



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 536 156  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS LØVENSKIOLDSGATE 11  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 26.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 758 352	1 870 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 758 352</b>	<b>1 870 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 363 908	1 308 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 409 548</b>	<b>1 354 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>348 804</b>	<b>515 934</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 147	14 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 147</b>	<b>14 900</b>
Annen finanskostnad		185 506	176 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>185 506</b>	<b>176 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 359</b>	<b>-161 851</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 445	354 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 036 652	11 441 738
Sum varige driftsmidler		8 036 652	11 441 738
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 036 652	11 441 738
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 549	
Andre fordringer		160 557	173 629
Sum fordringer		169 106	173 629
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		750 818	1 031 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 818	1 031 645
Sum omløpsmidler		919 924	1 205 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 956 576</b>	<b>12 647 012</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 000</b>	<b>112 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 519 646	4 339 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 519 646</b>	<b>4 339 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 631 646</b>	<b>4 451 201</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 705 629	7 372 196
Øvrig langsiktig gjeld		210 345	210 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 915 974</b>	<b>7 582 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 915 974</b>	<b>7 582 541</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 035	1 151
Leverandørgjeld		335 177	598 547
Annen kortsiktig gjeld		72 744	13 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>408 957</b>	<b>613 270</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 324 931</b>	<b>8 195 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 956 576</b>	<b>12 647 012</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491592

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 930 536 156  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS LØVENSKIOLDSGATE 11  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 758 352	1 870 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 758 352</b>	<b>1 870 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 363 908	1 308 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 409 548</b>	<b>1 354 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>348 804</b>	<b>515 934</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 147	14 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 147</b>	<b>14 900</b>
Annen finanskostnad		185 506	176 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>185 506</b>	<b>176 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 359</b>	<b>-161 851</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		180 445	354 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 036 652	11 441 738
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 036 652	11 441 738
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 549	
Andre fordringer		160 557	173 629
Sum fordringer		169 106	173 629
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 818	1 031 645
Sum omløpsmidler		919 924	1 205 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 956 576</b>	<b>12 647 012</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 519 646	4 339 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 519 646</b>	<b>4 339 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 631 646</b>	<b>4 451 201</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 705 629	7 372 196
Øvrig langsiktig gjeld	210 345	210 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 915 974</b>	<b>7 582 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 915 974</b>	<b>7 582 541</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 035	1 151
Leverandørgjeld	335 177	598 547
Annen kortsiktig gjeld	72 744	13 572
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>408 957</b>	<b>613 270</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 324 931</b>	<b>8 195 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 956 576</b>	<b>12 647 012</b>



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

7606 AS Løvenskioldsgate 11





## Til aksjonærene i AS Løvenskioldsgate 11

**Velkommen til generalforsamling, Tirsdag 23 Mai 2023 kl. 18.00 i Tidemannsstuen  
Frivillighetssentral, Tidemannsgate 44.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Løvenskioldsgate 11 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i AS Løvenskioldsgate 11  
avholdes Tirsdag 23 Mai 2023 kl. 18.00 i Tidemannsstuen Frivillighetssentral,  
Tidemannsgate 44.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring punkt 1.7 i husordensreglene
  - B) Oppheving av vedtak fra i fjor – en P-plass til aksjeeier og en P-plass til besøkende foreslås
  - C) Presisering av fremleie (det gjelder også bruksoverlating – og søking gjøres via Vibbo)
  - D) Installasjon av elbilladere
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 02.05.2023  
Styret i AS Løvenskioldsgate 11

Kjersti Fuglseth      Kristine Lundkvist      Anne Thurmann-Nielsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjersti Fuglseth	Løvenskiolds Gate 11 C
Styremedlem	Kristine Lundkvist	Løvenskiolds Gate 11 B
Styremedlem	Anne Thurmann-Nielsen	Løvenskiolds Gate 11 A
Varamedlem	Hans Abrahamsen	Løvenskiolds Gate 11 C

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om AS Løvenskioldsgate 11

Aksjeselskapet består av 27 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. AS Løvenskioldsgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930536156, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

585

212

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Løvenskioldsgate 11 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Avslutning av heisprosjektet

Ferdigstilling av maling, sensorlanger og epoxy i oppgangene er fulgt opp og avsluttet av tidligere styremedlemmer i denne perioden.

