



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913910036

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 507 519	8 015 329
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 507 519</b>	<b>8 015 329</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		484 925	467 810
Annen driftskostnad		10 291 307	8 771 205
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 776 232</b>	<b>9 239 015</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 268 712</b>	<b>-1 223 686</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		204 545	182 222
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>204 545</b>	<b>182 222</b>
Annen finanskostnad		15 477	32 481
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 477</b>	<b>32 481</b>
<b>Netto finans</b>		<b>189 067</b>	<b>149 741</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 079 645	-1 073 945
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 712	2 008
Andre fordringer		11 981	12 056
Sum fordringer		19 693	14 064
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 515 703	5 228 033
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 515 703	5 228 033
Sum omløpsmidler		2 535 396	5 242 096
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 392 783	3 472 428
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 392 783</b>	<b>3 472 428</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 392 783</b>	<b>3 472 428</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 554	307 365
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 554</b>	<b>307 365</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 554</b>	<b>307 365</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11	24 799
Leverandørgjeld		428 188	444 304
Annen kortsiktig gjeld		689 860	993 201
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 118 059</b>	<b>1 462 303</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 142 613</b>	<b>1 769 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 547228

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 27.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 913 910 036  
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 507 519	8 015 329
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 507 519</b>	<b>8 015 329</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		484 925	467 810
Annen driftskostnad		10 291 307	8 771 205
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 776 232</b>	<b>9 239 015</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 268 712</b>	<b>-1 223 686</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		204 545	182 222
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>204 545</b>	<b>182 222</b>
Annen finanskostnad		15 477	32 481
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 477</b>	<b>32 481</b>
<b>Netto finans</b>		<b>189 067</b>	<b>149 741</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 079 645	-1 073 945
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>



Organisasjonsnr: 913 910 036  
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 712	2 008
Andre fordringer		11 981	12 056
Sum fordringer		19 693	14 064
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 515 703	5 228 033
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 515 703	5 228 033
Sum omløpsmidler		2 535 396	5 242 096
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 392 783	3 472 428
Sum opptjent egenkapital		1 392 783	3 472 428



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 392 783</b>	<b>3 472 428</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 554	307 365
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>24 554</b>	<b>307 365</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 554</b>	<b>307 365</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	24 799
Leverandørgjeld	428 188	444 304
Annen kortsiktig gjeld	689 860	993 201
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 118 059</b>	<b>1 462 303</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 142 613</b>	<b>1 769 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>



Organisasjonsnr: 913 910 036  
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

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. 8164

LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 21:00 og lukker 30. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8164>

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Sinsen Kirke .

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal
7. Anlegge sti fra markterasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal
8. Endring av Vedtektenes punkt 2-1
9. Endring av Vedtektenes punkt 4-3
10. Endring av Vedtektenes punkt 8-1
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité
13. Valg av representanter til Løren Velforening



Med vennlig hilsen,  
Styret i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 28. januar 2025.  
Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte ble kunngjort 19. mai 2025.  
Digital avstemming i VIBBO er åpen: fra 27. mai 2025 kl 21.00 til 30. mai 2025 kl 21.00.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

## 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.

Styrets innstilling  
Styret foreslår at forretningsfører Said Bitta er møteleder/administrator og protokollfører.

Forslag til vedtak  
Said Bitta er valgt.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Styret innstiller:  
Håkon Hultman Tømte, seksjon 108 og Beate Kvien Moldestad, seksjon 6.

Forslag til vedtak  
Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

### Styrets innstilling

Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av økonomien i Lørenpynten Boligsameie og anbefaler at regnskapet godkjennes.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 STYREROMMET.pdf
2. 8164 Avdelingsrapport.pdf
3. 8164 Lørenpynten Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse samlet for styret, valgkomité og representant til Løren Velforening foreslås satt til kr 463 700.

Honoraret til styret er indeksregulert 4,4 % iht. rammene i lønnsforhandlinger for frontfagene og staten.

### Forslag til vedtak

Vederlaget til Styret, valgkomité og representanter til Løren Velforening for 2024 settes til kr 463 700.



Sak 6

## Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt forslag fra seksjonseiere om å åpne for at enkelte seksjoner i første etasje kan anlegge stier fra egen markterrasse over sameiets felles uteareal.

Dette er et tiltak som berører fellesareal som alle seksjonseiere har rettigheter til og betaler for, og som derfor må behandles helhetlig og i tråd med både estetiske, juridiske og praktiske hensyn.

Styret ønsker å legge til rette for beboermedvirkning, samtidig som det sikres at eventuelle tiltak skjer etter felles vedtatte prinsipper og uten at fellesskapets interesser eller fremtidig forvaltning svekkes.

Styrets forslag til tiltak:

- Det opprettes en arbeidsgruppe av seksjonseiere som ønsker å få godkjent bruksendring av fellesarealet – men også andre seksjonseiere er velkomne til å være med i gruppen.

- Gruppen skal:

# Innhente profesjonell vurdering av muligheter og konsekvenser

# Utarbeide forslag til felles retningslinjer for:

- ▣ utforming og materialvalg
- ▣ minimal påvirkning på eksisterende beplantning
- ▣ søknads- og godkjenningssprosess
- ▣ vedlikehold og ansvar
- ▣ håndtering av eksisterende, ikke-godkjente tiltak

- Arbeidsgruppen skal levere forslag til styret innen 31. oktober 2025. Dersom fristen ikke overholdes, opphører gruppens mandat, og saken avsluttes. Det kan da ikke fremmes retningslinjer eller forslag til vedtektsendring knyttet til sti uten nytt vedtak på årsmøte. I så fall vil styret følge opp med krav om tilbakeføring av alle uautoriserte stier eller åpninger som er etablert uten godkjenning, i tråd med beplantningsplan og gjeldende regler.

- Inntil felles retningslinjer eventuelt blir vedtatt, vil eksisterende uautoriserte stier midlertidig kunne beholdes. Dette innebærer ingen godkjenning i ettertid, og styret forbeholder seg retten til å kreve tilbakeføring i tråd med nye retningslinjer når disse foreligger.

- Styret skal godkjenne at forslag til retningslinjer er tilstrekkelig gjennomarbeidet og i tråd med sameiets interesser før det kan behandles som egen sak på et fremtidig årsmøte (senest innen juni 2026).

- Eventuelle retningslinjer som åpner for etablering av stier skal fremmes som forslag til vedtektsendring og behandles etter krav om to tredjedels flertall i henhold til eierseksjonsloven og vedtektene.

- Ingen tiltak – herunder etablering av sti, midlertidige løsninger, åpninger eller annen fysisk tilrettelegging – kan igangsettes før retningslinjene er vedtatt av årsmøtet. Styret vil ikke gi enkeltgodkjenninger i mellomtiden.

- Alle kostnader knyttet til planlegging, ekstern rådgivning, søknadsprosess, gjennomføring, oppfølging og fremtidig vedlikehold bekostes fullt ut av de seksjonseiere som søker om tiltak. Styret skal ikke ha ansvar for praktisk gjennomføring.



