



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 610 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 09.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 328 988	2 080 128
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 328 988</b>	<b>2 080 128</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	68 460
Annen driftskostnad		2 941 735	1 985 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 084 360</b>	<b>2 053 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-755 372</b>	<b>26 483</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 843	24 680
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 843</b>	<b>24 680</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 843</b>	<b>24 680</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-732 529	51 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		35	
Andre fordringer		37 434	97 155
Sum fordringer		37 469	97 155
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 891	874 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 891	874 726
Sum omløpsmidler		572 360	971 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>572 360</b>	<b>971 881</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<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		176 895	909 424
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>176 895</b>	<b>909 424</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>176 895</b>	<b>909 424</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		379 221	35 460
Annen kortsiktig gjeld		16 243	26 997
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>395 464</b>	<b>62 457</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>395 464</b>	<b>62 457</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>572 359</b>	<b>971 881</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 453079

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 875 610 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 875 610 562  
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 328 988	2 080 128
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 328 988</b>	<b>2 080 128</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	68 460
Annen driftskostnad		2 941 735	1 985 185
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 084 360</b>	<b>2 053 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-755 372</b>	<b>26 483</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 843	24 680
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 843</b>	<b>24 680</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 843</b>	<b>24 680</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-732 529	51 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>



Organisasjonsnr: 875 610 562  
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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		35	
Andre fordringer		37 434	97 155
Sum fordringer		37 469	97 155
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 891	874 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 891	874 726
Sum omløpsmidler		572 360	971 881
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>572 360</b>	<b>971 881</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		176 895	909 424
Sum opptjent egenkapital		176 895	909 424



Sum egenkapital	176 895	909 424
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	379 221	35 460
Annen kortsiktig gjeld	16 243	26 997
Sum kortsiktig gjeld	395 464	62 457
Sum gjeld	395 464	62 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	572 359	971 881



Organisasjonsnr: 875 610 562  
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

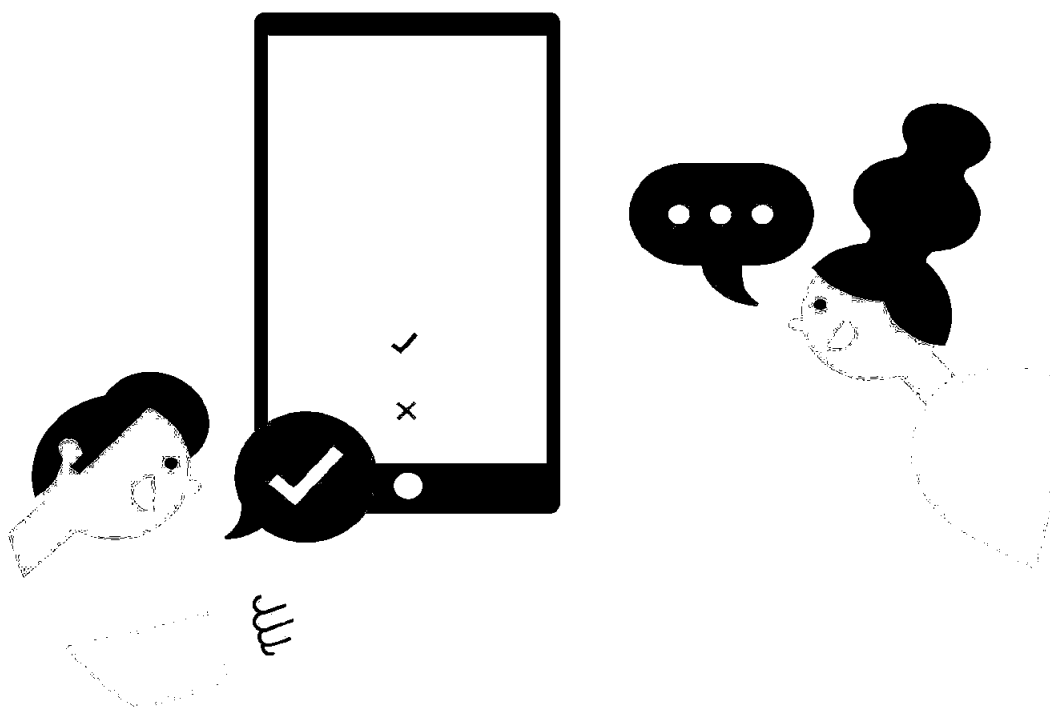
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