### Balder gate/bensinstasjonstomten

Styret har hatt flere befaringer både med Lille Frogner alle 10 og med Møller Eiendom. Vi har inngått en avtale med Møller Eiendom om leie av dette området, samt rehabilitering av uteområdene etter byggeperioden.

Som kjent har de startet med graving utenfor Trafo stasjonen. De jobber med omlegging av høyspentkabler og arbeidet er planlagt ferdigstilt 6. april. Foreløpig har vi ikke mer informasjon om når de starter rivning av eksisterende bygg og ytterligere graving.

### Energiregnskapet

Styret har inngått en avtale med Ista om å sette inn digitale målere på alle radiatorer. Vi har sagt opp avtalen med Brunata når avregningsperioden vi er i nå er over (dvs. 31.mai). Pga. de økte energi kostnadene ønsker vi å stenge / slå av fjernvarmen i sommerperioden (fra 1.juni til 31.august). Dette har vært vanlig også i tidligere år. Grunnen til dette er at det er en del varme som forbrukes / forspilles selv om radiatorene av stengt (ca. 30 %) og vi kommer til å spare penger på dette.

### Oljetank

Styret har også inngått en avtale om fjerning av den gamle oljetanken utenfor fyrrommet. Tenkt bruk av dette rommet er sykkelbod.

### Rådgivende ingeniør (RIB)

Vi har inngått en avtale med RIB; Johan Reistein som nå, etter diverse befaringer og møter har god kjennskap til byggets struktur og tekniske tilstand. Vi kommer til å bruke dette selskapet for rådgivning samt kontroll organ for bygningstekniske endringer.

### Boder

Styret har gjennomgått antall boder og fordeling. Vi forsøker å fordele bodene så rettferdig som mulig (tatt i betraktning bodenes størrelse og tilgjengelighet). Vi har fått bygget 2 nye boder i det gamle tørkerommet i A oppgangen og det avvikles 2 lofts boder for 2 aksjeeiere som har for mange boder.

### Gartnertjeneste

Vi har hatt «Grønt og Rent» på oppdrag hos oss i høst, og de har klippet villvin samt hugget et tre i bakgården. Det stod tidligere to trær ganske tett inntil hverandre (nedenfor sykkelskuret til naboen), vi håper på å få ett fint tuntre i stedet for 2 trær som konkurrerer om plassen.

### Bakgård

Styret er i dialog med styret i «Gylden-Løven» altså Løvenskioldsgate 13. Intensjonen vår er å få stoppet trafikk til deres eiendom via vår innkjørsel. Vi har sett økende trafikk, vareleveringer og snuing av biler inne på vår tomt – dette prøver vi å få en slutt på. Vi har hatt et møte med dem og har vært rimelig klare på at dette er uakseptabelt. Vi håper nå at de respekterer dette fremover.

### P-plass



Det ble jo bestemt på fjorårets GF å tilrettelegge for to nye P-plasser. Det har jo vært litt frem og tilbake vedr. dette pga. risiko for snøras – ansvar osv. Det er også en utfordring at det blir parkert biler foran garasjene. Styret har utformet et forslag (Sak B) som gjennomgås på Generalforsamlingen.

#### Generelt

Styret jobber med å digitalisere og tilrettelegge dokumentasjon for gjenfinning på «styrerrommet.no» som vi bruker som portal. Det er ganske omfattende – og kommer til å pågå fremover i tid. Når det gjelder bomiljøet ønsker vi å tydeliggjøre noen punkter vedr oppussing og støy i husordensreglene. Dette kommer som et eget forslag (Sak A, B, C) til Generalforsamlingen.

#### Dugnad

Ble avholdt 4.mai 2022.

#### Fremtidige planer:

Styret ønsker å ha fokus på rømningsveier og generelt brannvern. Som så mange ganger tidligere presisert – utstyr som står utenfor boder eller i fellesområder vil bli kastet uten forvarsel. Vi ser et stort behov for flere steder for oppbevaring av sykler, ved fjerning av oljetank så får vi frigitt noe areal som kan benyttes til dette. Vi oppfordrer også til at sykler som ikke brukes jevnlig fjernes fra sykkelbodene.

Ellers generelt vedlikehold av gården, vi har noe etterslep pga. en krevende periode med installasjon av heis.