- Dersom årsmøtet på sikt beslutter å ikke åpne for slike tiltak, skal eventuelle uautoriserte stier, åpninger eller andre inngrep i fellesarealet tilbakeføres til opprinnelig tilstand, i henhold til gjeldende beplantningsplan og vedtekter. Styret kan fakturere den ansvarlige seksjonseier for kostnader knyttet til tilbakeføring.

- Årsmøtet pålegger styret å følge opp med sanksjoner i tråd med vedtektene, husordensreglene og eierseksjonsloven ved brudd på retningslinjene.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller og anbefaler at forslaget vedtas for å sikre at fellesarealene forvaltes på en langsiktig, rettferdig og estetisk forsvarlig måte.

Vedtaket åpner for at beboerønsker kan vurderes seriøst og strukturert – samtidig som fellesskapet beskyttes mot uoversiktlige eller uensartede inngrep.

#### Forslag til vedtak

Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.

Sak 7

### Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

Forslag fremmet av:

Kari Margrete Nøvik og Thomas G. Andresen - Ullagerveien 3, seksjon 47 - m/flere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette forslaget gjelder muligheten for å etablere stier fra markterrasse/hager i første etasje og ut til sameiets felles uteareal. Forslaget gjelder for de seksjonene som har utgang mot bakgård. Bakgrunnen er et langvarig ønske fra flere beboere om fri ferdsel fra egen hage/terrasse til bakgård. Forslaget innebærer at seksjonseiere i første etasje gis anledning til å etablere en diskre og etisk tilpasset sti, for egne regning, etter godkjenning fra styret og gjennomføring av en profesjonell aktør. Forslaget krever et tillegg til en allerede eksisterende vedtekt, §5-1.

Nærmere beskrivelse av forslaget, se følgende vedlegg:

- Sak til årsmøte\_revidert 24.04.25 fra TA.pdf

- Flyfoto Lørenpynten 24.04.25 fra TA.pdf

#### Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og understreker at det berører hele sameiet. Forslaget gjelder bruksendring av fellesarealer. Fellesarealer som alle seksjonseiere i dag har rettigheter til og betaler for. Bruken av fellesarealene er regulert i vedtektene og i eierseksjonsloven, og kan derfor ikke endres uten at fellesskapet involveres og godkjenne det.

Styret er delt, men alle i styret uttrykker bekymring for at:

- det blir vanskelig å sikre ensartet og estetisk utførelse i hele sameiet
- tiltaket kan føre til uro i beplantningsplanen og opplevelse av inngrep i fellesareal
- utfordringer med å sikre likebehandling og håndheve tiltak over tid uten at årsmøtet har vedtatt felles retningslinjer



Styret er av den oppfatning om at dette er et forslag som er viktig for alle som bor i sameiet. Styret mener også at forslaget ikke er godt nok gjennomarbeidet, slik det er presentert i innkallingen. Det stilles spørsmål om bla:

- hvorfor det ikke er utarbeidet klare kriterier og retningslinjer for hvordan tiltak skal utformes, søkes om, godkjennes og som kan gjøres for å avslå tiltak som ikke oppfyller kravene
- en mal som viser tydelige krav til mulig utforming til hvordan stiene skal se ut med materialvalg mv og med tilkobling til eksisterende uteareal - ikke bare eksempler
- hvem som skal engasjere og betale for en profesjonell aktør - ikke en kostnad for sameiet
- hvem som skal nedsette en arbeidsgruppe som skal legge frem et forslag til styret for når forslaget til gjennomføring og retningslinjer kan foreligge - styret skal ikke være med i arbeidsgruppen
- hvorfor flyfotoet (vedlegg) viser et forslag om at seksjoner merket med pil, ikke kan etablere sti. Det viser at etablering av sti er ikke for alle på bakkeplan. Hva med likestillingsprinsippet? Dette er noe årsmøtet må vurdere.

Styret ønsker å påpeke at hvis forslaget vedtas vil det være flere retningslinjer som må utarbeides og godkjennes, før etableringen kan gjennomføres. Dersom styret vurderer at retningslinjene ivaretar sameiets estetiske, praktiske og juridiske hensyn, skal det legges frem for endelig godkjenning gjennom en ny avstemming blant seksjonseierne.

Dersom forslaget vedtas, mener styret at det må nedsettes en arbeidsgruppe som innen en gitt dato legger frem for styret et forslag til retningslinjer mv. i hht ovennevnte.

#### Forslag til vedtak

Tillegg til vedtektenes §5-1. Seksjonseier i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskre sti fra egen markterrasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av en profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.

#### Vedlegg

4. Sak til årsmøte\_revidert 24.04.25 fra TA.pdf
5. Flyfoto Lørenpynten fra TA 24.04.25.pdf

#### Sak 8

### Endring av Vedtektenes punkt 2-1

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjonseier er i dag pliktig til å informere Styret om endring i leieforhold, men det kommer ikke tydelig frem hvordan dette skal gjøres - samt at det ikke er noen tydelige eskalering av sanksjoner. Nå er sanksjonsmuligheten et pålegg som til slutt fører til å avslutte eierforhold.

Eksisterende vedtekter:

2-1 Rettslig disposisjonsrett



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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets ordensregler. Videre skal utleier sørge for at punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Foreslått endring er markert med kursiv.

## 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

*(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets Vedtekter og Husordensregler. Videre skal utleier sørge for at Vedtektenes punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.*

*Ved langtidsleie – definert som leieforhold med varighet over 30 dager – plikter seksjonseier å registrere navn og kontaktinformasjon til den boende leietakeren i sameiets til en hver tid digitale beboerregister, per 2025 administrert gjennom VIBBO. Registreringen skal være fullført senest 30 dager etter leietakers innflytting.*

*Ved manglende registrering innen fristen vil seksjonseier bli ilagt et administrasjonsgebyr tilsvarende 5 promille av folketrygdens grunnbeløp (1G), for å dekke styrets og forretningsførers merkostnader til oppfølging og kommunikasjon. Gebyret faktureres seksjonseier og tilfaller sameiet.*

## Forslag til vedtak

Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr..

## Sak 9

### Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ikke samsvar mellom dagens praksis og vedtektenes punkt 4-3.

Gjeldende tekst i vedtektene:

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

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning



til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Forslag til endringer er markert med kursiv:

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

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

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

*(3) Ladepunkter er kun tillat tilkoblet garasjens etablerte elbil-ladeinfrastruktur.*

*(4) Styret skal kontaktes før bestilling.*

Forslag til vedtak

Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.

Sak 10

## Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valgkomiteen har over flere år informert styret at det er veldig krevende å rekruttere seksjonseiere til å sitte i styret. Et resultat av dette er at sameiet ser at sameiet må ha muligheten til å kunne ha representanter i styret som nødvendigvis ikke bor i sameiet.

På denne måten reduserer vi risikoen for å stå uten et styre om ingen beboer ønsker å stille og vi skaper forutsigbarhet og sammenheng mellom hva som er budsjettet og hva som er faktisk vederlag. Man vil alltid tilstrebe å få interne til å sitte i styret, men vi ser at det vil være behov for økt fleksibilitet i sammensetningen dersom valgkomiteen ser det som krevende å rekruttere beboere til styret.

