



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 900 751
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 738 318	3 654 862
Sum inntekter		3 738 318	3 654 862
Kostnader			
Lønnskostnad		126 615	131 215
Annen driftskostnad		3 195 365	3 352 041
Sum kostnader		3 321 980	3 483 256
Driftsresultat		416 338	171 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 204	503
Annen finansinntekt		450	997
Sum finansinntekter		2 654	1 500
Annen rentekostnad		179	
Sum finanskostnader		179	0
Netto finans		2 475	1 500
Ordinært resultat før skattekostnad		418 813	173 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		418 813	173 106
Årsresultat		418 813	173 106
Totalresultat		418 813	173 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		232 749	21 989
Andre fordringer		57 860	500 087
Sum fordringer		290 609	522 076
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 844 545	2 035 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 844 545	2 035 813
Sum omløpsmidler		3 135 154	2 557 889
SUM EIENDELER		3 135 154	2 557 889

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 519 275	2 100 462
Sum opptjent egenkapital		2 519 275	2 100 462
Sum egenkapital		2 519 275	2 100 462
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		357 801	429 328
Annen kortsiktig gjeld		258 077	28 099
Sum kortsiktig gjeld		615 878	457 427
Sum gjeld		615 878	457 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 135 154	2 557 889



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 410628

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 900 751
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 738 318	3 654 862
Sum inntekter		3 738 318	3 654 862
Kostnader			
Lønnskostnad		126 615	131 215
Annen driftskostnad		3 195 365	3 352 041
Sum kostnader		3 321 980	3 483 256
Driftsresultat		416 338	171 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 204	503
Annen finansinntekt		450	997
Sum finansinntekter		2 654	1 500
Annen rentekostnad		179	
Sum finanskostnader		179	0
Netto finans		2 475	1 500
Ordinært resultat før skattekostnad		418 813	173 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		418 813	173 106
Årsresultat		418 813	173 106
Totalresultat		418 813	173 106



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 232 749 21 989
Andre fordringer 57 860 500 087
Sum fordringer 290 609 522 076

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 844 545 2 035 813
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 844 545 2 035 813

Sum omløpsmidler 3 135 154 2 557 889

SUM EIENDELER 3 135 154 2 557 889

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 2 519 275 2 100 462
Sum opptjent egenkapital 2 519 275 2 100 462



Sum egenkapital	2 519 275	2 100 462
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	357 801	429 328
Annen kortsiktig gjeld	258 077	28 099
Sum kortsiktig gjeld	615 878	457 427
Sum gjeld	615 878	457 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 135 154	2 557 889



Organisasjonsnr: 998 900 751
LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