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 510 967.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 201 000 til vedlikehold

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Løvenskioldsgate 11.

### Lån

AS Løvenskioldsgate 11 har lån i OBOS-Banken.

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i AS Løvenskioldsgate 11

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Løvenskioldsgate 11.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PPTU8-2E75I-U0325-DV8WE-FK5X-4X8GH



# PENNEO

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

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

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-24 12:22:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PPTU8-2E75I-U032S-DV8WE-FK5X-4X8GH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>





**AS LØVENSKIOLDSGATE 11**  
**ORG.NR. 930 536 156, KUNDENR. 7606**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 758 352	1 863 706	1 947 000	1 771 000
Andre inntekter		0	6 464	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 758 352</b>	<b>1 870 170</b>	<b>1 947 000</b>	<b>1 771 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-9 063	-9 008	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-83 650	-81 293	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-29 407	-123 050	-60 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-332 893	-250 257	-251 500	-201 000
Forsikringer		-135 381	-118 329	-120 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-391 360	-363 663	-371 000	-434 000
Energi/fyring		-81 021	-71 913	-60 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 224	-102 143	-104 000	-118 000
Andre driftskostnader	9	-188 910	-188 941	-204 000	-193 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 409 548</b>	<b>-1 354 236</b>	<b>-1 306 140</b>	<b>-1 351 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>348 804</b>	<b>515 934</b>	<b>640 860</b>	<b>420 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	17 147	14 900	14 000	10 000
Finanskostnader	11	-185 506	-176 752	-208 000	-176 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-168 359</b>	<b>-161 851</b>	<b>-194 000</b>	<b>-166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>180 445</b>	<b>354 083</b>	<b>446 860</b>	<b>254 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		180 445	354 083		



**AS LØVENSKIOLDSGATE 11**  
**ORG.NR. 930 536 156, KUNDENR. 7606**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	7 969 998	4 906 805
Rehabilitering	13	0	6 468 279
Tomt		66 654	66 654
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 036 652</b>	<b>11 441 738</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 397	0
Kundefordringer		8 549	0
Forskuddsbetalte kostnader		60 377	53 463
Energiavregning	17	94 783	120 166
Driftskonto OBOS-banken		432 464	628 840
Sparekonto OBOS-banken		318 354	402 805
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>919 924</b>	<b>1 205 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 956 576</b>	<b>12 647 012</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	112 000	112 000
Opptjent egenkapital		4 519 646	4 339 201
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 631 646</b>	<b>4 451 201</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 705 629	7 372 196
Annen langsiktig gjeld	16	210 345	210 345
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 915 974</b>	<b>7 582 541</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		72 744	13 572
Leverandørgjeld		335 177	598 547
Påløpte renter		1 035	1 151
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>408 957</b>	<b>613 270</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 956 576</b>	<b>12 647 012</b>
---------------------------------	--	------------------	-------------------

Pantstillelse	18	9 098 300	9 098 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023

Styret i AS Løvenskioldsgate 11

Kjersti Fuglseth

Kristine Lundkvist

Anne Thurmann-nielsen

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 088 736
Heislån	191 278
Leie	190 800
Eiendomsskatt	116 652
TV/bredbånd	97 686
Garasje	56 400
Parkering	12 000
Vaskeri/vaskerikort	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 758 352</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 063.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 278
Grensepåvisning, måleenheten Oslo Kommune	-13 754
Konstruksjonsteknisk bistand, Rådgivende Ingeniør Breistein AS	-9 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 407</b>

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

Epoxy-maling i trappeganger, AIP Entreprenør AS	-219 375
---	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-219 375</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-68 338
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 291
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 314
------------------------------	---------

Egenandel forsikring	20 000
----------------------	--------

Kostnader dugnader	-2 575
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-332 893</b>
---------------------------------	-----------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-116 696
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-156 133
-----------------------	----------

Feieavgift	-6 840
------------	--------

Renovasjonsavgift	-111 691
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-391 360</b>
-------------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-3 150
-----------	--------

Container	-8 376
-----------	--------

Driftsmateriell	-2 429
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-162 360
---------------------	----------

Snørydding	-6 143
------------	--------

Andre fremmede tjenester	-494
--------------------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
--------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-1 015
-----------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 829
--------------------	--------

Velferdskostnader	-1 614
-------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 910</b>
----------------------------------	-----------------

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	462
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 799
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	380
---	-----

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 506
-----------------------------	--------

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 147</b>
---------------------------	---------------

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 222
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-143 239
Renter på leverandørgjeld	-45
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-185 506</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1933	599 887
Tilgang 2002	4 480 118
Avskrevet tidligere år	-173 200
Tilgang i år, 3 heiser	3 063 193
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 969 998</b>

Tomten ble kjøpt i 1933.