Opprinnelig vedtekter:



(1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til endringer er markert med kursiv:

*(1) Sameiet skal ha et styre. Det kan bestå av både fysiske og juridiske personer. Dersom et styremedlem er en juridisk person, skal den juridiske personen utpeke en representant som har de samme rettigheter og plikter som et fysisk styremedlem. Representanten skal velges ved årsmøtet på samme måte som øvrige styremedlemmer, og skal fungere som styremedlem med ansvar og forpliktelser som beskrevet i disse vedtektene. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.*

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

*(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt, og tjenestegjør i ett år. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.*

*(4) Årsmøtet skal ved budsjettvedtaket fastsette det totale beløp som skal avsettes til styrets vederlag for den kommende perioden. Avvik fra budsjettvedtak skal eksplisitt godkjennes av Årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.*

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling til kandidater til styreverv for 2025-26.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elsebeth Marie Lund Bache

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Østli
- Øyvind Alseth



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Per Røe Hogstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Tommy Knutsen
- Sissel Stæhr Nilsen

Sak 12

## **Valg av valgkomité**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har som oppgave å innstille kandidater til sameiets valgkomité for 2025.

**Styrets innstilling**

Som representanter til valgkomiteen for ett år innstiller styret følgende personer:

Knut-Ove Hesjedal

Sissel Stæhr Nilsen

**Forslag til vedtak**

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

Sak 13

## **Valg av representanter til Løren Velforening**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene i Løren Velforening kan Lørenpynten Boligsameie stille med to representanter valgt på sameiets årsmøte.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.



**Forslag til vedtak**

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.



## Styrets årsrapport

### Årsrapport for 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder Elsebeth Marie Lund Bache 2024 – 2025

Nestleder Jarle Tommy Knutsen 2023 – 2025

Styremedlem Sindre Lien Bakkene 2023 – 2025

Styremedlem Patrik Warnaar 2024 – 2026

Styremedlem Sunny Paal Sharma 2024 – 2026

Varamedlem Sissel Stæhr Nilsen 2024 – 2025

Varamedlem Per Røe Hogstad 2024 – 2025

Styremedlem Anette Danning-Mingø 2023 – 2025 (Gikk ut av styret 09.2024)

#### Valgkomiteen

Knut-Ove Hesjedal 2024 – 2025

Sissel Stæhr Nilsen 2024 – 2025

#### Kontaktinformasjon

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 Lørenpynten Boligsameie

Sameiet består av 214 seksjoner, hvorav 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner. Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

#### Gårds- og bruksnummer:

124      134

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

Lørenpynten Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

#### STYRETS ARBEID 2024 – 2025

Styret har i perioden siden årsmøtet i 2024 og frem til i dag gjennomført 15 styremøter. I tillegg har styret kommunisert på mail, sms og telefon i mellom styremøtene. Styret har også gjennomført flere møter med vår forretningsfører OBOS. I hovedsak har styremedlemmene fordelt flere av arbeidsoppgavene i sameiet mellom



seg. Årsmøtet i 2024 vedtok at Anne-Karin Paulsen skal representere sameiet/styret på styremøtene i Løren Velforening. Hun gir tilbakemelding til styret på saker som er behandlet på disse styremøtene.

Styret ber om at henvendelser unngås mellom kl. 23.00 og 08.00, med mindre det handler om liv og helse. Styret oppfordrer seksjonseiere å sjekke egen Boligmappe (som skal følge leiligheten) før man ber styret om hjelp. Boligmappen og annen informasjon ligger på VIBBO. Sjekk informasjonen på VIBBO før dere kontakter Styret. Det finnes en boligmappe for hver seksjon. Den skal følge seksjonen ved salg.

#### Styrets ansvar

Styret er tillitsvalgt og står ansvarlig for et budsjett på omkring NOK 9 mill. I tillegg er Styret ansvarlig for at HMS og myndighetenes krav er på plass. Styreleder er den øverste ansvarlige i forhold til dette. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sikre forsvarlig forvaltning av sameiet i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet.

En av Styrets oppgaver er å påse at vedtekter og husordensregler følges. Hvis det er paragrafer i vedtektene eller husordensreglene man er uenig i, bør man sende inn forslag til endring til årsmøtet.

#### Forretningsfører OBOS

Forretningsføreravtalen med OBOS inkluderer en informasjonskanal til eiere, medboere og leietagere. Nettsiden [www.vibbo/lorenpynten](http://www.vibbo/lorenpynten) forutsetter at eiere og beboere oppdaterer sin kontaktinformasjon. Riktig telefonnummer og e-postadresse må være på plass for at dette skal fungere. Gå inn på nettsiden der kan du registrere deg, endre informasjonen om deg eller sende mail til Styret.

Vår kontakt i OBOS er Said Bitta. Han bistår oss med innkreving av felleskostnader inkl. innbetalinger til TV/internett, gass/strøm/fjernvarme og varmtvann. I tillegg gir han støtte til viderefakturering og regnskap, verktøy for dokumentasjon og lagring av arkivverdig materiale samt støtte til drift både med forretningsførerkontakt og dataverktøyene Styreverrommet og VIBBO.

#### Forsikring

Sameiet er i dag forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5982026.

I 2024 gjennomgikk Styret forsikringsavtalen vår med Gjensidige. Vi innhentet tilbud fra flere andre aktører. Etter nøye vurdering valgte Styret If Skadeforsikring. Det viste seg at de to selskapene hadde samme vilkår, men vi betalte mer for forsikringen i Gjensidige.

Forsikringen dekker følgeskader på bygninger utvendig, utvendig areal og innvendige fellesarealer fratrukket egenandel.

Areal tilhørende seksjonen dekkes av den enkelte eier, Styret forutsetter at seksjonseier og evt. leietager tegner egen skade og innboforsikring.

#### Løren Velforening

Det har vært 5 møter som Styrets representant og/eller styreleder har deltatt på. Hovedsakene på møtene har vært; Økonomi, eventuelle vedtektsendringer for Løren Velforening og ansvarlig for aktiviteter som blir igangsatt på Løren.

Vi som medlemmer i Løren Velforening får rabatter hos flere leverandører. Nærmere informasjon om Løren Velforening: [www.Lorenvel.no](http://www.Lorenvel.no)

Hvert år blir alle lekeapparatene i sameiet kontrollert av kyndige personer, engasjert av Løren Velforening. Løren Velforening er også ansvarlig for veiene Gildevangen og Ullagerveien.

#### Vaktselskap

Streifvaktselskap er byttet fra Securitas til AVARN. Avtale bygger på rammeavtale framforhandlet av Løren Velforening.



Streifvaktene besøker Lørenpynten 5 dager i uken. Ved behov kan beboere benytte hjelp fra AVARN uten ekstra kostnad. Antall ganger vi kan ringe er selvsagt begrenset. Telefonnummer til Avarn finner dere på inngangsdøren til oppgangen og på VIBBO.no.