Bs Lovisenberggata 4 A-E

27. april 2022

Selskapsnummer: 2471





## Velkommen til årsmøte i Bs Lovisenberggata 4 A-E

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

### Dato for årsmøtet:

27. april 2022 kl. 18:00, Menighetshuset, Lovisenberggata 4..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av revisor
5. Vedtektsendringer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bs Lovisenberggata 4 A-E**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf
- 2. Garajsregnskap fra 2018\_2021.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 4

## **Valg av revisor**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet har til nå hatt avtale med revisorfirma KPMG. I forbindelse med overgangen fra Usbl til OBOS, er avtalen uhensiktsmessig for sameiet. Det gjelder revisjonsselskapets tilgang til økonomisystemer i OBOS.

Styret vil foreslå å si opp avtalen med KPMG og inngå ny avtale med PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som har et samarbeid med OBOS. Avtalen gjelder fra og med regnskapsåret 2022.

## **Forslag til vedtak**

Årsmøtet beslutter å inngå revisoravtale med PwC. Avtalen gjelder fra og med regnskapsåret 2022

Sak 5

## **Vedtektsendringer**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret vil foreslå vedlagte endringer i vedtektene. Bakgrunnen for forslaget baserer seg på erfaringer gjennom planleggingen av forestående rehabilitering, driftsmessige forhold og behov for klargjøring av sameiets- og seksjonseiers ansvarsområde.

## **Forslag til vedtak**

Foreslåtte endringer vedtas av årsmøte.

## **Vedlegg**

3. Foreslåtte endringer i vedtektene..pdf



Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er på valg:

Styremedlem Anne Trine Hoel

Styremedlem Berly Lund Grønning

Varamedlem Arne Christian Konradsen

Følgene innstilles på valg:

Styremedlem Anne Trine Hoel: 2 år

Styremedlem Olav Walthinsen: 2 år

Varamedlem Berly Lund Grønning: 1 år

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Trine Hoel
- Olav Walthinsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berly Lund Grønning



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marit Figenschou	Lovisenberggata 4 D
Styremedlem	Berly Lund Grønning	Lovisenberggata 4 D
Styremedlem	Anne Trine Hoel	Lovisenberggata 4 A
Styremedlem	Maren Chatrine Meiforth	Lovisenberggata 4 C
Varamedlem	Arne Christian Konradsen	Åker Alle 19

Styrets medlemmer består i dag av en mann og 4 kvinner.

### Generelle opplysninger om Bs Lovisenberggata 4 A-E

Sameiet består av 51 seksjoner. 48 leiligheter og 3 næringsseksjoner. Bs Lovisenberggata 4 A-E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875610562, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Lovisenberggata 4 A-E

Gårds- og bruksnummer:

220 60

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

Bs Lovisenberggata 4 A-E har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er KPMG AS.

### Styrets arbeid

#### Generelt.

Styret ser tilbake på et godt og arbeidsintensivt år. Mange store saker har stått sentralt i styrets arbeid. Planlegging av rehabiliteringsprosjektet i 2022 har vært mest ressurskrevende. Tilliten fra eierne om å igangsette oppgradering av fasaden er svært viktig for det ansvaret styret har i å ivareta bygningen. Prosjektet er en stor og viktig sak for sameiet og for framtiden. I tillegg har det vært flere viktige saker innenfor ordinær drift som har vært viktige å løse. Styrets arbeid har basert seg på løsninger til beste for felleskapet og å bygge et godt samarbeid og bomiljø for alle. Her følger kommentarer til de enkelte postene styret har arbeidet med.



## Styremøter

I tillegg til tretten styremøter er det avholdt seks byggemøter med konsulentene og flere forberedende møter i forbindelse med årsmøtene 3. – 5. mai og 26. Oktober.

Fra og med den 1. januar 2021 tok vi i bruk «Styrommet» i Obos-systemet. De fleste styremøtene i 2021 er avholdt digitalt. Siste halvår ble det avholdt fire styremøter fysisk.

### Årsmøter

I 2021 gjennomførte vi tre årsmøter:

Digitalt årsmøte den 3. – 5. mai. Den viktigste saken var rehabilitering av fasaden. I forkant av møtet ble det avholdt et teamsmøte for å informere seksjonseierne om planlagte, utførte arbeider og kostnadsestimer.