Gnr.212/bnr.585

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****REHABILITERING****Heisprosjekt 2020-2022**

Arkitekthonorar	147 467
Byggetekn.kons.honorar	109 500
Prosjektledelse, Move Consultancy AS	496 238
Andre konsulent honorar	65 513
Hovedentreprenør, Totalbygg 1 AS	1 530 336
Endringer, Totalbygg 1 AS	352 967
Hovedentreprenør II, Heisplan AS	3 211 406
Hovedentreprenør III, AIP Entreprenør AS	379 264
Verkstedarbeid, Castor Autogen Mekaniske AS	155 250
Vedtak, Oslo Kommune	19 635
Andre elektroarbeider	1 243

**Offentl.tilskudd** **-3 405 626**

**Aktiverte kostnader i balansen** **-3 063 193**

**SUM REHABILITERING** **0**

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 112 000 fordelt på 28 aksjer à kr 4000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017	-2 017 075
Nedbetalt tidligere	818 532
Nedbetalt i år	179 391
	-1 019 152

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 800 000
Økt 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	126 347
Nedbetalt i år	3 487 176

---

-2 686 477**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 705 629**

---

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonslån -210 345

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-210 345**

---

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -150 114

**SUM INNETEKTER** **-150 114**

---

**KOSTNADER**

Fjernvarme 244 897

**SUM KOSTNADER** **244 897**

---

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **94 783**

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Obligasjonslån	210 345
Pantelån	3 705 629
<b>TOTALT</b>	<b>3 915 974</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 969 998
Tomt	66 654
<b>TOTALT</b>	<b>8 036 652</b>

**INNKOMNE FORSLAG****4A****Tidligere:****1.7. MUSIKK OG RADIO/TV, OPPUSSING/VEDLIKEHOLDSARBEID.**

- Bruk av musikkanlegg og radio/TV må skje hensynsfullt, spesielt etter klokken 22.00. Det er ikke lov til å bruke vaskemaskin/oppvaskmaskin etter klokken 22.00 (som i vaskeriet). Støyende oppussingsarbeid skal ikke forekomme med mindre dette er varslet. Støyende oppussing/vedlikeholdsarbeid skal varsles ved å sette opp varsel på oppgangenes oppslagstavle. Det samme gjelder fester. Beboere som er plaget av støy skal selv ta kontakt med den som lager støyen. Ved gjentatte brudd på kapittel 1.7 skal styret varsles.
- Alt støyende arbeid utover tidsrommet fra klokken 08:00-16:30 er forbudt uten dispensasjon fra styret. Støyende oppussingsarbeid skal unngås på lørdager så langt dette er praktisk mulig, og i hvert fall ikke uten varsel i god tid eller før klokken 10:00 og etter 16.00. For øvrig gjelder LOV-1995-02-24-12 om helligdager og helligdagsfred.

**Forslag:****SAK A: 1.7. MUSIKK OG RADIO/TV, OPPUSSING/VEDLIKEHOLDSARBEID.**

- Bruk av musikkanlegg og radio/TV må skje hensynsfullt, spesielt etter klokken 22.00. Det er ikke lov til å bruke vaskemaskin/oppvaskmaskin etter klokken 22.00 (som i vaskeriet). Støyende oppussingsarbeid skal ikke forekomme med mindre dette er varslet. Støyende oppussing/vedlikeholdsarbeid skal varsles ved å sette opp varsel på oppgangenes oppslagstavle. Det samme gjelder fester. Beboere som er plaget av støy skal selv ta kontakt med den som lager støyen. Ved gjentatte brudd på kapittel 1.7 skal styret varsles.
- ~~Alt støyende arbeid utover tidsrommet fra klokken 08:00-16:30 er forbudt uten dispensasjon fra styret. Støyende oppussingsarbeid skal unngås på lørdager så langt dette er praktisk mulig, og i hvert fall ikke uten varsel i god tid eller før klokken 10:00 og etter 16.00. For øvrig gjelder LOV-1995-02-24-12 om helligdager og helligdagsfred.~~



