omløpsmidler		1 806 317	0
SUM EIENDELER		1 806 317	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 647 658	
Sum opptjent egenkapital		1 647 658	



Sum egenkapital	1 647 658	0
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	-286 263	
Annen kortsiktig gjeld	444 922	
Sum kortsiktig gjeld	158 659	0
Sum gjeld	158 659	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 806 317	0



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

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:

24. mars 2025 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. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Korttidsutleie/AirBnB
7. Etablering av obos-nøkkelen
8. 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
Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet.

Sak 3

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 4

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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. 1001 Årsregnskap 2024 med styrets arbeid med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000, hvorav 50.000 utgjør et ekstraordinært honorar for ekstra arbeid i oppstartsfasen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 6

Korttidsutleie/AirBnB

Forslag fremmet av:

Marcus Junge

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Noen beboere har uttrykt at AirBnB-virksomhet er sjenerende, da fremmede personer plutselig oppholder seg i fellesarealer og det blir mye ut og inn. Ubehagelig for noen, spesielt de med små barn.

Forslag til vedtak

Redusere antall tillatte døgn i løpet av året i vedtektene. Ned fra 90 til 60 dager, som er innenfor det loven sier (60-120 døgn ilt et år).

Legge til samme tekst i husordensreglene som i vedtektene vedrørende korttidsutleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



Sak 7

Etablering av obos-nøkkelen

Forslag fremmet av:

Patrick Schneider

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nøkkelanlegget i borettslaget har muligheten for å styres ved hjelp av app. Man kan da gi midlertidig tilganger til feks håndverkere, vaskepersonell eller familiemedlemmer. Man kan også åpne døren selv dersom man har glemt nøkkelbrikken.

Styrer vil da ha alle dører tilgjengelig i deres kontrollsenter som opprettes for styret i styrerommet.no, her kan man definere hvilken tilganger ulike beboere skal ha og deretter vil eierskifte skje automatisk, så styret har ikke behov for å legge til og fjerne beboere ved hver inn-/utflytt.

Man kan også kjøpe lås til egen dør som funker med samme app.

Tjenesten koster 17 kr per måned per bolig. Ingen etableringskostnad

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ikke innfører OBOS-nøkkel pr nå. Løsningen med nøkkelbrikker har fungert fint hittil, og ser ingen hast om å innføre nye løsninger pr nå. Styret ønsker å få bedre oversikt over sameiets økonomi og drifte et fullt år før vi vurderer dette.

Etter litt undersøkelse, så fant styret ut at i tillegg til en månedlig kostnad på 17 kr pr seksjon, så kommer det kostnader knyttet til installasjon og maskinvare (etableringskostnader). Det er uklart hvor mye disse etableringskostnadene vil komme på.

Styret har ingen administrasjon i forhold til nøkkelbrikker ved inn- og utflytting i dag. Styret bestiller kun nøkkelbrikker ved behov for seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å innføre en digital nøkkelløsning i borettslaget for å øke brukervennlighet, sikkerhet og effektivitet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marcus Junge



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benjamin Mathias Baarli Silseth
- Hege Cecilie Bjune Abrahamsen
- Mirko Zrno
- Tor Gundersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jette Thannel

Ønsker å bidra til sameiet om det er ønskelig



Årsrapport for Lille Løren Park 1 Sameie

Tillitsvalgte

I perioden har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Marcus Junge	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Benjamin Mathias Baarli Silseth	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Hege Cecilie Bjune Abrahamsen	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Mirko Zrno	valgt for perioden	2024 - 2025
Styremedlem	Tor Gundersen	valgt for perioden	2024 - 2025

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.

Styrets epostadresse er: llp1@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om boligselskapet.

Lille Løren Park 1 Sameie består av 91 boligseksjoner.

Lille Løren Park 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 685 195, og ligger i Oslo kommune.

Enkelte eiere har garasje plass i Lille Løren Park garasjesameie.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.



ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

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

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

Driftsinntekter:

Borettslagets driftsinntekter i 2024 er kr. 2 668 394

Driftskostnader:

Borettslagets driftkostnader i 2024 er kr. 1 033 284

Kommentarer til regnskapet:

Felleskostnadene inkluderer oppstartskapital til sameiet med kr. 555 200.

Oppstartskapitalen er tatt inn for å sikre at sameiet har god likviditet fra innflytting.