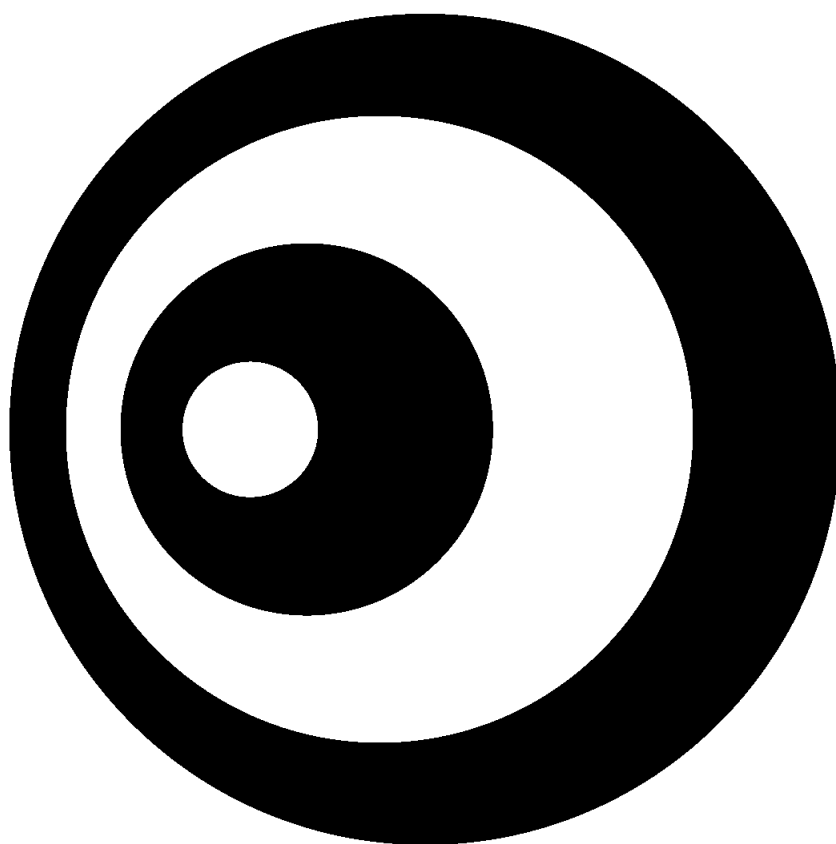
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisе fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2021 i Lørenhagen Eierseksjonssameie kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Årsmøte i Lørenhagen Eierseksjonssameie avholdes ved digital avstemming. Link til avstemmingen sendes ut 5 mai. Avstemmingen avsluttes 6.5.2021. Spørsmål og innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 30.4.21, lorenhagenstyret@vikenfiber.no

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår at årets resultat kr.418 813 overføres til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 150 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. FORSLAG

- A) Styrets forslag til nye vedtekter oppdatert etter Lov om eierseksjoner 16.6.17.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av to varamedlemmer for 1 år.
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av en representant til Løren Velforenings årsmøte.

Oslo, 22.4.2021

Styret i Lørenhagen Eierseksjonssameie

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme pr seksjon. Garasjeseksjonen har ikke stemmerett i årsmøtet. Seksjonseiere har rett til å delta ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

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



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 28.5.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:	Valgt:
Leder : Rita Haadem	2020-2022
Styremedlem : Helge Vadem	2020-2022
Styremedlem : Morten Stjern	2019-2021
Styremedlem : Philip A. Kruse	2019-2021
Varamedlem : Dilan Baker	2020-2021
Varamedlem : Ine Knarvik Thorstensen	2020-2021

Valgkomite for 1 år: Bjarne Skov, Marit Gjørørum, Turid Vasstveit.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av to bygninger med til sammen 100 boligseksjoner, og 6 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.27 i Oslo kommune

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 900 751.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Lån:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

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

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



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

Brannsikringsutstyr:

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

TV/ bredbånd:

Spørsmål vedrørende TV og bredbånd kan gjøres til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no. Det ble inngått ny avtale gjennom Velforeningen, den trådte i kraft 1 juni 2020. Denne avtalen gir den enkelte større valgmuligheter. Kostnaden for basispakken er uendret.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP 1222405.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

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

Årsoppgave – Ligningsverdi

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

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

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

Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID

Styret har siden forrige årsmøte hatt 9 styremøter.

- Vi har meldt sameiet inn i Huseierens Landsforbund, igjen.
- Styret har besluttet å gå til innkjøp av en PC/laptop, som til enhver tid skal følge sittende styreleder.



Kommunikasjon med beboere;

- Det er opprettet en lukket FB gruppe for sameiet. Denne fungerer godt til informasjon og tilbakemeldinger fra styret, samt til og fra beboere.
- Styremailen skal benyttes ved konkrete spørsmål, og informasjon fra den enkelte beboer.
- Hjemmesiden vår inneholder informasjon som ikke endres så ofte, denne har vi redigert og oppdatert. Vi anbefaler alle å bruke den aktivt når man lurer på noe, eller har behov for informasjon.