- Håndverksarbeider som medfører støy i leiligheten, kan utføres på følgende tidspunkter:
  - Hverdager 08:00-16:00
  - Lør/Søn-/merke-/helligdager: *Ikke* tillatt

Støyende oppussingsarbeid skal unngås på lørdager så langt dette er praktisk mulig, og i hvert fall ikke uten varsel i god tid eller før klokken 10:00 og etter 16.00. For øvrig gjelder LOV-1995-02-24-12 om helligdager og helligdagsfred

## Presisering av 1.7. MUSIKK OG RADIO/TV, OPPUSSING VEDLIKEHOLDSARBEID

- Alle aksjeeiere som skal utføre et arbeid, før oppstart av arbeid, oppgi en kontaktperson fra firmaet som har ansvaret. Dette gjelder alle slags arbeider. Aksjeeier står juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som forårsakes av arbeidene. Aksjeeier må være tilgjengelig, følge opp arbeidet og se til at husordensreglene følges.
- Koden til utgangsdørene skal ikke deles til håndverkere eller til andre enn beboerne.
- Aksjeeier er pliktig til kun å bruke autoriserte fagfolk.
- Ved støyende oppussing skal alle naboer varsles i god tid.
- Ekstra støyende oppussing som f.eks. pigging av betong, som er til stor belastning for de nærmeste naboene – må avtales spesielt – og helst utføres i perioder hvor det er akseptabelt for de nærmeste beboere.
- Ved arbeid som medfører mye støv må luftkanaler tildekkes slik at bygningsstøv ikke kommer inn i byggets luftkanaler.
- Alle arbeider på Sameiets varmeanlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Dette gjelder også fjerning/bytting av radiatorer.
- Det er ikke tillatt å hensette søppel noe sted på sameiets eiendom. I forbindelse med bort kjøring av store mengder må dette lastes direkte i bil/henger, for så å kjøres bort umiddelbart. Det er ikke tillatt med noen form for mellomlagring i oppganger, korridorer, plener osv. Det er ikke tillatt å bruke container eller sekker, slik som iSEKK eller lignende.
- Alt arbeid skal utføres inne i leilighet. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til kapping, saging, maling eller lignende.
- Materialer, verktøy og søppel er ikke tillatt å mellomlagre eller hensette i kjellere, korridorer, inngangspartier, trapper eller uteområder.
- Døren til leiligheten må holdes lukket til enhver tid under oppussing.
- Oppganger, heiser, inngangspartier og trapper skal holdes rene under oppussing. Fellesområder må vaskes jevnlig under oppussing, dette inkluderer heiser og inngangspartier. Heiser skal kun brukes til persontrafikk.
- Eventuelle skader på sameiets eiendom må rapporteres direkte til Styret.



- Alle normale HMS regler for arbeider i Norge skal følges ved jobbing på sameiets område
- Ved brudd på disse reglene vil alle arbeidere bli bortvist fra Sameiet. Styret vil også kontakte Politi, skattemyndigheter, Plan-og bygg, arbeidstilsyn osv.

**Forslag til vedtak:**

Ny husordensregel 1.7 godkjennes.



#### **4 B: Parkering i bakgård (husordensregler 1.6 GÅRDSPLASS)**

Høsten 2022 ble det på ekstraordinær generalforsamling vedtatt opprettet to nye parkeringsplasser som skulle tas i bruk samme høst. Styret har ikke kunnet gjennomføre vedtaket fordi ansvarsforhold med hensyn til rasfare, snuradius og administrering av bruken har tatt tid å utrede blant alle andre gjøremål.

Store snømengder i vinter har også vist oss at vi høyt sannsynlig bør ha sesongparkering/parkering på eget ansvar.

Vi har også fått inn meldinger og klager på håndverkere som parkerer i bakgården og etterlater bygningsmateriale/søppel. Styret har derfor videreført tidligere styres forbud mot bruk av bakgård for håndverkere på oppdrag fra den enkelte aksjeeier.

Leietager i garasjen innerst i bakgården har stadig hatt problemer med inn og utkjøring pga parkerte biler.