Sameiet har lavere kostnader i oppstartsåret, da det tar tid for styret å inngå alle nødvendige driftsavtaler med leverandørene.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan motta fakturaer som gjelder kostnader i regnskapsåret 2024 i løpet av 2025. Disse kostnadene blir da ført på regnskapet for 2025. Blant annet gjelder dette kostnader til TV/Bredbånd fra innflytting og ut 2024 som ikke var mottatt på ved avslutning av regnskapet for 2024.

Resultat

Årets resultat er kr. 1 647 658 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Sameiet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 647 658.



Budsjett 2025 og felleskostnader

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025, som danner grunnlaget for innkreving av akonto felleskostnader til eierne i 2025. Styret har i budsjettet hensyntatt alle kjente kostnader for 2025, samt generelle og spesielle prisendringer på fra selskapets leverandører.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer. Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i løpet av 2025.

Budsjettet er styrets styringsverktøy og skal ikke behandles av årsmøtet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Styrets arbeid

Styret

Tiden mellom informasjonsmøtet om overlevering 29.april 2024 frem til årsmøtet 24.mars 2025 har vært en hektisk og innholdsrik periode for styret. Styret har gjennomført 13 styremøter, samt tatt en rekke beslutninger over e-post og SMS/tlf. Styret har etablert en fungerende arbeidsflyt og har fordelt ansvarsområder til hvert styremedlem.

Styret har ansvar for den daglige driften og vedlikehold av sameiets eiendommer. Styret har som hovedmål å utvikle og ivareta bomiljø og sameiets eiendommer, for at beboere skal oppleve et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø, samt at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres. Styret er videre opptatt av å sikre at myndighetskrav innfris. I tillegg jobber styret aktivt for at sameiet drives økonomisk fornuftig, både på kort og lang sikt.

Ferdig- og overtakelsesbefaringer

I perioden fra medio mai frem til innflytting (medio juni), gjennomførte styret 23 ferdig- og overtakelsesbefaringer av fellesområder sammen med representanter fra entreprenør og utbygger. Befaringene foregikk på dagtid og var i denne perioden en stor arbeidsbelastning for styremedlemmene.

Det ble protokollført punkter som skulle utbedres, både før og i etterkant av overtakelse. Styret har kontinuerlig fulgt opp punkter som skal utbedres.

Velforeningen

Styret hadde møte med Løren Velforening før innflytting. I møtet fikk styret innføring om generelt styrearbeid, tips og fikk etablert noen forventninger til styrearbeidet den kommende tiden. I tillegg fikk styret informasjon om rollen til Velforeningen og hva et medlemskap i Velforeningen vil innebære av fordeler og goder for beboere og lokalmiljøet.

Etter vurderinger, så besluttet styret å melde sameiet inn i Løren Velforeningen for å bidra til lokalmiljøet og for å dra nytte av fordelene og godene som følger med. Eksempelvis kommer det komprimatorbil 2 ganger i året i regi av Velforeningen, som våre beboere kunne benytte seg av. Velforeningen har også en del rabattordninger som vi har nytt godt av (for eksempel vaktmestertjenesten fra Bygårdsservice).

Inngåtte avtaler

Rundt innflytting måtte styret inngå avtaler for å starte opp drift og vedlikehold av sameiets eiendom. Det ble innhentet tilbud på flere serviceområder. Styret har blant annet inngått avtaler for vaktmestertjenester, renhold og strømleveranse.



Renhold

Det ble i løpet av juli måned gjennomført befaringer og innhentet tilbud fra flere leverandører for renhold i fellesareal. Styret landet til slutt på Rydje AS som har fast oppdrag om renhold i alle oppganger og heis ukentlig i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret. Det ble også gjennomført gulvbehandling/boning i alle oppganger i løpet av høsten. Denne gulvbehandlingen bidrar til å minske slitasje og gjøre det enklere å holde rent.

Det jobbes med å få på plass en avtale om skjøtsel for uteområder sammen med Lille Løren Park 2 (og etter hvert Lille Løren Park 3).

Kommunikasjon/Vibbo

Vibbo er sameiets informasjons- og kommunikasjonskanal, hvor styret kan legge ut nyheter og informasjon. I tillegg kan beboere legge ut oppslag for å informere andre beboere eller legge ut forespørslers. Styret har brukt mye tid på å sette opp aktuelle og relevante temaer på Vibbo, samt legge ut tilhørende informasjon under hvert tema. Styret har besvart innkomne meldinger fra beboere og lagt ut viktig informasjon løpende.