Ekstraordinært digitalt årsmøte den 1. – 4. september. Valg av nye styremedlemmer.

Ekstraordinært årsmøte den 26. oktober. Rehabilitering 2022.

### Opprydding i seksjonsnummer

I 2018 oppdaget vi at to leiligheter hadde feil seksjonsnummer. Disse ble rettet opp. Etter nærmere undersøkelser viste det seg at det i tillegg var i alt 16 leiligheter som hadde feil seksjonsnummer. Hverken kommunen eller Kartverket kan forklare hvordan feilen har oppstått. Heller ikke eiendomsavdelingen i Usbl har vært borti lignende saker. Styret har benyttet advokatbistand i Usbl for å rydde opp i saken. Oppryddingen har vært omfattende også fordi bankene på grunn av pant måtte kobles inn. I løpet av året er ti seksjoner endret til riktig nummer. Saken har også konsekvenser for de berørte, fordi sameierbrøk og husleie følger med nummeret. Styret retter en stor takk til alle som er involvert for tålmodighet og et fint samarbeid. De siste seks sakene er i prosess og under behandling. Styret håper saken løses i løpet av 2022 og er i løpende kontakt med kommunen om saken.

## Overgang fra Usbl til OBOS

Den 1. juli skiftet sameiet forretningsfører fra Usbl til OBOS. Overgangen har vært krevende fordi sameiet stod i en svært arbeidsintensiv fase i rehabiliteringsprosjektet. Skiftet skjedde dessuten midt på sommeren og i en fase hvor store saker skal forvaltes og håndteres og årsmøter skulle planlegges og avholdes. Det er ingen tvil om at overgangen har vært viktig for framtiden til sameiet. I OBOS kan styret til enhver tid sjekke status på økonomien, vi mottar månedlig kontoutskrift og kan styre utviklingen langt bedre enn før. Mappestruktur gjør det lett å finne opplysninger om garasjen, årsmøter, sameiere, FDV dokumentasjon, plantegninger HMS, vedtekter etc. Overgangen har gjort styrearbeidet enklere. Teknologisk gir OBOS forenklinger i hverdagen. Vibbo gir sameierne mulighet til selv å finne fram informasjon om vedtekter, strøm, utleie, parkering, VVS, elektriker, regler og kontaktpersoner etc. I alt 31 Temaer ligger tilgjengelig og alle kan finne det de trenger av opplysninger i hverdagen.

Sameiet ligger langt framme teknologisk. Vibbo gir styret verktøy til å kommunisere med seksjonseierne både på e-post og SMS. Viktige saker legges ut eller sendes i posten. Alle seksjonseiere har takket ja til å motta elektronisk informasjon. Av i alt 51 seksjoner er det kun 4 som ikke er på Vibbo. Det er imponerende!

## Rehabilitering 2022

I 2021 ble det gjort viktig grunnarbeid i rehabiliteringsprosjektet. I starten jobbet styret med en plan om å gjennomføre alle tre fasene – fasade, oppganger og uteareal – som et prosjekt. Etter hvert som arbeidet skred fram ble det tydelig at fasaden ble et prosjekt og første prioritet. På grunn av bygningens kompleksitet med blant annet mange forskjellige vinduer og balkonger, ble det i februar besluttet at fasadeprosjektet måtte utsettes til 2022. Arbeidet for 4B (arkitekter) ble mer omfattende enn først antatt. Prosjektarbeidet kan deles i tre faser:



Fase 1: Fra den 3. – 5. mai. I samråd med vår prosjektleder og konsulent Apeland, gikk styret for en løsning om å fremme saken for årsmøtet 3. – 5. mai. Styret tok utgangspunkt i vedlikeholdsplaner utarbeidet av byggeteknisk avdeling i Usbl og tilstandsvurdering foretatt av Apeland. Elementene ble beskrevet og prioriteringsliste utarbeidet. Styret valgte å legge fram saken på årsmøtet. Hensikten var å redusere kostnader på detaljerte beskrivelser før årsmøtet hadde gitt styret fullmakt til å gå videre. Ti prosent av eierne krevde at saken skulle behandles i et fysisk møte. Saken ble trukket, og styret ble bedt om å framskaffe flere løsnings- og finansieringsalternativer. Investeringen i tid og ressurser, undersøkelser, tilstandsvurderinger og analyser har styrket prosjektet og gitt sameierne et bedre beslutningsunderlag.