Dør & heis:

- Inngangsdørene som vender mot hagen vår har fått beslag ved låskassene, for å hindre innbrudd. Etter at dette ble gjort har vi ikke hatt avvik på kontrollrapportene fra Securitas.
- Alle heiser har hatt periodisk sikkerhetskontroll. Denne kontrollen utføres hvert 2. år. Ellers har heisene driftskontroll hvert kvartal.

Skjeggkre:

- Vi har hatt forekomster av skjeggkre i sameiet. I den forbindelse sendte vi ut informasjon om å sette ut limfeller, til alle beboere, for å få kartlagt omfanget av skjeggkre. Bilder av limfellene, med informasjon om hvor mange skjeggkre, og i hvilke rom, ble sendt styret.
- Vi videresendte resultatet innrapportert materialet til Anticimex, de har tatt kontakt med beboere for behandling.
- Styret har sørget for behandling i alle oppganger og bodområder.

Avtrekk:

- På grunn av slitasje er det byttet en avtrekksvifte på terrassen mellom 41G og 41E.

Renhold av fellesarealer:

- Styret har over tid gått kontrollrunder etter ukentlig renhold. Vi har gitt mange tilbakemeldinger på dårlig utført renhold, uten at dette bedret seg.
- Til slutt valgte vi å bytte leverandør. Vi sendte forespørsel til 7 firma, fikk svar fra 5. Disse hadde vi befaring med, og valget falt på Centrum Vinduspuss og Rengjøring AS.
- Det er satt opp nye tavler for kvittering av utført renhold, i oppgangene og i bod områdene.
- Hovedvask ble foretatt i fellesområdene før nytt firma overtok det ukentlige renholdet, 1. desember. De store vinduene mot Lørenveien, samt trappegangene som synes utenifra, ble rengjort før jul.

Brannvern:

- Den årlige brannvernkontrollen er gjennomført. Vi ble rådet til å montere brannslukkere i 1. og 7. etasje i alle oppgangene. Disse er nå på plass.
- Varslet kontroll av brannalarmene i oppgangene er utført. Enkelte tilbakemeldinger på at alarmen høres dårlig inne i leilighetene. Den alarmtypen vi har er godkjent for bygget, og står på høyeste lydnivå.

Gasspeis:

- Kontroll av gasspeis er gjennomført, med noen unntak. De som ikke var til stede ved kontrollen, blir kontaktet av Techem, for å få utført lovpålagt kontroll.
- I år vil 10-15% av seksjonene med gasspeis få utført en tredjepartskontroll. De det gjelder vil bli kontaktet av AlfaOlis eller gassansvarlig i velforeningen.



Vannskade

- Vanninntrenging ved vinduene i 6. etg 41 C. Informasjon er sendt IF Forsikring. Befaring og utbedring er foretatt med Reco – Bygg og Skadeteknikk. Styret følger opp saken i forhold til forsikring.

Bodområdet:

- En liten setningsskade i bodområdet i 43 har ført til befaring med Betonmast, Selvaag og representant fra styret. Styret følger opp mot Betonmast for utbedring av 2 bodvegger.

Garasje & ventilasjon:

- I samarbeide med styret i parkeringssameiet har vi oppdatert ventilasjonsanlegget i garasjen. Dette anlegget var svært gammeldags. Når det er kaldt ute trekkes den kalde luften rett inn i garasjen, i stedet for å gjenbruke luft inne. Anlegget kan ikke skrues av, da vil det fryse. Dette har resultert i svært høye strømutfgifter i flere år.

Fortløpende oppgaver:

- Oppdatere beboerliste ved bytte av leietagere
- Endre navn på liste ved ringetablå
- Svare på henvendelser fra beboere, og andre på styrets e-post
- Følge opp leverandøravtaler

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 var totalt kr 3 738 318. Dette er 68 918,- mer enn budsjettert og skyldes økte inntekter i utleie av tomt til parkering.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 3 321 980. Dette er 244 020 mindre enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre utgifter til vedlikehold.