Det kommer også inn en del henvendelser via e-post, f.eks. ved bestilling av nøkkelbrikker og postkasseskilt.

Reklamasjonssaker

Styret reklamerer på feil og mangler, eller på forhold som ikke står til forventninger av helt nye bygg. Styret tar jevnlig runder på eiendommen og i byggene våre og sender inn reklamasjoner hvor styret mener det er mangler/feil. I tillegg behandler styret reklamasjoner som sendes inn av beboere som gjelder fellesområder. Det har vært flere reklamasjonssaker, alt fra utomhus til døråpnere i trappeopp ganger. Under er det mer detaljert beskrivelse av de største reklamasjonssakene.

Heis

Det har vært store utfordringer med heisene siden innflytting i juni, spesielt heisen i 45C. Først var det veldige høye ulyder som kom fra heisene mens den kjørte. Styret reklamerte på forholdet og ulydene ble bedre etter at Schindler måtte gjøre service på heisene i flere omganger. Det var også problemer med at heisdøren lukket seg i ujevnt tempo. Noen ganger lukket den seg i normalt tempo, mens andre ganger var den veldig treg. Dette ble også reklamert på og etter flere runder, så ble dette også bedre.

Det har også vært store problemer med at heisen plutselig stopper, som har medført at styret har måttet tilkalle Schindler for å få i gang heisen igjen. Styret har reklamert på samtlige tilfeller Schindler har blitt tilkalt, slik at sameiet ikke blir belastet økonomisk for dette.



Basert på de nevnte problemene, så ble det sendt inn en større reklamasjon på at heisene ikke er levert tilfredsstillende og i henhold til hva som er å forvente av helt nye heiser. Etter gjentatte beskjeder om at heisene nå er utbedret, men stanser kort tid etterpå, så ba styret om et fysisk møte med Selvaag og Veidekke, for å få frem alvorlighetsgraden med heisene som ikke fungerer som de skal og burde. I det første møtet ble det også gjennomgått andre reklamasjoner. I møtet fikk styret beskjed om at heis-saken har blitt tatt videre opp i Schindler-systemet og at de ser veldig alvorlig på problemet. Styret tok opp at det kan være hensiktsmessig å involvere en uavhengig 3.part som kunne kontrollere heisene, men dette fikk vi beskjed om ikke var nødvendig siden større krefter i Schindler nå var involvert. Heisene ble deretter utbedret igjen, hvor regionssjefen i Schindler var til stede.

Styret håpet nå at heisene var i orden, men likevel oppsto det stans igjen. Vi så det derfor nødvendig å involvere Heiskonsulenten, som er en uavhengig part som kontrollerte heisene. Styret fikk da beskjed om at det var masse feil med heisene tross alle Schindler sine utbedringer. Heisen var rett og slett feilmontert. Heiskonsulenten utarbeidet en rapport og liste med feil, som styret videresendte til Selvaag/Veidekke og Schindler. Etter at Schindler hadde gått gjennom rapporten, så utbedret de noen av punktene og deretter ble det kalt inn til et nytt fysisk møte. Her var det representanter fra Selvaag, Veidekke, Schindler, Heiskonsulenten, samt styret. Møte ble avsluttet med en lang befarings, der alle 3 heisene ble befart i samtlige etasjer. Schindler utførte ytterligere finjusteringer underveis i befaringsen, samt at de også skulle komme tilbake der arbeidet var mer tidkrevende. Schindler skal også skifte ut enkelte deler i 45C mot slutten av februar når disse delene ankommer Oslo.

Brannalarmer

Det har vært en utfordring at brannalarmen har gått helt plutselig uten åpenbare årsaker. Det har som oftest skjedd i helger. Dette har ført til at styret har tilkalt Elotec for å undersøke årsaken til utløsning og evt. gjøre utbedringer. Den ene gangen ble brannvesenet tilkalt, som ikke kunne finne noen åpenbar årsak til utløsning.

Det har vist seg at de aller fleste tilfellene har skyldtes for mye støv i røykvarslerne, spesielt de nede i U1/U2 i nærheten av garasjeanlegget. Styret har mistenkt at dette skyldes støv fra garasjeanlegget, hvor ferdigvask har vært en annen reklamasjonssak. Elotec har i disse tilfeller byttet varsler og styret har reklamert på forholdet.

