



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7637

Lørenporten 1 Sameie

Velkommen til årsmøte i Lørenporten 1 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 10:00 og lukker 10. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7637>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Styret har valgt å gjennomføre årsmøtet digitalt.

Årsaken til dette er at det er mer effektivt og at det fører til mer engasjement og deltagelse. Det er anbefalt å ha fysisk årsmøte hvis det er spesielt vanskelige eller omstridte saker som skal avgjøres. Dette er det ikke i år.

Styret ser frem til årsmøtet og ønsker velkommen gode innspill, spørsmål, kommentarer og stemmer. Det er viktig at du leser gjennom årsmøtepapirene i sin helhet. Vi ber deg spesielt lese styrets beretning.

Styret planlegger, som i fjor, å gjennomføre et informasjons-/beboermøte senere på året.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for styret
6. Hjertestarter
7. Videoovervåkning i bod
8. Vask av balkongrekke
9. Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm
10. Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter til søppelhåndtering

11. Valg av tillitsvalgte

12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Lørenporten 1 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ajla Selimic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Sverre Olav Reiberg, seksjonseier i Lørenveien 59B, og Jan Nordlund, seksjonseier i Lørenveien 63A, er villige til å stille som protokollvitner.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til protokollvitner.

Forslag til vedtak

Sverre Olav Reiberg og Jan Nordlund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7637 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 323 000. Dette er det samme som i 2023. Det utgjør ca. kr. 1 000 pr. seksjon. Dette er under snittet i sameier og borettslag med OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

Sak 6

Hjertestarter

Forslag fremmet av:

Jesper Udnæseth Haug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkjøp av hjertestartere kan være med på å redde liv. Det er derfor viktig at dette er tilegnelig. Hjertestartere er enkelt å bruke i stressende situasjoner da hjertestarteren forteller hvordan man skal gjøre det samt hvordan

gjennomføre HLR. Hjertestarter har lang varighet om mange typer har levetid opp mot 7-8 års, Det er en kostnad å investere i dette, men det er viktig å ha i bakhode levetid den på dette.

Løren er et voksende område med mange som bor, jobber og er på besøk. Det er derfor viktig at man har utstyr tilegnelig når plutselig noen får hjertestans. Dette kan være noen i din egen familie eller venner. I tillegg kan man da registrere hjertestarteren på "norsk hjertestarterregister.no" dette er for at man til en vær tid skal ha mulighet å finne en hjertestarter fort når dette trengs. Per dags dato er nærmeste inne på Løren senteret, i en situasjon man trenger hjertestarter teller vært sekund. Dette kan bli da langt hvis du ikke er helt sikker hvor den henger.

Mange kan føle det er skummelt å bruke en hjertestarter da de ikke er vant med dette, dette er noe som man kan øve på for at man skal føle seg trygg og mestring.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Dette er et velmenende forslag, men styret har følgende innvendinger:

- Oslo er landets største by med en velfungerende ambulansetjeneste. Det vil antagelig ta like lang tid eller lengre å hente hjertestarteren enn tiden det tar å få en ambulanse på plass. Ring 113 og utfør vanlig hjerte-lunge-redning i mellomtiden.
- Hvor skal hjertestarteren henge? Det vil potensielt bli interessekonflikt om å få den plassert i sin oppgang.
- Hjertestarteren vil kunne bli utsatt for tyveri og/eller skadeverk.
- Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.
- Styret har ikke kjennskap til hjertestarter i de andre sameiene/borettslagene i området.

Forslag til vedtak

Innkjøp av hjertestartere til fellesskapet for å være med på og redde liv.

Sak 7

Videovervåking i bod

Forslag fremmet av:

Shpetim Halimi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har det vært vurdert videovervåking i ved bodene mtp at det virker som det har vært problem ved flere anledninger at boder er brutt opp.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Sameiet har vært utsatt for en rekke innbrudd i bodområdene i underetasjene og innbrudd/tyverier i kjellerbodene. Styret har vurdert mange sikringstiltak, blant annet kameraovervåking i bodområdene. Argumentene mot overvåking er disse:

- Tiltaket er ressurskrevende ved at det kreves tillatelse fra Datatilsynet etter EU-regler for behandling av personopplysninger.
- Sameiet må ha noen (styret eller innleid selskap) til å behandle/håndtere systemet, en såkalt behandlingsansvarlig. Teknologiske og organisatoriske tiltak må innføres for å beskytte systemet og hindre utilsiktet eller ulovlig tilintetgjøring, tap, endring eller ikke-autorisert utlevering av eller tilgang til personopplysninger som stammer fra videoovervåking.
- Personvern og strenge GDPR-regler for merking, åpenhet, informasjon, oppbevaring, lagring, innskrenkninger i lagringsperiode, sletting, utlevering og behandling. Dette gjelder også rettigheter til innsyn, informasjon, rett til sletting og til å protestere.
- Opptaket kan kun brukes til det formål det er opprettet for.
- Tiltaket er kun forebyggende og hindrer ikke innbrudd/tyveri. Politiet kan henlegge saker selv om det finnes videoopptak. Gjerningspersoner kan skjule ansikt med maske etc. De kan også skade/sabotere kameraene. Andre sameier har installert kameraovervåking uten at det har blitt færre innbrudd.
- Det er dag dårlig/ingen internett-dekning i bodområdene.
- Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.

Alt dette tilsier at sameiet og ikke minst styret ikke bør etablere slik kameraovervåking. Dette er strengt lovregulert, fører til unødvendig mye administrasjon/merarbeid, koster mye og gir ikke nødvendigvis ønsket effekt.

Forslag til vedtak

Vedta at det blir satt opp videoovervåking i bodene.

Sak 8

Vask av balkongrekke

Forslag fremmet av:

Trude Gjerde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Ønsker å få sjekket ut pris på felles vask av balkongrekkene 1 g.pr år og om det er interessant for beboerne å få en slik prøveordning i 2024.

Det er svært møkkete nå særlig etter alt veiarbeidet i LV.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Styret mener at seksjonseierne i utgangspunktet skal utføre slik vask selv. Det vil være urimelig å pålegge slik vask for de som allerede har utført det eller ønsker å utføre dette selv. Praktisk vil det også være vanskelig å få inn lift på kortveggene av blokkene i sameiet. Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.

Forslag til vedtak

Styret innhenter pris på vask av balkongrekker for hele sameiet fra flere aktører.

Styret sender ut info om dette til alle i sameiet slik at det kan gjennomføres en avstemning om felles vask kan prøves i 2024.

Sak 9

Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å få inn i vedtektene at seksjonseiere må dekke utgifter sameiet har ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm hvor sameiet har utgifter for utrykning fra Securitas. Dette beløpet blir det samme som Securitas fakturerer sameiet.

Styrets innstilling

Styret er for forslaget.

Sameiet har årlig utgifter til utrykninger fra Securitas som kunne vært unngått hvis forvarsel på brannalarm hadde vært avstilt, og til vaktmester for å fjerne hensatt søppel på forskjellige steder. Dette vil være forebyggende og samtidig dekke de fleste utgifter sameiet har til nødvendige utrykninger fra Securitas.

Forslag til vedtak

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

Sak 10

Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter til søppelhåndtering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å få inn i vedtektene at seksjonseiere må dekke utgifter sameiet har ved at søppel eller andre gjenstander hensettes i fellesområder/uteareal/ved søppelinnkast. Dette gjelder der styret vet hvilken seksjon som har hensatt dette. Beløpet settes av styret basert på omfang og utgift til å fjerne dette.

Styrets innstilling

Styret er for forslaget.

Sameiet har årlig utgifter til søppelhåndtering som kunne vært unngått hvis beboere ikke hadde hensatt søppel i fellesområder/uteareal/ved søppelinnkast. Vedtektsendringen vil være forebyggende og samtidig kunne dekke noen av sameiets utgifter som er forårsaket unødvendig av beboere.

Forslag til vedtak

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Alle i styret er på valg. Det har vist seg vanskelig å få flere enn styreleder til å stille for 2 år.

Innstilling

Innstillingen sikrer kontinuitet. Et varamedlem slutter, en styremedlem slutter og blir varastyremedlem og et styremedlem er ny. Styret foreslår i en annen sak å velge en valgkomite, får å sikre fornying i styret på sikt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ajla Selimic

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Erling Riise (ny)
- Reidar Schei
- Stine Jeanette Ahlqvist

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bård Olsen (ny)
- Lisbeth Rønningen

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ragnhild Stavdal Riise
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ajla Selimic	Lørenveien 59
Styremedlem	Stine Jeanette Ahlqvist	Lørenveien 59 A
Styremedlem	Bård Olsen	Lørenveien 59 B
Styremedlem	Reidar Schei	Lørenveien 63 B
Varamedlem	Lisbeth Rønningen	Lørenveien 63 A
Varamedlem	Ragnhild Stavdal Riise	Lørenveien 59 A

Generelle opplysninger om Lørenporten 1 Sameie

Sameiet består av 295 seksjoner.