Fase 2: Fra 5. mai – 26. oktober. Det ble utarbeidet en 3Dmodell av huset. Det gjorde det enklere for både 4B og Apeland å beregne og framskaffe nøyaktig mengde og mål på bygningen. Denne modellen er en investering for framtidig vedlikehold i sameiet og ligger lagret hos oss. Det ble gjort flere befaringer, løsningsalternativer ble vurdert og analysert. 4B utarbeidet dessuten form og fargevalg. Utgangspunktet for alt arbeidet i denne fasen var å forsøke å ivareta husets egenart og bygge på premisset som var i den tiden huset ble bygget. Dessuten var det et poeng å unngå å måtte sende rammesøknad til kommunen. Den 8. september ble styret presentert for form og fargevalg og Apeland satte i gang med å utarbeide et kostnadsoverslag. Styret iverksatte umiddelbart prosessen om å søke lån i OBOS bank. Lånesøknaden på 20,4 millioner ble innvilget i OBOS bank. I ekstraordinært årsmøte den 26. oktober ble det lagt fram tre ulike alternativer. Årsmøtet besluttet å gå for alternativet som bygger på langsiktighet, materialvalg med høy kvalitet og svært lang levetid. Prosjektkostnad: kr. 20,4 millioner.

Fase 3: 26. oktober – Februar/Mars 2022. Apeland og 4B har siden årsmøtet jobbet med anbudsdocumentene som skal sendes til tilbydere – de som skal få jobben. Arbeidet som skal utføres skal beskrives i detalj: Inngangsdører: materialvalg, størrelsen håndtak, hengsling etc. Vinduer: type glass, åpning og lukking, mål etc. Anbudsdocumentene sendes ut i løpet av mars 2022.

Styret vil forsøke å søke om tilskuddsordninger til for eksempel vinduer og dører. Høye strømpriser kan gi håp om at støtteordninger blir utvidet.

Prosjektet har kostet mye penger. Totalt har forprosjekteringen i 2021 kostet pr. 16.februar 2022 kr. 800 000. Kostnadene er dekket inn via ordinær drift. Lånet ble signert i januar 2022 og utbetales i fire omganger. Første gang etter at kontrakt med entreprenør er signert. Styret har drøftet likviditetsutfordringene med OBOS og vurderer økonomien fortløpende. Sameiet gis anledning å ta ut et beløp dersom det skulle bli behov for det.

## Garasjen

Garasjen er en egen seksjon hvor det i alt er 31 eiere. Alle eierne har ikke garasjeplass. Styret har ryddet i eierlister, parkeringsplasser og nummerering.

I løpet av året er det skiftet ny garasjeport. Det er inngått serviceavtale med Leverandør Came Norge AS i Sandvika. Styret har dessuten vært opptatt av hvordan regnskapet for garasjen har blitt ført. For eks har styret stilt spørsmål om følgende; hvor ble tilskuddet fra kommunen til el-billading ført og hva er status på lånet garasjeseksjonen fikk av boligselskapet til installering av infrastruktur til el-bilsatsingen. Ved gjennomgang av regnskap tilbake i tid, har styret i regnskapet lagt fram en samlet oversikt fra 2019 – 2021. Se regnskapet.

## Utleie

Sameierne plikter å melde fra til styret når leiligheten leies ut og det skjer leietakerskifte. Av i alt 48 leiligheter er 9 utleid. I OBOS har vi bedre mulighet til å følge opp



leietakerskifte, sameierne har dessuten mulighet selv til å legge inn leietaker på sin seksjon og dermed gi leietakere adgang til Vibbo. Styret fastsetter utleiegebyret. Gebyret på leietakerskifte er fra 1.1. 2022 endret fra kr. 1500 til kr. 4000.

## HMS

I OBOS er rutiner og oppgaver knyttet til HMS systematisert. Årlige kontroller på elektrisitet, brann, brannøvelser, søppel, ventilasjon etc. på hva som skal gjøres og hvor ofte det skal gjøres er beskrevet, skal signeres utført og feil skal utbedres. Områdene brann og elektrisitet skal gjennomgås med fagfolk. Den 1. september hadde vi første gjennomgang av fellesarealene. Den gjennomgangen ble gjennomført sammen med vaktmester. Feil og mangler er logget og fulgt opp.