Etter flere mailer og møter med utbygger fikk vi til slutt igjennom en sluttvask av garasjen del 1, som ble gjennomført 20. September.

Strøm/energimålere

Sameiet hadde overtakelse av eiendommen i midten av juni. Sameiet ble derfor etterfakturert for strømforbruk i november for juni, juli, august, september og oktober. Denne fakturaen var nokså høy. Den gjaldt for flere måneder, så styret reagerte ikke



veldig på beløpet. Faktura for november ble mottatt i desember og var på veldig høy. Styret stusset over at beløpet var veldig høyt, men antok foreløpig at det skyldtes høyere forbruk og priser i kaldere måneder. Men da vi mottok neste faktura for desember, som også var veldig høy, så følte vi det nødvendig å undersøke nærmere hvorfor strømregningene er så høye, da dette ikke var økonomisk bærekraftig. Sameiets bygg har LED-lys, radiatorer og fjernvarme, så det skal ikke være noen grunn til at strømforbruket skal være så høyt.

Etter en analyse av forbruket siden overtakelse, så fant styret ut at det er én måler som har et ekstremt høyt forbruk, og hadde et forventet årlig forbruk på over 1 GWh. Styret mistenkte umiddelbart at denne måleren er koblet opp mot provisorisk strøm (byggestrøm) og skal derfor være knyttet til Veidekke. Vi kontaktet strømselskapet som kunne bekrefte at forbruket denne måleren viste er vesentlig høyere enn det som er vanlig for et boligselskap. I tillegg identifiserte vi at forbruket var høyest mandag til fredag mellom kl.7 og 14, som samsvarer med når det er høyest byggeaktivitet hos oss. I tillegg undersøkte styret hva tilsvarende boligselskap betaler for strøm i løpet av et år, og Lille Løren Park 1 lå an til å betale 10-12 ganger så mye, så styret tok tak i dette umiddelbart.

Det ble sendt en reklamasjon med uttrykk om at dette må fikses umiddelbart. Etter en ukes tid med purring fra styret sin side, så kom det frem at Lille Løren Park 1 hadde totalt fem målere på seg, hvor fire av dem skulle vært koblet på andre enheter. Målerne skulle være koblet opp mot garasjelegget, Lille Løren Park 2, Lille Løren Park 3 og Veidekke (provisorisk strøm). Styret hadde en god dialog med strømselskapet mens denne saken pågikk og sameiet har fått tilbakebetalt alt som har blitt betalt for mye siden overtakelse.

Diverse saker

Screens

Det var stor interesse for montering av utvendig solskjerming fra start. Styret ble anbefalt å organisere felles bestilling av screens for å få kvantumsrabatt, samt at man fikk samlet alle i samme søknad til PBE. Det ble sendt ut forespørslers om tilbud. Dessverre tok det lang tid før vi fikk noen tilbakemelding på forespørslene, da dette foregikk mens det var ferieavvikling. Vi sendte forespørslers i juni og fikk svar i august.

Solvera, som hadde montert screens for noen leiligheter i prosjektet kom på befaring og ga tilbud. Styret fikk også innhentet tilbud fra HD Solskjerming, som fungerer som prosjektleder og har samarbeid med flere leverandører. Etter en vurdering av tilbudene, så valgte styret å gå videre med HD Solskjerming, da Solvera ikke tilbydde kvantumsrabatt og var nesten dobbelt så dyre som HD.

Styret satte HD til å håndtere søknadsprosessen hos PBE. Etter en god stund med mye frem og tilbake, så kom det frem at montering av screens ikke var søknadspliktig, så lenge type og farge var likt. Vi fikk imidlertid beskjed om at markiser og lignende er søknadspliktig, da det stikker mer ut av fasaden enn screens.



Selv om en av hensiktene om at man skulle samle alle under samme søknadsprosess, falt bort, så fikk man til en kvantumsrabatt og fordeling av elektriker- og administrasjonskostnader.

Lys og mur gangvei mellom Løren Vest og LLP1

Styret har hatt en løpende dialog med våre naboer i Sinsenveien 41 og 43 (Løren Vest). Det var noe usikkerhet om hvem som eier muren som går langs gangveien mellom sameiene, og følgelig hvem som har ansvar for vedlikehold av denne. Det viser seg at muren går delvis på deres eiendom og delvis på vår med en ca. 70/30-fordeling i favør Løren Vest.