## Økonomi

Styret har i perioden 2024-2025 bestått av styreleder, 5 styremedlemmer og to varamedlemmer. Fra mai til september 2024 var fordelingen 3 kvinner og 4 menn. Høsten 2024 flyttet ett av styremedlemmene ut av sameiet. Da ble antall styremedlemmer redusert til 4. Styret vedtok å fordele oppgavene, istedenfor å rekruttere ett nytt medlem. I resten av perioden var fordelingen 2 kvinner og 4 menn.

Gjennom året har Styret hatt fokus på reforhandling av eksisterende avtaler, eller inngå nye avtaler med samme leverandør og da med høyere kvalitet på leveransene. Sameiet har igjennom året fått redusert de årlige kostnadene med omtrentlig kr 500 000, samtidig har høyere kommunale avgifter, nødvendige investeringer og økte kostnader i samfunnet vært med på å dra kostnader i motsatt retning, slik at felleskostnadene måtte økes.

Foruten om reforhandlinger ønsker styret å trekke frem investeringen i nærvarmeanlegg, og energimålere hvor styret reduserte kostnader med over 1 mill. kroner. Det er i tillegg estimert vesentlige besparelser knyttet til det nye nærvarmeanlegget. Nærmere informasjon om økte felleskostnader i 2025 kan man finne på VIBBO.

Detaljer om sameiets økonomi, se punktet Årsregnskap for 2024 i innkallingen til årsmøtet.

## Styret kommuniserer med beboerne via VIBBO og ikke via Facebook

Styret har i perioden satt søkelyset på å øke synligheten og informasjonstilgjengeligheten på VIBBO som er sameiets kommunikasjonsplattform. For flere år siden tok styret et standpunkt om ikke å svare på henvendelser som blir publisert på Facebook, fordi dette er beboernes uformelle plattform.

Henvendelser til styret sendes inn via VIBBO. Last ned appen eller gå inn via nettleser. På VIBBO blir det fortløpende publisert mange viktige nyheter og nyttige tips.

## Viken Fiber/Altibox-avtalen

Det er i perioden reforhandlet en tilleggsavtale tilknyttet eksisterende kundeforhold med Viken Fiber. Dette for å skape fleksibilitet for de beboere som kun har behov for Internett.

På din side hos Altibox kan du endre TV innholdet og/eller Internett etc. Kostnaden faktureres den enkelte av OBOS, sammen med faktura for seksjonens felleskostnader. Det er mulig å velge mellom kun «Internett» eller «TV og Internett». Det er kun mulig å endre en gang pr år. Mer informasjon om de forskjellige løsningene finner dere på VIBBO.

## Varmtvannsproduksjon - Nærvarmeanlegg

I tråd med vedtak fra årsmøtet har styret gjennomført etablering av nærvarme anlegg for varmtvannsproduksjon ved å montere 4 stk. Neotemp varmpumper som er strategisk plassert i garasjen. Prosjektet ble ferdigstilt noe senere enn planlagt, men ut ifra foreløpige tall ser vi at investeringen svarer til forventningene ut ifra estimert fortjeneste basert på historiske tall. Anlegget er installert og levert innenfor de økonomiske rammene som var satt av til prosjektet. Det sitter energimålere i hver enkelt varmpumpe, samt én felles energimåler som logger forbruk og det følges nøye med på forbruk og besparelser. Når anlegget har vært i drift en stund, kan vi på presentere en oversikt over besparelsene.

## Energi til oppvarming samt vann- og varmtvannsforbruk i leilighetene

Styret har i løpet av perioden vært i forhandlinger med leverandører for å oppgradere eksisterende energimålere. Dagens målere må byttes ut, fordi systemet ikke lengre støtter denne type målere. Arbeidet med å finne nye målere har pågått siden juni 2024. Mars 2025 avsluttet vi forhandlingene og ny leverandør ble valgt.

Dagens målere blir byttet ut med trådløse målere som muliggjør at seksjonseieren blir fakturert etter faktisk forbruk hver måned. Dette betyr at vi i løpet av 2025 vil gå bort i fra å-konto innbetalinger.



Nærmere informasjon om selve målerbytte, vil Styret komme tilbake til, når det klart for gjennomføring. Eventuelle endringer av felleskostnadene vil vi informere nærmere om på VIBBO.

#### **Mobilnøkkel og nøkkelbrikker**

Det er jevnlig bestillinger nye nøkkelbrikker og sletting av brikker som har blitt mistet. I 2025 har det vært vesentlig lavere bestilling og sletting av nøkkelbrikker ettersom Styret ser at flere og flere beboere anvender den digitale nøkkelen via Unloc.

Det er viktig at mistede brikker blir slettet fra vårt system, slik at ikke uvedkommende får adgang til sameiet.

Leietagere kan få delt digital nøkkel av utleier, men de må være registrert i VIBBO som leietaker. Leietakere som ikke er registrert i VIBBO vil miste tilganger ved jevnlig revisjon av tilganger.

Styret minner om at vi ikke har nøkler til seksjonseiers inngangsdører.

#### **Garasjeportåpner – via telefonoppringning, kodebrikke eller via Unloc**

I dag har sameiet flere muligheter for å åpne garasjeportene. Løsningen er under oppgradering, og ble i 2024 knyttet mot OBOS boligregister, slik at vi sikrer tilgangsstyring og økt sikkerhet.

Tilgang til systemet legges automatisk til når du er registrert som beboer, og tilgang kan deles midlertidig med gjester. Det er mulig å komme inn garasjeporten enten ved å ringe, bruke kodebrikke eller gjennom appen Unloc eller Parqio.

På VIBBO finnes mer informasjon

#### **Videovervåking i garasjen**

Vær oppmerksomme, slipp ikke inn personer som du ikke kjenner.

Styret har montert større skilt som informerer om at vi har kameraovervåking i garasjen.

Ved tyveri av sykkel anbefaler styret at det raskt gis beskjed slik at man kan undersøke om noe har blitt fanget på video av kameraene våre. Det er strenge regler rundt lagring av videovervåking. Det er kun lov til å lagre opptak i 7 dager, deretter blir dataene slettet.

#### **EL-bil og ladeinfrastruktur**

Lånet som ble tatt opp for finansiering av ladeinfrastrukturen ble ferdig nedbetalt i første kvartal 2025.

Lånekostnaden for infrastrukturen på kr 100,- per garasjeplass bortfalt. Ladepris EI-bil ladere følger spotpris, med et administrasjonstillegg. Prisene vil variere gjennom året, med mål om å gå i null på årsbasis. Ladeprisen dekker både strømpris, nettleie og driftskostnad på 10 % av ladepris. Ladebokser må godkjennes av styret, og betales av hver enkelt seksjonseier.

#### **Garasjen og parkering**

Vask av gulvet i garasjen ble gjennomført våren 2024.

Styret er imponert over hvor flinke de alle fleste er til å overholde reglene om IKKE å hensette ting i garasjen. Dette takker vi for.