Det er problemer med matlukt i enkelte deler av bygget og har vært det i lang tid. Styret har bedt en fagkyndig på området om å ta stikkprøver. Det ble gjort i juni 2021. Konklusjonen er at det er behov for sjekk og rens av rør i alle leilighetene. Styret har vært opptatt av at alle sameiere følger de betjeningsveiledningene som ligger på Vibbo under «ventilasjon» når kjøkkenvifte skal skiftes. I 2022 vil det bli en totalgjennomgang av alle leilighetene.

## Leverandøravtaler og fakturakontroll

Fra desember 2020 og hele 2021 har styret jobbet med oppdatering og justering av leverandøravtalene. Hvilke avtaler trenger vi, hva kan vi si opp og hvilke kan slås sammen. Arbeidet har vært krevende fordi noen avtaler har vært fra 1990, noen er håndskrevet og andre ikke oppdatert til dagens behov. Den aller første avtalen vi endret var leveranse av strøm fra Hafslund. Det viste seg at sameiet hadde markedets dyreste strømvifte. I april gikk vi over til Ustekveikja Energi. Ustekveikja har også laget tilbud til sameierne. Alle leverandøravtalene er i løpet av 2021 reforhandlet. Styret har dessuten brukt mye tid på fakturakontroll. Med regnskapskompetanse i styret kan vi bruke ressurser til å sjekke avtalene mot faktura og ikke minst be om underlag og spesifisering. Dette sparer vi mye penger på.

## Heis

Etter rutinesjekk av heiskontrollen ble det avdekket at nødknappen og lys i heisene ikke fungerte slik kravene er. Heisene er nå oppgradert med 4 G. Det betyr at når vi trykker på nødknappen, går det melding direkte til sentralen i OTIS. På heisene hadde vi inntil 2021 i alt tre leverandører. Fra og med høsten 2021 er det inngått kontrakt med OTIS som totalleverandør på heisene.

## Brann og elektrisitet

I 2021 undersøkte vi med OBOS og Oslo Brannvesen hvilke kontrakter sameiet er pliktig til å ha for å ivareta HMS kravene. Etter overgangen til OBOS, følger vi de anbefalingene de gir. Sameiet har et felles brannvarslingssystem. I tillegg sendes det ut to orienteringer til seksjonseierne en gang i året: Et som beskriver seksjonseiernes ansvar og hva som er sameiets ansvar. Det andre er en «sjekklister» som eierne skal benytte for å følge opp brannsikkerheten i egen bolig. Begge ble sendt i september 2021. Hvert femte år skal batteripakken på vårt felles brannvarslingsanlegg skiftes ut. Det ble gjort i oktober. Styret har inngått avtale med Branntec om leveranse og koordinering av alle tiltak knyttet til brann, elektrisitet, kontroll av taklukene og brannvarslingssystemet. Avtalen med Everlite, Norsk Brannvern og Elmann er sagt opp.



## VVS

Som en del av vedlikeholdsplanen skulle stengeventilene skiftes i 2021. Rørleggermester Torstein Solli AS var i huset på befaring og mente at det ikke var nødvendig, men anbefalte styret å minne sameierne om å sjekke egen stoppekran og at den fungerte. På spørsmål om behov for tilstand på soilrør, mente de at det ikke var nødvendig ennå. De har levetid på 50 år. Sameiet har opprettet en leverandøravtale med Oslo Rør-Teknikk. Tjenesten er tilgjengelig 24 timer i døgnet og helger. Sameierne står fritt til å benytte seg av avtalen. Se Vibbo.

## Opprydding i vedtektene

Våren 2021 foretok vi en opprydding og justering av vedtektene. Generelt er begrepsbruken rettet opp og er nå i samsvar med begreper i dagens lovtekst. De viktigste endringene er: skilting av postkasser og ringeklokker, ansvarsfordeling på inngangsdører og terrassedører, mislighold av eiernes forpliktelser og regulering av ombygninger av bygningsmassen og i egen bolig.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 328 988.

Andre inntekter består i hovedsak av ekstraordinær innbetaling for garasjeport og dugnadstillegg.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 084 360.

Dette er 893 360 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar til arkitekt og prosjektleder for rehabiliteringen.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 732 529 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 176 895.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.



Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er redusert med ca. kr 89 000. Premieendringen er en følge av at styret har fremforhandlet ny avtale.

### **Lån**

Bs Lovisenberggata 4 A-E har ikke lån pr. 31/12-21.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-Es årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Molde	Stord
Ålesund	Finnsnes	Molde	Straume
Årødal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodo	Kragerø	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 25. april 2022  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor



## BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 222 460	2 078 628	2 226 000	2 315 000
Andre inntekter	3	106 528	1 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 328 988</b>	<b>2 080 128</b>	<b>2 226 000</b>	<b>2 315 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 625	-8 460	-8 000	-17 625
Styrehonorar	5	-125 000	-60 000	-125 000	-200 000
Revisjonshonorar		0	-5 585	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-117 158	-94 078	-96 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-868 848	-61 291	0	-145 000
Kontingenter		0	0	-1 000	0
Drift og vedlikehold	7	-642 482	-605 597	-872 000	-614 000
Forsikringer		-187 253	-179 018	-196 000	-195 000
Kommunale avgifter	8	-362 118	-360 696	-365 000	-377 500
Energi/fyring		-241 109	-184 218	-228 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 740	-254 520	-261 000	-261 000
Andre driftskostnader	9	-262 028	-240 182	-33 000	-257 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 084 360</b>	<b>-2 053 645</b>	<b>-2 191 000</b>	<b>-2 379 125</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-755 372</b>	<b>26 483</b>	<b>35 000</b>	<b>10 875</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 843	24 680	10 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 843</b>	<b>24 680</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-732 529</b>	<b>51 163</b>	<b>45 000</b>	<b>-65 875</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-732 529			



## BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		25 227	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 207	93 289
Andre kortsiktige fordringer		0	3 867
Driftskonto OBOS-banken		533 390	0
Sparekonto OBOS-banken		1 501	0
Innestående i andre banker		0	874 726
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>572 359</b>	<b>971 881</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>572 359</b>	<b>971 881</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	11	176 895	909 424
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>176 895</b>	<b>909 424</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 341	5 493
Leverandørgjeld		379 221	35 460
Annen kortsiktig gjeld		3 902	21 504
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>395 464</b>	<b>62 458</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>572 359</b>	<b>971 881</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2022

Styret i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

Marit Figenschou

Berly Lund Grønning

Anne Trine Hoel

Maren Chatrine Meiforth

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 062 344
Garasje	131 316
Dugnadstillegg	28 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 222 460</b>

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

Garasjeport	105 028
Utleie	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>106 528</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</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 2020/2021, og er på kr 125 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-136 766
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 863
USBL	-8 946
4B Arkitekter AS	-463 709
Dr Techn Kristoffer Apeland AS	-251 564
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-868 848</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 704
Drift/vedlikehold elektro	-18 185
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 774
Drift/vedlikehold heisanlegg	-276 714
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 248
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-115 181
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-676
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-642 482</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter; Vann/avløp og renovasjon	-362 118
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-362 118</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 003
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 391
Verktøy og redskaper	-10 158
Lyspærer og sikringer	-3 353
Vaktmestertjenester	-73 722
Renhold ved firmaer	-90 775
Snørydding	-33 632
Gressklipping	-18 910
Andre fremmede tjenester	-8 156
Kontor- og datarekvisita	-257
Andre kontorkostnader	-5 819
Porto	-471
Kontingenter	-2 050
Gaver	-622



Bank- og kortgebyr	-2 302
Velferdskostnader	-408
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-262 028</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	289
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 553
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 843</b>

**NOTE: 11****EGENKAPITAL**

	<b>31.12.20</b>	<b>Resultat</b>	<b>31.12.21</b>
Fond garasjer	50 739	80 161	130 900
Opptjent egenkapital	858 685	-812 690	45 995
Sum	909 424	-732 529	176 895