Det var også ønske om å avklare hvem som eier muren for å aktivere lysene på muren igjen, da denne gangveien blir veldig mørk på kvelden, spesielt i vinterhalvåret. Styret tok dette opp med Selvaag for å høre om prosjekteringen med hensyn til muren og lys langs gangveien. Det var ikke prosjektert noe her, ettersom Selvaag trodde at muren tilhørte Løren Vest. Styret fikk likevel overtalt Selvaag om å sette opp lysmaster langs gangveien.

Bom

Løren Velforening kontaktet styret og uttrykte sin bekymring i forhold til bilkjøring og trafikk på deres gangvei som går foran inngangen til 45C. Det var mye kjøring i forbindelse med innflytting, og Velforeningen hadde forståelse for dette. Likevel vitnet de til flere nesten-ulykker hvor små barn nesten blir truffet av ryggende flyttebiler osv.

Styret og Velforeningen var enige om at det skal være bilfritt og trygt for barn å ferdes. Vi forhørte oss med Selvaag om det var prosjektert noen bom for å forhindre biltrafikk, men det var det ikke. Etter mye frem og tilbake og befaringer, så gikk Selvaag med på å sette opp en mekanisk bom mellom Løren Vest (Sinsenveien 41 og 43) og LLP1. Selvaag dekket kostnaden for denne bommen.

Etter at veien mellom LLP1 og LLP2 har blitt åpnet, så har biltrafikken flyttet seg fra sørsiden til nordsiden av byggene våre. Samme utfordring har oppstått her også med flere nesten-ulykker, samt at beboere har klaget på billys rett inn i stua si. Det har blitt utført befaring og det jobbes med å få satt opp en mekanisk bom mellom sameiene.

Innbrudd

Styret ble informert om at det hadde vært innbrudd i bodanleggene i slutten av oktober. Det var gjort innbruddsforsøk på samtlige dører inn til boder og sykkelboder i U2 i 45C og U1 i 45A og 45B.

Først fikk styret beskjed om at det var risiko for at innbruddstyvene kunne slipe opp egne nøkler og får tilgang inn til leiligheter, ettersom nøklene er universale. Styret begynte å undersøke dette umiddelbart og fikk høre etter samtaler med fagfolk, at det ikke var en



risiko, siden nøklene har egne serienumre. Likevel, så ble alle beboere oppfordret om å skifte hengelås.

Styret fikk inn totalt 4 tilfeller hvor det hadde blitt innbrudd i bod og hvor hengelås var klippet av. De berørte har fått bistand og oppfølging fra styret etter behov (forsikringssaker, bytte av hengsel til hengelås etc.)

Det ble vurdert flere tiltak for å forhindre/forebygge fremtidige innbrudd. Det ble gjort befaringer med Securitas for vurdering av kameraløsning eller vakthold om natten. Etter samtaler med andre sameier og fagfolk, så besluttet styret å montere beslag på samtlige dører inn til boder og sykkelboder. Dette arbeidet ble utført i starten av desember.

Andre tiltak vil bli vurdert dersom det oppstår behov for det.

Ekstraordinær generalforsamling – valg av nytt styremedlem

Det ble valgt 5 styremedlemmer på informasjonsmøtet i april 2024. Kort tid etter overtakelse var det 4 styremedlemmer. Styret kjente på at 4 medlemmer ikke var nok til å dekke arbeidsmengden, spesielt i startfasen, så styret så det nødvendig å få inn et medlem til.

Det ble derfor avholdt en ekstraordinær generalforsamling i midten av oktober, hvor et nytt medlem ble valgt.

Avfallshåndtering

Selvaag/ Veidekke opprettet midlertidig plassering av avfallsbeholdere for sameiet ved gavl 45B. I tillegg ble det utplassert 2 større containere for emballasje i forbindelse med innflytting som ble plassert i Sinselveien nær garasjeinnkjøringen. I innkjøringsfasen hadde vi enkelte ganger utfordringer med Renovasjonsetaten, da etaten mulig glemte å hente av fallet vårt. Antall avfallsbeholdere måtte suppleres etter samråd fra Renovasjonsetaten slik at kapasiteten ble utvidet, og sto i bedre forhold til antall leiligheter i LLP1.