Med dette som bakgrunn vil styret be generalforsamlingen oppheve det gamle vedtaket og stemme for et oppdatert forslag som vi mener vil tjene alle aksjeeierne i Løvenskioldsgate 11 bedre:

” Løvenskioldsgate11 AS oppretter to markerte parkeringsplasser i bakgården/gårdsrommet. Begge vil være skiltet med privat parkering. Biler som sperrer for garasjenes inn- og utkjøring, kan bli tauet bort for bileiers regning.

A) Den ene parkeringsplassen skal være for aksjonærer som kan stille seg på allerede eksisterende liste. Den vil koste 1000 kroner pr. måned. Plassen skal være tilgjengelig i tre år. Parkeringsplassen er ikke tilgjengelig for andre aksjonærer enn den som er tildelt plassen.

B) Den andre parkeringsplassen vil være tilgjengelig for vaktmester, besøkende og håndverkere for korttidsopphold inntil 4 timer. Det kreves at brukere av plassen legger navn og telefonnummer samt ankomsttidspunkt godt synlig i bilen og er tilgjengelige den tiden de er parkert i gårdsrommet.”

#### **Forslag til vedtak:**

Oppheving av vedtak fra i fjor godkjennes



#### **4 C: Presisering av vedtektene § 4**

##### Gammel tekst § 4:

§ 4 Fremleie Fremleie kan ikke etableres før godkjenning fra styret foreligger. Eier plikter å søke styret skriftlig (vedlagt fremleiekontrakt) før det foretas fremleie av leiligheten. Det skal opplyses hvem som skal bebo leiligheten, hvor lenge det skal leies ut, og om bakgrunnen for fremleie. Det skal samtidig opplyses om adresse og telefon for eier under fremleieperioden. Dersom eier bosetter seg langt fra Oslo, må det oppnevnes en fullmektig, som kan fungere som kontaktperson. Fullmektiges navn og adresse må oppgis. Eieren er ansvarlig for at hans/hennes leietagere(e) overholder de til enhver tid gjeldende regler for gårdsselskapet. Styret kan godkjenne fremleie for maksimum 3 – tre – år av gangen

##### Ny tekst § 4:

§ 4 Fremleie eller å overlate bruken av boligen til andre (fra nå av omtalt som Bruksoverlating)

Bruksoverlating kan ikke etableres før godkjenning fra styret foreligger. Eier plikter å søke styret skriftlig (søknadsskjema for dette finnes under «Min Bolig» på Vibbo) før det foretas bruksoverlating av leiligheten. Det skal opplyses hvem som skal bebo leiligheten, hvor lenge det skal leies ut, og om bakgrunnen for bruksoverlating. Det skal samtidig opplyses om adresse og telefon for eier i denne perioden. Dersom eier bosetter seg langt fra Oslo, må det oppnevnes en fullmektig, som kan fungere som kontaktperson. Fullmektiges navn og adresse må oppgis. Eieren er ansvarlig for at hans/hennes leietagere(e) overholder de til enhver tid gjeldende regler for gårdsselskapet. Styret kan godkjenne bruksoverlating for maksimum 3 – tre – år av gangen.

##### **Forslag til vedtak:**

Ny tekst i vedtekt §4 godkjennes.



#### **4 D: Installasjon av elbiladere**

##### **Sendt inn av Erik Bakken.**

Bakken foreslår å installere 1 elbilader i bakgården mellom de to parkeringsplassene, og en i hver garasje. Gården tar installasjonskostnaden. De som skal benytte lader betaler en ekstrakostnad på 100,- / mnd for vedlikehold av infrastruktur og i tillegg all strømmen som benyttes. Dette gjøres ved at de som disponerer parkeringsplass/garasje og skal benytte får en brikke som låser opp ladeboksen og registrerer forbruk og faktura går rett fra strømselskapet til bruker, mao ingen administrasjonsjobb for gården.

Estimert pris er 60.000 + mva, men siden dette kun er et estimat siden det ikke er foretatt noen befarig enda så foreslås at styret får fullmakt til å iverksette dette i kommende periode innenfor kostnadsestimatet + 20%.

##### **Forslag til vedtak:**

Det godkjennes at styret får fullmakt til å iverksette dette i kommende periode innenfor kostnadsestimatet + 20%.



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83142468. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7606 AS Løvenskioldsgate 11

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.