## Garasje Regnskap

	2018	2019	2020	2021
<b>Overført</b>	<b>0</b>	<b>24 654</b>	<b>50 517</b>	<b>-43 319</b>
Leieinntekter	75 719	75 516	131 316	
Innkrevd felleskostnad	75719	75 516	131 316	
<b>Andre driftsinntekter</b>				
<b>Sum leieinntekt</b>	<b>75 719</b>	<b>75 516</b>	<b>131 316</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>				
Driftskostnad				
Energikostnad	13 007	0	0	
kostnad Eiendom/Lokaler	14 356	14 305	14 580	
Verktøy, inventar og driftsmateriell	343	1 254	742	
Reparasjon og vedlikehold	3 526	9 094	<b>182 977</b>	
Forsikringer	22 955	25 000	26 853	
<b>Sum kostnad</b>	<b>54 187</b>	<b>49 653</b>	<b>225 152</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>21 532</b>	<b>25 863</b>	<b>-93 836</b>	<b>0</b>
<b>Finansposter</b>				
Renteinntekt	3 122			
<b>Netto finansinntekter</b>	<b>3 122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat Sum overføringer</b>	<b>24 654</b>	<b>25 863</b>	<b>-93 836</b>	<b>0</b>
<b>Garasjeleie pr måned</b>	<b>204</b>	<b>203</b>	<b>353</b>	<b>0</b>



Styret vil foreslå vedlagte endringer i vedtektene. Bakgrunnen for forslaget baserer seg på erfaringer gjennom planleggingen av forestående rehabilitering, driftsmessige forhold og behov for klargjøring av sameiets- og seksjonseiers ansvarsområde.

## **Foreslåtte endringer:**

### Endre § 2

Fra opprinnelig versjon fra 2021:

#### **§ 2 Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet/det forretningslokale som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt i årsmøtet, jfr. § 7 om godkjenning.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder fellesanlegg, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Eier av forretningsseksjon har eksklusiv bruksrett til hellelagt uteplass på ca. 50 kvm beliggende utenfor kafeterialokalet. Når forretningsseksjoner leier ut lokaler til selskapelig virksomhet, inngår ikke bruk av fellesområder.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret.

Styret foreslår å endre § 2 til:

#### **§ 2 Organisering av sameiet og råderett**

**Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet/det næringslokale som er knyttet til seksjonen.**



Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i eierseksjonsloven, disse vedtektene og generelle husordensregler fastsatt i årsmøtet, jfr. § 7 om godkjenning.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder fellesanlegg, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Styret fastsetter nærmere regler for hvordan fellesarealene skal brukes, jfr. §17.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Eier av næringsseksjon 1 og 2 har eksklusiv bruksrett, i seniorsenterets åpningstid, til hellelagt uteplass på ca. 50 kvm beliggende utenfor kafeterialokalet. Bruksretten gjelder frem til april 2025 og kan ikke overføres til ny eier av næringsseksjonene ved et eventuelt salg. Når næringsseksjonen leier ut lokaler til selskapelig virksomhet, inngår ikke bruk av hellelagt uteplass og fellesområder.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret.

Endre § 5 tredje ledd

Fra opprinnelig versjon fra 2021:

Inngangsdøren til den enkelte seksjon, seksjonens vinduer og terrassedør (innvendig) vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Styret foreslår å endre § 5 tredje ledd til:

Inngangsdøren til den enkelte seksjon, seksjonens vinduer, terrassedør (innvendig) og markiser vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ny § 15 Forsikring

Styret foreslår en ny § 15:

**§ 15 Erstatning**

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.



Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Endre opprinnelig § 15 til § 16 og endre fjerde ledd

Fra opprinnelig versjon fra 2021:

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning eller etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

**Styret foreslår å endre opprinnelig § 15 fjerde ledd til:**

**Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser endring av fasadekledning, endringer i belegg på terrassegulv og terrasser over beboelsesrom, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning eller etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.**

Ny § 17 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeseksjon

Styret forslår en ny § 17:

**§17 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeseksjon**

**Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av sameiets fellesareal herunder uteareal.**

**Ved inn- og utflytting og oppussing kan seksjonseier belastes et gebyr for slitasje på fellesområder og heiser og ekstra renhold. Gebyret fastsettes av styret.**

Endre opprinnelig § 16 til § 18

Endre opprinnelig §17 til § 19 og endre første ledd

Fra opprinnelig versjon fra 2021:



En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

**Styret foreslår å endre første ledd til:**

**Det er installert el-ladingssystem i garasjeseksjonen.**

**Eier av garasje plass har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid tilknyttet el-ladingssystemet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.**

**Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier av garasjeplassen.**

**Forslag til Vedtak:** Styrets forslag vedtas.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.04.22

Selskapsnummer: 2471 Selskapsnavn: Bs Lovisenberggata 4 A-E

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: \_\_\_\_\_

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



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.