Resultatet av driften året 2020 viser et positivt årsresultat på kr 418 813.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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



BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 3% i 2021. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 9 200. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Styret har budsjettert med noe lavere energikostnader i 2021.

Fjernvarmeforbruk, og gass for de som har det, avregnes den enkelte seksjon årlig. Techem Norge AS, kundeservice@techem.no leser av forbruk fjernvarme og kan foreta avlesning av fjernvarmeforbruk ved eierskifte.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 1% i 2021. Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5% i 2021.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 22.4.2021

Styret i Lørenhagen Eierseksjonssameie

**Rita Haadem/s/
Styreleder**

**Helge Vadem/s/
Styremedlem**

**Morten Stjern/s/
Styremedlem**

**Philip A. Kruse/s/
Styremedlem**



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Lørenhagen Eierseksjonssameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenhagen Eierseksjonssameie's årsregnskap som viser et overskudd på kr 418.813. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Strømmen, den 21. april 2021

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Årsregnskap

Lørenhagen Eierseksjonssameie

2020



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		3 053 832	3 052 700	2 992 788
Andre inntekter	2	205 686	137 900	183 274
Kabel-TV, bredbånd		478 800	478 800	478 800
Sum inntekter		3 738 318	3 669 400	3 654 862
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	126 615	131 200	131 215
Driftskostnader	4	2 016 323	2 089 800	2 087 183
Vedlikeholds-kostnader	5	731 002	845 000	845 178
Honorarer	6	183 200	200 200	182 560
Forsikringer	7	222 305	216 700	195 568
Andre kostnader	8	42 535	83 100	41 552
Sum kostnader		3 321 980	3 566 000	3 483 256
Driftsresultat		416 338	103 400	171 606
Finansinntekter	9	2 654	3 500	1 500
Finanskostnader		179	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		2 475	3 500	1 500
Resultat	10	418 813	106 900	173 106

**Lørenhagen Eierseksjonssameie****Balanse**

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		232 749	21 989
Andre kortsiktige fordringer	11	3 255	106 375
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	12	54 605	49 234
Brenselregnskap		0	344 478
Bank	13	2 844 545	2 035 813
Sum omløpsmidler		3 135 154	2 557 889
Sum eiendeler		3 135 154	2 557 889
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		2 519 275	2 100 462
Sum egenkapital	14	2 519 275	2 100 462
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		357 801	429 328
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 513	26 171
Brenselregnskap	15	219 820	0
Annen kortsiktig gjeld		745	1 928
Sum kortsiktig gjeld		615 878	457 427
Sum gjeld og egenkapital		3 135 154	2 557 889
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		3 135 154	2 557 889
Kortsiktig gjeld		615 878	457 427
Sum Arbeidskapital		2 519 275	2 100 462

Oslo, 22.04.2021

Styret for Lørenhagen Eierseksjonssameie

Rita Haadem/s/
StyrelederHelge Vadem/s/
StyremedlemMorten Stjern/s/
StyremedlemPhilip A. Kruse/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Andre inntekter

Utleie tomt parkering	187 786
Leie av tomt / fortau næring	7 900
Leie bod/kontor Bygårdservice	10 000
Sum andre inntekter	205 686

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	16 215
Refundert AGA 3. termin 2020	-4 600
Styrehonorar	115 000
Sum lønnskostnader	126 615



Note 4 Driftskostnader

Anskaffelse inventar og utstyr	5 544
Containerleie, avfallshåndtering	2 920
Felleskostnader/andel velforening	115 000
Fjernvarme	88 530
Matteleie	11 807
Offentlige avgifter	881 199
Renhold	268 031
Strøm/nettleie	69 803
Tv, bredbånd	478 800
Vaktmestertjeneste	128 598
Vannavgift næring	-34 510
Variabel vaktmestertjeneste	601
Sum driftskostnader	2 016 323