Det var også en utfordring at annet avfall enn vanlig husholdningsavfall ble kastet/plassert utenfor avfallsbeholderne. Dette førte til en del naboklager da det var sjenerende, samt at vaktmester måtte kjøre dette bort til gjenbruksstasjonen på Løren. Dette kom med merkostnader. Styret sendte ut flere påminnelser om at slikt avfall ikke skal kastes sammen med vanlig husholdningsavfall og oppfordret om å kjøre avfallet bort på gjenbruksstasjonen.

Nå som vi har fått på plass avfallsbrønner, så har dette problemet blitt mindre. Likevel hender det at folk plasserer store pappesker eller annet avfall utenfor brønnene. Dette vil bli håndtert som tidligere – vaktmester må kjøre dette på bort til en merkostnad for sameiet.



Det skal opparbeides sykkelparkering der den midlertidige standplassen var i henhold til Landskapsplan for området.

Lille Løren Park 2 og Garasjesameiet

I perioden fra innflytning til november ble saker tilhørende garasjeanlegget behandlet av styret i LLP1 frem til det ble opprettet eget org nummer og styreleder og styremedlemmer for LLP garasjesameie. Det er fortsatt Selvaag som eier majoriteten av p-plassene og som således også har styreledervervet. LLP1 sin representant i garasjelaget er Hege Abrahamsen. LLP2 sin representant er Geir Eide.

LLP Garasjesameie har eget årsmøte 25. mars. Årsberetning for garasjesameiet vil bli publisert på Vibbo etter årsmøtet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE
ORG.NR. 933 685 195, KUNDENR. 1001

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 26.04.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	2 660 294	0	3 986 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0
Andre inntekter	3	8 100	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 668 394	0	3 986 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-35 000
Styrehonorar		0	0	-250 000
Revisjonshonorar	4	-15 050	0	-10 500
Forretningsførerhonorar		-73 634	0	-143 000
Konsulenthonorar	5	-19 556	0	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-163 588	0	-565 000
Forsikringer		-129 637	0	-250 500
Kommunale avgifter	7	-165 744	0	-980 000
Kostnader sameie		0	0	-25 000
Energi/fyring	8	-204 642	0	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-437 000
Andre driftskostnader	9	-261 434	0	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 033 284	0	-3 749 000
DRIFTSRESULTAT		1 635 110	0	237 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	12 591	0	0
Finanskostnader	11	-43	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 548	0	0
ÅRSRESULTAT		1 647 658	0	237 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 647 658		





LILLE LØREN PARK 1 SAMEIE ORG.NR. 933 685 195, KUNDENR. 1001

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 599
Forskuddsbetalte kostnader		2 340
Driftskonto OBOS-banken		746 179
Sparekonto OBOS-banken		1 009 199
SUM OMLØPSMIDLER		1 806 317
SUM EIENDELER		1 806 317
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 647 658
SUM EGENKAPITAL		1 647 658
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		130 797
Leverandørgjeld		-286 263
Energiavregning	12	306 407
Annen kortsiktig gjeld	13	7 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 806 317
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Lille Løren Park 1 Sameie

Marcus Junge

Mirko Zrno

Hege C. B. Abrahamsen

Tor Gundersen

Benjamin M. B. Silseth



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 872 962
Startkapital	555 200
Bredbånd	230 905
Bod	1 227
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 660 294

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	8 100
SUM ANDRE INNETEKTER	8 100

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 050.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Honorar, Heiskonsulenten AS	-19 556
SUM KONSULENTHONORAR	-19 556



**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 353
Drift/vedlikehold elektro	-5 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 441
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 853
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 588

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 244
Renovasjonsavgift	-77 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 744

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-54 642
Fjernvarme fellesareal	-150 000
SUM ENERGI / FYRING	-204 642

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-81 719
Renhold ved firmaer	-144 225
Andre fremmede tjenester	-4 159
Kontingenter	-29 760
Bank- og kortgebyr	-1 571
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-261 434

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	129
Andre renteinntekter	65
SUM FINANSINNTEKTER	12 591

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-43



**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-524 429
SUM INNETEKTER	-524 429

KOSTNADER

Techem	69 638
Fjernvarme	298 384
SUM KOSTNADER	368 022

Avsatt fjernvarme fellesareal 2024	-150 000
------------------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	-306 407
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lille Løren Park Garasjesameie, kreditnotaer fra Elaway	-7 718
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 718





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

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: oef@obos.no

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