Det ble i perioden avdekket manglende tilgangsstyring og sikkerhet tilknyttet eksisterende tilganger til garasjeanlegget. I tillegg var det en meget kostbar løsning på gammel teknologi. I løpet av 2024 har sameiet byttet til en leverandør som er koblet direkte mot OBOS/VIBBO boligregister slik at tilganger automatisk legges til eller slettes.

Løsningen har per 1. april mulighet for å åpne med Unloc appen (OBOS nøkkel), ringe med telefon eller med nøkkelbrikke. I løpet av 2025 vil det også bli mulighet med automatisk åpning, slik at porten åpnes automatisk når du nærmer deg porten med mobilen. Mer info vil bli tilgjengelig på VIBBO.



## Bytte av lysarmaturer i garasje og bodrom

Etter hvert som lysstoffrørerne slukker byttes de til LED armatur. Lysstoffrør er ikke tilgjengelig handelsvare. Det er også forbudt å anskaffe lysstoffrør. Dette er grunnen til at vi skifter til LED etter hvert som lampene slukker. Dette vil også på sikt være med på å redusere strømkostnadene i sameiet.

## Utelys

Vi har tidligere hatt utfordringer med feil på utelys som har resultert i at disse har koblet ut. Antatt feil ble funnet i vinter og er foreløpig utbedret. Ytterligere utbedringer vil utføres denne våren for å forebygge flere utfordringer med dette.

## Oppfølging av servicearbeider

Det gjennomføres kontinuerlig service på sameiets felles bygningsmasse. Vi har egne avtaler som dekker fellesarealene. I 2024 ble det avdekket mindre avvik på ventilasjonen, søppelnedkast, dører og heiene. Dette ble utbedret i 2024 eller er under utbedring i 2025.

Styret ser at det er økende vedlikeholdsbehov på slitasjedeler, slik at kontinuerlig service er nødvendig for å forlenge levetiden.

## Kjøkkenvifter i sameiet

Styret har i løpet av perioden gjennomført kontroll av ventilatorhettene i Ullagerveien 1, etter gjentagende rapporter fra beboerne om matlukt fra ventilasjonsanlegget. Det ble kartlagt ventilatorer med kullfilter, som ikke var tilpasset balansert ventilasjon. Viftene blir byttet til korrekt vifte. Styret minner om at man må sjekke i fanen på VIBBO, hvilken type vifte som skal brukes i vårt sameie.

## Vanninntrenging i Gildevangen 2 og Ullagerveien 1

Det ble rapportert vanninntrenging langs balkongsiden på bygningene. Dette ble meldt videre til forsikringsselskapet. Årsaken til vanninntrengingen i Ullagerveien 1 viste seg at var fordi Selvaag hadde tettet igjen sluket på taket når bygget var nytt. Dette førte til at vannet fant en annen vei ned gjennom bekledningen, i stedet for gjennom sluket. Det er nå utbedret.

I Gildevangen 2 viser det seg at balkongene heller innover mot bekledningen på balkongen, i stedet for fra veggen. Dette er en pågående sak, som blir utbedret når det blir varmere i været.

## Renhold

Firmaet REN har overtatt for Økonomiske Løsninger AS og utfører renholdet i sameiet en gang pr. uke. Det er inngått avtale om vask av vinduene i oppgangene 2 ganger pr. år, vår og høst. Dette ble tidligere utført på dugnad i sameiet. I tillegg gjennomføres boning av alle oppgangen inkl. heis gulv, hvert annet år. Dette blir utført innen utgangen av mai. Styret vurderer andre firmaer fortløpende. Styret minner om at det ikke er tillatt å oppbevare sko, planter, barnevogner med mer utenfor inngangsdøren. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie samt at det skal være tilgang til klare flater for vaskepersonalet.

## Dugnad i 2024

Det ble arrangert dugnad 13. mai og 24. september 2024, med bra oppmøte. Fint vær ble det også. Vi grilltet, spiste is og flere bidro med deilige kaker. Det er flere måter man kan bidra med for å få til et godt bomiljø. Sameiet prøver å avholde dugnad 2 ganger pr år, vår og høst. Det ble fylt på med jord og plantet nye busker foran Ullagerveien 1 og Gildevangen 6.

I 2024 ble det plantet blant annet Japanspires og Pelagonia. Det ble også fylt på med jord flere steder. Det midlertidig gjerdet rundt «oasen» på lekeplassen ble fjernet, fint om «oasen» ikke blir en lekeplass, selv om gjerdet er fjernet.

Det ble også i 2024 ryddet sykler i garasjen og på uteområdet. Det ble samlet inn 11 sykler uten eiere i 2024 og i 2023 ble det samlet inn 21 sykler. Syklene blir lagret i ca. 3 mnd. før de blir levert til Oslokollega – [www.oslokollega.no](http://www.oslokollega.no) og til M&M Haslevangen



Det er ikke for lite plass i sykkelstativene i garasjen eller ute, bruker du ikke sykkelen din hver dag kan den oppbevares i egen bod. Vennligst ikke sett sykler til hinder for bilene og parker sykkelen til enhver tid i sykkelstativene. Sykler som parkeres opp mot veggen, vil bli fjernet av vaktmesteren.

## Uteområdene

Områdene rundt og mellom blokkene er vårt felleseie, og det er alles ansvar å vedlikeholde grøntarealene i sameiet. Sameiet skal vedlikeholde beplantning på sameiets område. Det vises til vedtektene om seksjonseiers bruksrett og sameiets plan for fellesområdene. Styret ser at det trækkes stier ut fra enkelte eierseksjoner, busker fjernes og beplantning på fellesarealene ødelegges. Styret minner om at det ikke er tillatt å etablere sti gjennom hekken, samt at ødelagte busker eller hekker må erstattes av eier. Noen sameiere på bakkeplan har satt opp gjerde eller annen form for skjerming uten å søke styret om tillatelse, se Vedtektene punkt 3.1.

Styret ønsker å utbedre arealet ved sittegruppen mellom Ullagerveien 3 og 7. I 2024 brukte sameiet ca kr 30 000 på planter, men det er behov for ytterligere beplantning. Det er også behov for beplantning på området utenfor Gildevangen 8. Begge områdene har mye ugress og vil i løpet av våren bli endret i henhold til forslag fra vaktmesterens gartner. Styret har avtalt med vaktmester om å utføre utbedringen.

## Fremtidsplaner

Det er nå 10 år siden den første bygningen i sameiet sto klar og de første beboerne flyttet inn. I neste periode vil styret utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, gjeldende for en 5 til 10 års periode. Vi vil også gjennomføre energikartlegging samt sikre en god og kontinuerlig drift av sameiet.