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	25 703
Vedlikehold brannvernanlegg	81 392
Vedlikehold bygninger	182 474
Vedlikehold elektrisk anlegg	39 658
Vedlikehold heis	139 485
Vedlikehold uteanlegg	142 696
Vedlikehold ventilasjon	79 664
Vedlikehold VVS	39 930
Sum vedlikeholdskostnader	731 002

Note 6 Honorarer

Andre honorar	26 788
Forretningsførsel	143 194
Juridisk honorar	719
Revisjonshonorar	12 500
Sum honorarer	183 200

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringsskadeoppgjør	14 625
Forsikringspremie	207 680
Sum forsikring	222 305

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	13 916
Datakostnader	23 033
Porto/kopi/arkiv	3 537
Årsmøte	2 050
Sum andre kostnader	42 535

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	2 204
Renteinntekt, bank	450
Sum finansinntekter	2 654



Note 10

Fordeling bolig/næring/garasje		Bolig	Næring	Garasje	Total
Felleskostnader	bolig	2 814 996			2 814 996
Felleskostnader seksj. 101 - 103	næring		91 996		91 996
Felleskostnader seksj. 105	garasje			123 168	123 168
Felleskostnader seksj. 104, 106	garasje			23 672	23 672
Utleie areal, parkering, bod.	brøk	132 255	21 637	51 794	205 686
Tv, bredbånd	bolig	478 800			478 800
Sum		3 426 051	113 633	198 634	3 738 318
Styrehon inkl. arbeidsgiveravg.	brøk	81 413	13 319	31 883	126 615
Felleskost velforening	bolig	115 000			115 000
Offentlige avgifter	bolig	881 199			881 199
Offentlige avgifter næring	næring		-34 510		-34 510
Vaktmestertjenester	bolig	129 199			129 199
Strøm / nettleie	bolig	69 803			69 803
Fjernvarme	bolig	88 530			88 530
Renhold / matteleie	bolig	279 838			279 838
Container / utstyr	bolig	8 464			8 464
Tv, bredbånd	bolig	478 800			478 800
Vedlikehold bygninger	bolig	182 473			182 473
Skadedyrkontroll	bolig	25 703			25 703
Vedlikehold uteanlegg	bolig	142 696			142 696
Vedlikehold heis	bolig	139 485			139 485
Vedlikehold VVS	bolig	39 930			39 930
Vedlikehold ventilasjon	bolig	79 664			79 664
Vedlikehold EL	bolig	39 658			39 658
Vedlikehold brannvernanlegg	brøk	52 334	8 562	20 496	81 392
Forretningsførrel	brøk	92 073	15 063	36 058	143 194
Revisjon	brøk	8 037	1 315	3 148	12 500
Andre honorarer	brøk	17 687	2 894	6 927	27 507
Forsikring	brøk	142 941	23 385	55 979	222 305
Andre kostnader	brøk	27 350	4 474	10 711	42 535
Renteinntekter	bolig	-2 475			-2 475
Totalt		3 119 801	34 503	165 201	3 319 505
Overskudd		306 249	79 130	33 433	418 813
Brøk areal		7 451	1 219	2 918	11 588

**Note 11 Andre kortsiktige fordringer**

Sebra Forvaltning, honorar	3 075
Felleskost.næring	180
Sum andre kortsiktige fordringer	3 255

Note 12 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

IF. 1 kvartal 2021	54 605
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	54 605

Note 13 Bankinnskudd

Driftskonto 8397.10.90734	2 844 545
Sum bankinnskudd	2 844 545

Note 14 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Bolig	1 767 716	306 249	2 073 965
Næring s.101-103	106 841	79 130	185 971
Garasje s.104, 106	36 464	5 396	41 860
Garasje s.105	189 442	28 037	217 479
Sum Egenkapital	2 100 463	418 812	2 519 275