## Arbeid som skal/må gjennomføres i 2025 og fremtidsplaner

Første halvår 2025:

- 1: Balkong og fasadevask - Styret er i gang med balkong og terrassevask i sameiet. Dette er en krevende jobb. Årsaken til at styret bestemte å gjennomføre vasken, var pga mye grønske og alger på betongen. Dette har aldri vært gjort tidligere.
- 2: Garasjevasken for 2025 er gjennomført
- 3: Skifte av målere fra Techem - på slutten av 2024 fikk styret beskjed om at Techem skulle skifte vannmalere. Tilbudet vi fikk var veldig høyt. Styret innhentet priser fra andre firmaer. Før sommeren 2025 vil alle målere i sameiet bli skiftet. Beboere vil få beskjed, når skifte skal skje.
- 4: Fasadevask må gjennomføres på nedre del av bygningene på inngangssiden og kortsiden av bygningene. Dette skal gjøres hvert år, men det er en stund siden det er blitt gjort. Bygårdsservice vil gjennomføre dette før sommeren.
- 5: Ellers vil styret foreta vanlig vedlikehold.
- 6: Det er nå 10 år siden den første bygningen i sameiet sto klar og de første beboerne flyttet inn. I neste periode vil styret utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, gjeldende for en 5 til 10 års periode. Vi vil også gjennomføre energikartlegging samt sikre en god og kontinuerlig drift av sameiet.

## Nyttig informasjon fra styret

### Utleie av seksjon/hybel

Styret minner om at det er seksjonseier som er ansvarlig for boligen og/eller garasjeplassen ved utleie. Det er eier som må videreformidle all informasjon til leietager, herunder husordensregler, vedtekter og annen løpende informasjon som kommer fra styret. Styret bruker bl.a. postkassene for å informere beboere, men vi støter ofte på fulle postkasser. Vi ber derfor om at alle sørger for at det til enhver tid er plass i postkassene samt at postkasseskilt er i gjeldende materiale og størrelse. Det er viktig at eier av seksjonen legger inn leietager i VIBBO. Da vil leietager også bli informert om det som skjer i sameiet.

### Grilling

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til



brannforskriftene. Styret minner om at det ikke er tillatt med kullgrill, engangsgrill eller bålpanne. Vær obs på glassveggen og trekk grillen ut fra veggene før opptenning. *Vis hensyn til naboer når det gjelder matos, når du skal grille.* Sameier må selv dekke kostnaden, hvis skilleveggen blir ødelagt.

#### Ringetablå/postkasseskilt

Styret etterstreber å holde ringetablå oppdatert. Dette gjøres ved at endringer meldes inn til styret via VIBBO. Det er ganske mange postkasseskilt som har feil størrelse i sameiet. Vi minner om at postkasseskilt skal være ensartet, og av den typen sameiet har bestemt, bestilt fra servicegruppen.no. Type «Navneskilt», med «hvit med sort skrift» og størrelse 94 x 58 mm. Det er *ikke* tillatt med papirskilt på postkassene. Det er beboers som slev må bestille og bekoste postkasseskiltet.

Se nærmere informasjon på VIBBO under ut- og innflytting.

#### Hundelufting

Dessverre opplever vi fortsatt forsøpling fra hundelufting. Det er ikke nødvendigvis sameiere i Lørenpynten som står for denne forsøplingen. Hundeeiere fra omkringliggende områder ferdes også med sine hunder på våre områder og mange plukker ikke opp etter hunden sin. Det er flere som klager på hundeavføring, vaktmesteren synes ikke det er noe morsomt å få hundeavføring inn i sine redskaper. Plukk opp etter hunden din.

Det er positivt at hundeeiere i vårt sameie bidrar til et hyggeligere utemiljø ved å plukke opp hundeavføring. De plukker ikke bare opp etter egen hund, men også etter andres. Dette gjøres når de ferdes ute med egen hund på fellesområdene.

Styret minner om at hunder skal føres i bånd på sameiets område (også inne i oppgangene og i garasjen), samt ikke luftes på lekeplassene, se husordensreglene.

#### Søppel (Husholdningsavfall)/Renovasjon

Søppelnedkastene ved Ullagerveien 7 og Gildevangen 2 skal kun benyttes av beboere i Lørenpynten. De øvrige nedkastene i området, som utenfor Ullagerveien 9, tilhører Løren Stasjon og skal ikke brukes av oss/beboere i Lørenpynten. Våre nedkast er merket med Lørenpynten Boligsameie.

Sameiet har søppelbrønner tilpasset for husholdningsavfall, alt annet må leveres på offentlige avfallsstasjoner og kildesorteres.

Det er ikke tillatt:

- med pappemballasje, isopor fra møbler, hvitevarer osv. i søppelbrønnene
- å sette noen form for søppel utenfor søppelbrønnene

Kostnaden for å få fjerne dette vil gå utover hele sameiet. Ved oppdagelse av den som har hensatt søppel vil det tilkomme en faktura. Ikke kast matrester på fellesområdene, det tiltrekker seg rotter, måker og andre skadedyr, noe vi ikke ønsker.

Lørenpynten har gunstig nærhet til Løren Minigjenbruksstasjon, som nylig har flyttet til Peter Møllersvei 3 og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Vollebekk. Løren Minigjenbruksstasjon kan nå brukes utenfor åpningstidene ved å benytte appen Oslonøkkelen, mandag til lørdag.

#### Grøntgruppe

Styret har utarbeidet en oversikt over fremmedartede planter i sameiet, ingen arter er pålagt fjernet. Det er imidlertid ikke lenger tillatt å anskaffe 3 av artene som finnes i sameiet.

Gruppen forsøker å luke ugress, etterse planter og vanne blomster og busker etter behov. For å holde vårt felles uteareal hyggelig er ikke vaktmesterens tjenester tilstrekkelig.

Gruppen ønsker flere medlemmer. Hvis du har lyst og anledning til å delta, send en mail til styret.



## Uteareal

Boblebad på balkong eller terrassene på bakkeplan, er ikke tillatt. Det er også frarådet på det sterkeste av Selvaag Bolig. Dette begrunnes med for høy vekt og fare for oversvømmelse fra balkongene, samt høy vekt og skade på membran over garasjetaket. Fare for frostsprengning ved en eventuell lekkasje er særlig fremhevet.

Styret minner om at uteområdene er beskrevet som fasade. Det er KUN tillatt montering av markiser og persienner. Farge og utforming er vedtatt på tidligere sameiermøte og finnes på VIBBO.

Styret ønsker å presisere følgende:

1. Det er viktig å informere om at vannet fra utekranene blir belastet hele sameiet og ikke hver enkelt beboer.
2. Utekranen er kun til bruk for vaktmester og når styret har invitert til dugnad.
3. Det finnes ingen steder i sameiet hvor man kan vaske bilen. Vask av biler, motorsykler og sykler må gjøres på bensinstasjoner
4. Det er ikke tillatt å koble seg på utekranen ved inngangsdørene. Ønsker du å vanne blomster og hekk eller spyle egen terrassene, må du fylle vann fra egne kran.

## Oppbevaring i gangene

Styret minner om at det i henhold til brannforskriftene og husordensreglene ikke er tillatt å oppbevare gjenstander i gangene eller i garasjen. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander foran/bak bilen på egen parkeringsplass. Det er kun tillatt med dørmatte utenfor egen dør.