Note 15 Brenselsregnskap

Fjernvarme	650 189
Energiservice og Adm.honorar	66 351
Akto.utfakturert seksjonseiere	-936 360
Gass	135 000
Akto.utfakturert seksjonseiere	-135 000
Sum brenselsregnskap	-219 820



Lørenhagen Eierseksjonssameie

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	3 145 400	3 053 832	3 052 700	2 992 788
Andre inntekter	138 200	205 686	137 900	183 274
Kabel-TV, bredbånd	478 800	478 800	478 800	478 800
Sum inntekter	3 762 400	3 738 318	3 669 400	3 654 862
Kostnader:				
Lønnskostnader	171 200	126 615	131 200	131 215
Driftskostnader	2 258 300	2 016 323	2 089 800	2 087 183
Vedlikeholdskostnader	835 000	731 002	845 000	845 178
Honorarer	203 700	183 200	200 200	182 560
Forsikringer	223 000	222 305	216 700	195 568
Andre kostnader	64 500	42 535	83 100	41 552
Sum kostnader	3 755 700	3 321 980	3 566 000	3 483 256
Driftsresultat	6 700	416 338	103 400	171 606
Finansinntekter	2 500	2 654	3 500	1 500
Finanskostnader	0	179	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	2 500	2 475	3 500	1 500
Resultat	9 200	418 813	106 900	173 106



4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 150 000 eks. arbeidsgiveravgift.

I Lørenhagen Eierseksjonssameie ligger styrehonoraret et stykke under de sameiene det er naturlig for oss å sammenligne oss med. De nærliggende sameiene har kr. 1600.- til kr. 1800.- pr. leilighet i året. Hos oss ligger dette på kr. 1150.- pr. leilighet, pr år.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å øke styrehonoraret til kr. 150.000.- pr. år. Vi mener dette vil gjøre at vi fortsatt vil sikre god og riktig rekrutering framover, og en mer riktig honorering av det arbeidet styret utfører.

Forslag til fordeling av styrehonorar 2020 / 2021:

Styrets leder:	kr. 60.000.-	x1	60.000.-
Styremedlem:	kr. 20.000.-	x3	60.000.-
Varamedlem:	kr. 15.000.-	x2	30.000.-
			<u>Kr. 150.000.-</u>



VEDTEKTER FOR LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på stiftelsesmøte 21.8.2012.

Endret på sameiermøte 6.6.13, 29.4.14, 27.4.15, 27.4.16 og årsmøte 22.1.20

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENHAGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 106 seksjoner, hvorav 6 næringsseksjoner og 100 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 7/9-2012.

Adressen til sameiet er Lørenveien 41 A-G og Lørenveien 43 A-C.

Sameiet har til formål å ivareta sameierseksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 27 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameierseksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameierseksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet/årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årssameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierne bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierseksjonseieren. Sameierseksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3**Felleskostnaderutgifter**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierseksjonseiere for deres andel av sameierseksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameierseksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk, og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, garasjedel og næringsdel.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse. Definisjonen gjelder ikke "Garasjedelen",

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Garasjedelen" er definert slik: Garasjeseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

- 3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnader:
(Gjelder ikke næringsseksjon parkering som behandles under punkt 3.3)
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
 - Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
 - Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
 - Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
 - Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
 - Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
 - Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
 - Næringsseksjonen har egne vannmålere og dekker vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk.
 - Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.
 - Ytre vedlikehold av fasader, herunder ikke publikumsrettede fasader, inklusive inngangsdører tilhørende næringsdelen samt andel av tak.
 - Næringsseksjonene har en rett til å få spesifisert regnskap som tilsvare kravene for å oppnå MVA fradraget på innbetalte felleskostnader. En eventuell merkostnad for tjenesten tilfaller næring.

Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor. Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

- 3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
 - Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
 - Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen.
 - Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
 - Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
 - Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
 - Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.



- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene inkludert atriet.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Vedlikehold og drift av heiser og trapperom.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, felles del av atriet, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner(lik).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av garasjeaksjonen:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierseksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasjedelen:

- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameierseksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

De andre sameierseksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameierseksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameierseksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks for boligene men hovedtavlen for næringsseksjonene.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.



Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19, samt alle private installasjoner på eget uteområde.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5

Registrering av sameierseksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle næringsseksjoner (herunder garasje plasser) og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer.

Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det bør tilstrebtes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningkropper. Styret velges av års-sameiermøtet for to år, men valg gjennomføres slik at halvparten er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt.

Sameiermøtet/Årsmøtet nedsetter en valgkomité. Valgkomitéen skal bestå av tre personer.

Valgkomitéen sitter i to år hvor medlemmene er på valg vekselvis hvert annet år.

Seksjonseiere som har forslag til nye personer i styret fremmer slike forslag i god tid før sameiermøtet/årsmøtet.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i års-sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i års-sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller års-sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.



Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Sameiermøtet/Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av ~~sameiermøtet/årsmøtet~~. Styret påser at ordinært ~~årssameiermøte~~ holdes hvert år innen 30. april/juni. Ekstraordinært ~~årssameiermøte~~ skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to ~~sameierseksjonseier(e)~~ som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Innkalling til ~~sameiermøtet/årsmøtet~~ skal skje skriftlig til seksjonseierne, eller elektronisk til oppgitt e-post adresse/annen elektronisk kommunikasjon, med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle ~~sameierseksjonseierne~~ om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årssameiermøte

På det ordinære ~~sameiermøtet/årsmøtet~~ skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

~~Sameiermøtet/Årsmøtet~~ skal ledes av styrelederen med mindre ~~sameiermøtet/årsmøtet~~ velger en annen møteleder som ikke behøver være ~~sameierseksjonseier~~.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I ~~sameiermøtet/årsmøtet~~ regnes stemmene med én stemme pr. seksjon. Garasjeseksjonene(e) kan ikke avgi stemme i ~~sameiermøtet/årsmøtet~~ i saker som omhandler garasjeseksjonene eller hele sameiet. Det tingsrettslige garasjesameiet representeres ved styreleder i det tingsrettslige sameiet, eller annen representant etter fullmakt. Imidlertid har styret, representert ved styreleder i det tingsrettslige parkeringsameiet, rett til å uttale seg på vegne av seksjonen.



For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierseksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonssameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierseksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøtetårsmøtet

En sameierseksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende års sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameierseksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtetårsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtetårsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtetårsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtetårsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierseksjonseierne valgt av sameiermøtetårsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierseksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtetårsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

§ 14

Mislighold

Hvis en sameierseksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 3826.



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

§ 15

Fravikelse

Medfører sameierseksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierseksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 3927.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Dette omhandler ikke næringsseksjonenes behov for tilpasning til ulike virksomheter og profilering av disse ~~av~~ egne lokaler, med mindre det kan antas å være til sjenanse for de øvrige sameierseksjonseiere.

Næringsseksjonen(e) har rett til å benytte felles tak til teknisk utstyr. (Ventilasjon, kjøling, osv)
Næring kan ikke iverksette tiltak før nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter er innhentet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameierseksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet/årsmøtet til avgjørelse.

Seksjonseierne har for egen regning rett til å innglasse sine balkonger ihht Tillatelse til tiltak gitt i byggesak 201912487 i Oslo kommune Plan- og bygningsetaten på de vilkår som framgår av denne vedtektsbestemmelsen. Innglassingen vedlikeholdes og utskiftes av den som til enhver tid er eier av seksjonen med innglasset balkong. Styret har rett til å fremme pålegg om vedlikehold og eventuell utskifting. I den grad sameiet bestiller vedlikehold på samtlige innglassede balkonger, fordeles utgiftene etter faktiske kostnader for den enkelte seksjon. Seksjonseier som har innglasset balkong er erstatningsansvarlig for skade som forvoldes dersom balkongglasset faller ned eller lignende, og skaden ikke dekkes av sameiets forsikring. Montering av screens, folie eller annen solskjerming skal kun skje i henhold til styrets avtale med leverandør. Målsettingen er at fasaden skal ha et enhetlig preg.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet/årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