## Skal du pusse opp?

Informér dine naboer med et oppslag i gangen. Ved større vedlikeholdsarbeider i leiligheten skal styret kontaktes. Husk at det er tekniske installasjoner i veggene. Se DV-permen fra Selvaag eller sjekk VIBBO, før du starter jobben. Enkelte ombygginger krever godkjenning fra kommunen, kontakt styret før du engasjerer håndverker.

NB: Ved oppussing er det viktig at du følger husordensreglene.

## Vaktmesterordningen

Sameiet har en vaktmesterordning som vi deler med flere sameier på Løren. Vår, sommer og høst innebærer ordningen gressklipping, legge på Oslokompost, feiing av veiene, søppeltømming inne på områdene, beskjære hekkene samt andre oppgaver som styret ønsker at de utfører. På vinteren gjennomfører vaktmesteren snøbrøyting og strøing av veiene.

Sjekking av garasjen, samt fjerning av hensatte gjenstander og skifte lysstoffrør inngår også i ordningen.

Hvis du har behov for hjelp av vaktmester til egen seksjon, avtaler du dette direkte med vaktmesteren. Ta kontakt med Zoran hos Bygårdsservice.

## Til slutt

Alle som bor i sameiet, både seksjonseiere og leietagere bør sette seg inn i sameiets Vedtekter og Husordensregler. Du finner de på VIBBO. Det er disse som i hovedsak danner grunnlaget for hva som gjelder.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 086 369	7 755 575	8 111 000	8 790 000
Ladeinntekter EL-bil		405 348	256 234	200 000	177 0007
Andre inntekter	3	15 802	3 520	0	700 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>8 507 519</b>	<b>8 015 329</b>	<b>8 311 000</b>	<b>9 667 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-59 925	-57 810	-60 000	-62 562
Styrehonorar	5	-425 000	-410 000	-425 000	-463 700
Revisjonshonorar	6	-18 974	-23 023	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-289 843	-275 638	-284 000	-298 000
Konsulenthonorar	7	-10 694	-32 675	-45 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 952 821	-2 726 883	-2 192 000	-2 452 000
Forsikringer		-659 941	-604 633	-665 000	-585 000
Kommunale avgifter	9	-1 846 390	-1 672 988	-1 908 500	-2 242 000
Energi/fyring	10	-996 999	-1 078 500	-1 050 000	-1 010 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 078 785	-1 088 865	-1 085 000	-1 213 000
Andre driftskostnader	11	-1 436 862	-1 268 001	-1 474 000	-1 258 325
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 776 232</b>	<b>-9 239 015</b>	<b>-9 213 500</b>	<b>-9 619 587</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 268 713</b>	<b>-1 223 686</b>	<b>-902 500</b>	<b>47 413</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	204 545	182 222	0	110 000
Finanskostnader	13	-15 477	-32 481	-30 000	-18 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>189 067</b>	<b>149 741</b>	<b>-30 000</b>	<b>91 800</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 079 645</b>	<b>-1 073 945</b>	<b>-932 500</b>	<b>139 213</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 079 645	-1 073 945		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 712	2 008
Forskuddsbetalte kostnader		11 981	12 056
Driftskonto OBOS-banken		290 232	338 701
Sparekonto OBOS-banken		2 225 471	4 889 332
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 392 783	3 472 428
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 392 783</b>	<b>3 472 428</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	24 554	307 365
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 554</b>	<b>307 365</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		167 498	164 757
Leverandørgjeld		428 188	444 304
Påløpte renter		11	2 261
Påløpte avdrag		0	22 538
Energiavregning	15	522 362	352 012
Annen kortsiktig gjeld		0	476 432
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 118 059</b>	<b>1 462 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 535 396</b>	<b>5 242 096</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.05.2025  
Styret i Lørenpynten Boligsameie

Elsebeth Marie Lund Bache

Patrik Warnaar

Sunny Paal Sharma

Jarle Tommy Knutsen

Sindre Lien Bakkene

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 813 478
TV/Internett	1 000 692
Parkering	629 020
Garasje Næring	253 011
EL-bil infrastruktur	229 700
Altibox hybel	86 184
Ekstra parkering	47 472
Strøm fellesarealer	18 900
Ekstra parkering	7 912
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 086 369</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	2
Dørbrikker	11 750
Nøkler	4 050
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 802</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 925
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-59 925</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 425 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 783, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 974.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 694
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 694</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-448 252
Drift/vedlikehold VVS	-1 027 794
Drift/vedlikehold elektro	-35 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 133
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 509
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 673 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 790
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-254 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 740
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-39 040
Kostnader dugnader	-7 432
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 952 821</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 079 175
Renovasjonsavgift	-767 215
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 846 390</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-666 493
Andre fyringskostnader	-330 506
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-996 999</b>

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

Lokalleie	-4 150
Container	-2 455
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 106
Håndverktøy	-3 783
Datautstyr	-638
Annet driftsmateriale	-1 550
Vaktmestertjenester	-653 088
Vakthold	-79 590
Renhold ved firmaer	-418 140
OBOS nøkkel mm.	-43 058
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 783
Andre kontorkostnader	-823
Telefon u/mva	-2 488
Kontingenter	-200 424
Gave, ikke fradragsberettiget	-352
Bankgebyr	-2 794
Velferdskostnader	-641
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 436 862</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	139 487
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	522
Kundeutbytte fra Gjensidige 2023	64 518
Andre renteinntekter	18
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>204 545</b>

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

Renter og gebyr på lån	-14 852
Renter på leverandørgjeld	-625
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 477</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 4 år.	
Opprinnelig 2020	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	992 635
Nedbetalt i år	282 811
	-24 554
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-24 554</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 654 538
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-2 654 538</b>

**KOSTNADER**

Techem	157 596
Fjernvarme	1 861 180
Gass	113 400
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 132 176</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-522 362</b>
----------------------------	-----------------

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.



## 8164 - Lørenpynten Boligsameie

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	GA8164	BO8164	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 167 115	6 919 254	8 086 369
LADEPUNKT	405 348	0	405 348
ANDRE INNEKTER	0	15 802	15 802
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1 572 463</b>	<b>6 935 056</b>	<b>8 507 519</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-17 666	-42 259	-59 925
STYREHONORAR	-125 290	-299 710	-425 000
REVISJONSHONORAR	-5 593	-13 381	-18 974
FORR.FØRERHONORAR	-85 437	-204 406	-289 843
KONSULENTHONORAR	-3 409	-7 285	-10 694
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-216 280	-3 736 541	-3 952 821
FORSIKRINGER	-194 531	-465 410	-659 941
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-1 846 390	-1 846 390
ENERGI / FYRING	-337 724	-659 275	-996 999
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-1 078 785	-1 078 785
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-217 430	-1 219 432	-1 436 862
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 203 359</b>	<b>-9 572 873</b>	<b>-10 776 232</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>369 105</b>	<b>-2 637 817</b>	<b>-2 268 712</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>			
FINANSINNEKTER	60 141	144 404	204 545
FINANSKOSTNADER	-14 852	-625	-15 477
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>45 289</b>	<b>143 779</b>	<b>189 067</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>414 393</b>	<b>-2 494 038</b>	<b>-2 079 645</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir 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.</li></ul>

**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

Sven Mozart Aarvold  
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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-16 10:25:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E77B5-BY01E-DMB2Z-LDEAN-C1CWJ-CUD66

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 3

### 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.

30 av 40



## Lørenpynten Boligsameie

Att: Styret

Dato: 24.04.2025

### Sak til årsmøte: Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

#### Sammendrag

Dette forslaget gjelder muligheten for å etablere stier fra markterrasser/hager i første etasje og ut til sameiets felles uteareal. Forslaget gjelder for de seksjonene som har utgang mot bakgård. Bakgrunnen er et langvarig ønske fra flere beboere om fri ferdsel fra egen hage/terrasse til bakgården. Forslaget innebærer at seksjonseiere i første etasje gis anledning til å etablere en diskret og estetisk tilpasset sti, for egen regning, etter godkjenning fra styret og gjennomføring av profesjonell aktør. Forslaget krever et tillegg til en allerede eksisterende vedtekt (§5-1).

#### Bakgrunn

I flere år har det vært et ønske fra beboere i første etasje om å kunne bevege seg fritt fra egen markterrasse/hage til sameiets felles uteareal. Forslaget søker å løse en situasjon som over tid har vært vanskelig å enes om i sameiet. Mange beboere i første etasje, ofte med barn, barnevogn, kjæledyr eller funksjonsnedsettelser, opplever det som naturlig og nødvendig å kunne ta seg ut til fellesarealene direkte fra egen terrasse.

Flere forhold taler for forslaget:

- Økt attraktivitet for førsteetasjens boliger, noe som kan styrke både bruksverdi og markedsverdi.
- Et mer åpent og inviterende bomiljø uten "lukkede" fasader mot bakgården.
- En løsning som allerede er vanlig i andre sameier og borettslag på Løren.
- For beboere med store hager (f.eks. Gildevangen), er det svært upraktisk å måtte bære hageavfall gjennom egen leilighet.

#### Beplantning og fellesareal

Lørenpynten Boligsameie har en beplantningsplan, og arealet utenfor seksjonene i første etasje inngår i sameiets fellesareal, som alle beboere betaler for gjennom felleskostnader. For å anlegge en sti vil det kunne bli nødvendig med mindre inngrep i beplantningen, men det vil søkes løsninger som minimerer dette og ivaretar det estetiske uttrykket.

## Estetikk og utførelse

Forslaget tar hensyn til de ulike utforminger av førsteetasjens uteareal. Løsningene skal være både praktiske og estetisk tiltalende, og tilpasses helhetsinntrykket i sameiet.

Inspirasjon er hentet fra flere nabosameier på Løren, som har ulike gode løsninger – fra hellelagte stier til smale grusganger. Utenfor Ullagerveien 5 er det i dag også hellelagt over gress som også er noe å hente inspirasjon fra for å få et helhetlig uttrykk i sameiet.

For å sikre dette helhetlig uttrykket er det noen kriterier som må oppfylles:

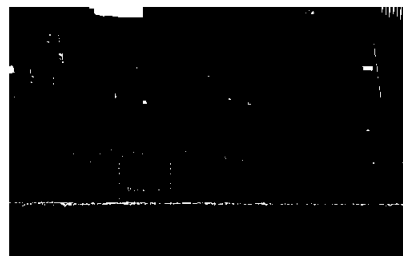
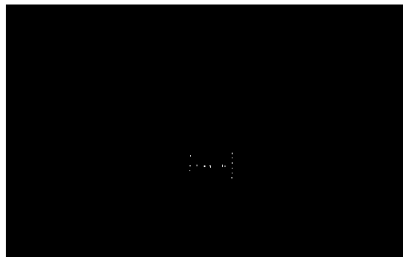
- Arbeidet skal utføres av profesjonell aktør, valgt i samråd med styret, for å sikre kvalitet og enhetlig utførelse. Seksjonseiere kan derfor ikke velge egne leverandører eller utføre arbeid på egen hånd.

- Seksjonseier tar selv kontakt med leverandør, avtaler befaring og får skissert opp en løsning. Deretter skal en skriftlig søknad sendes styret med skissert løsning. Arbeidet skal ikke igangsettes før søknad er godkjent.

- Seksjonseier dekker alt av kostnader forbundet med arbeidet.

Sameiet har en leilighetssammensetning i første etasje som tilsier at det verken er hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å anlegge sti for alle seksjoner. Det gjelder i all hovedsak de seksjonene som ikke har markterrasse mot bakgård. I vedlegget «flyfoto-Lørenpynten» har vi markert de seksjonene som ikke vil innebefattes av forslaget med rød pil.

*Forslag til utgang fra utvalgte markterrasser i Lørenpynten.*



*Inspirasjon hentet fra noen av våre naboer på Løren, og som vi mener er overførbart til Lørenpynten*



Bilde: Gartnerkvartalet



Bilde: Lørenvangen



Bilde: Lørenpynten

## Økonomi og ansvar

Alle kostnader knyttet til etablering, vedlikehold og eventuelle utbedringer av stier bæres utelukkende av seksjonseiere i første etasje som ønsker en sti.

Styret og øvrige beboere skal verken belastet økonomisk eller administrativt. Alt ansvar for koordinering, fakturering, oppfølging og fremtidig vedlikehold ligger hos den enkelte seksjonseier.

Forslagsstiller har vært i kontakt med **Gartnerhagen** og **Oslogartnerne** for befaring og tilbud. Dessverre så rakk de ikke komme tilbake til oss innen fristen. Prisen vil sprike for de ulike seksjonen grunnet utforming, så i etterkant vil de som måtte ønske det ha befaring fra valgt leverandør.

Det er rimelig å anta at enkelte seksjonseiere i første etasje ikke ønsker eller har behov for sti. Dette er helt frivillig og opp til den enkelte.



## Vedtaksendring

Nåværende tekst i vedtektene §5-1:

“Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.”

Foreslått tillegg:

“Seksjonseiere i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskre sti fra egen markterrasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.”

Forslagsstiller stiller gjerne på årsmøtet for å utdype forslaget og svare på spørsmål.

Med vennlig hilsen

Kari Margrete Nøvik & Thomas G. Andresen i U3 m/fl.

Granquisten@gmail.com

988 13 712





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 8164 Selskapsnavn: LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Said Bitta er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Vederlaget til Styret, valgkomité og representanter til Løren Velforening for 2024 settes til kr 463 700.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 6 Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal

Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.

- For  
 Mot

## Sak 7 Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

Tillegg til vedtektenes §5-1. Seksjonseier i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskre sti fra egen markterrasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av en profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.

- For  
 Mot

## Sak 8 Endring av Vedtektenes punkt 2-1

Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr.

- For  
 Mot

## Sak 9 Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.

- For  
 Mot

## Sak 10 Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.

- For  
 Mot



**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Gunnar Østli

Øyvind Alseth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Per Røe Hogstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jarle Tommy Knutsen

Sissel Stæhr Nilsen

**Sak 12 Valg av valgkomité**

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

For

Mot

**Sak 13 Valg av representanter til Løren Velforening**

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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