§ 18

Habilitetsregler for sameiermøtet/årsmøtet og styret

Ingen kan som sameierseksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet/årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 19

Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene kan i sameiermøtet/årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetaling og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan årssameiemøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 4 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjedelen

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere har enbruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets "innvendig" fellesområde. Med innvendig fellesområde menes også garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Garasjedelen organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Den interne driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerene i garasjesameiet via egne avtaler. Bestemmelsene i ESL §§ 25 og 26 om ladepunkt for el/hybridbiler og bytteordning av parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ivaretas av det tingsrettslige sameiet. Garasjedelen utgjør uansett en seksjon i Lørenhagen Eierseksjonssameie.

I medhold av ESL § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett i inntil tretti år til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til bruk av fortau og oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra seksjonene som berøres.



§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr.6523. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra seksjonene som berøres.



Til sameiemøtet i Lørenhagen boligsameie 2021

25.03.2021

Valgkomiteens innstilling til styre for Lørenhagen boligsameie
2021-22:

Valgkomiteen har i 2020/21 bestått av Marit Gjærum, Turid Vasstveit og Bjarne Skov (leder).

Valgkomiteen har etter ønske fra styret påbegynt en tilnærming mellom garasjesameiets styre og boligsameiets styre, denne gang med en felles vararepresentant. Komiteen har ikke mottatt informasjon om hvorvidt *Stine Bendiksen* fortsatt er observatør for Selvaags seksjoner (forretningsdelen i Lørenveien 41 og 43) med møte- og talerett. Dette overlater vi følgelig til styret.

Styremedlemmer velges for to år:

Styremedlem *Morten Stjern* er på valg og ønsker ikke gjenvalg.

Styremedlem *Philip A. Kruse* er på valg og ønsker ikke gjenvalg.

Varamedlemmer velges inn for ett år av gangen, og begge er da på valg:

Ine Knarvik Thorstensen (seksjon 1, 41B) har stilt seg til rådighet for en plass som styremedlem

Dilan Baker (seksjon 45, 41C) ønsker å tre ut av styret.

Styreleder *Rita Haadem* er på valg i 2022.

Styremedlem *Helge Vadem* er på valg i 2022

Valgkomiteen foreslår kandidater som følger:

Medlemmer:

Ine Knarvik Thorstensen (fra varaplass) – fra seksjon 1, Lørenveien 41C - (2 år)

Sean Alvin Bennett Ryel (ny) – fra seksjon 23, Lørenveien 41G – (2 år)

Varamedlemmer:

Rolf Thorkildsen (ny) – fra seksjon nr. 82, Lørenveien 43A - (1 år)

Maria Due (ny) -fra seksjon nr. 38, Lørenveien 41C - (1 år)

Valgkomiteens innstilling er enstemmig og alle kandidater har sagt seg villige til å ta vervene.

Dersom sameiemøtet følger valgkomiteens innstilling vil styret etter valget ha 3 kvinner og 3 menn, og i overensstemmelse med vedtektenes §6 vil begge «bygningkropper» (Lørenveien 41 og 43) være representert.

Bjarne Skov (sign.) Marit Gjærum (sign.) Turid Vasstveit (sign.)



6. VALG AV TILLITSVALGTE

C) Valg av valgkomitè

Styrets innstilling til Valgkomite:

Marit Gjærum	-	leder av valgkomiteen
Philip Kruse	-	medlem av valgkomiteen
Turid Vasstveit	-	medlem av valgkomiteen



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no