Lørenporten 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921594321, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 124 270

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

Lørenporten 1 Sameie har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6865345.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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.

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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets beretning til årsmøtet for Lørenporten 1 Sameie, mai 2024

Kjære seksjonseiere,

I 2023 fylte sameiet 5 år og garantitiden i Lørenveien 57 – 59 gikk ut i desember måned. Lørenveien 61 – 63 har fortsatt innen året anledning til å reklamere innen garantitiden. Dette har medført en del oppfølging av styret i forbindelse med eksterne befaringer i regi av takstmann på utbedringer/endringer styret har meldt som reklamasjonssaker til utbygger, men har fått avslag på. Derfor har styret valgt å benytte et eksternt selskap, OPAK, for å gi en vurdering. Styret følger kontinuerlig opp i egne møter med utbygger ved Selvaag Bolig på reklamasjonssaker og OPAK-saker. Dette er krevende arbeid som tar mye tid og involverer mange parter.

Vi oppfattet fjorårets digitale årsmøte som en god løsning da vi fortsatt var preget av pandemi. Styret har besluttet at årsmøtet for 2024 også skal gjennomføres digitalt. De største fordelene med dette er effektivitet og involvering. Styret er åpen for et fysisk årsmøte neste år, dersom seksjonseiere ønsker dette.

Etter årsmøtet i 2023 kom vi raskt i gang med et konstituerende møte og ordinære styremøter. Styrets medlemmer beholdt stort sett hovedoppgavene sine og vi har fortsatt arbeidet med å lage arbeidsbeskrivelser for felles og lik håndtering av forskjellige typer saker. Dette mener både jeg og resten av styret har fungert bra. Noen av sakene vi har fått inn og behandlet har vært krevende og har tatt tid, mens andre har vært mindre og enklere. Styrets representanter har utført hver sine hovedoppgaver og sammen løst andre krevende oppgaver på tvers, noe vi har syntes har fungert bra.

Det er gjennomført totalt 15 styremøter inkludert regnskapsmøter siden sist årsmøte. Disse er alle referatført. Styret har også gjennomført møter med Lørenporten 2 Sameie når det har vært behov for det i saker av felles interesse. Garasjevask og snømåking er eksempler på dette. Som kjent har vi felles garasjeanlegg med Lørenporten 2 Sameie.

Lørenveien skal oppgraderes mellom Økernveien og Lørenvangen og har vært og er en byggeplass som startet ca. oktober måned 2022. Den skulle etter planen være ferdig september 2023. Arbeidet har blitt forsinket i flere runder og siste nytt er at Lørenveien skal stå ferdig juni 2024. Styret tror dessverre det vil oppstå ytterligere forsinkelser i arbeidet basert på status og fremgang i Lørenveien per dags dato. Styret har gjort en god innsats med å etablere og gjennomføre egne møter med kommunen, entreprenør og de berørte sameier, borettslag og næringer i nærheten for å få avklaringer i enkelte saker vedrørende oppgraderingen av Lørenveien.

Vi har støtt på en del utfordringer underveis og kommunen har til nå avvist våre ønsker om økonomisk kompensasjon for det merarbeid og merutgifter vi har som følge av arbeidene. Vi ser frem til at gaten blir opparbeidet med envegskjøring, sykkelfelt, fortau og grøntområder.

I januar måned 2024 mottok styret et brev fra Oslo kommune ved Vann og avløpsetaten (VAE) med en ekstraraktivering på til sammen ca. 3,8 mill. kr. Dette skyldes kort fortalt at siste byggetrinn (Lørenveien 61 og 63A/B) ikke var med i VAes avgiftsberegning fra innflytting i 2019. Kommunen kan kun kreve inn betaling 3 år tilbake i tid, så kravet gjaldt fra 01.01.2021 og ut 2024. Styret har løst dette med en 16 % økning av felleskostnadene gjeldende fra april 2024, samt en engangsinnbetaling på totalt 1 mill. kr. fordelt på samtlige seksjoner basert på eierbrøken i sameiet. Engangsinnbetalingen kommer sammen med fellesutgiftene for mai 2024. Styret har jobbet og jobber kontinuerlig med denne saken siden vi mottok den. Styret har holdt eget informasjonsmøte sammen med OBOS for seksjonseiere om saken. Les mer om denne saken på Vibbo.

Styret har i ettertid innhentet tilbud fra ulike leverandører på vannmålere, og fått en utregning/beregning fra kommunen om dette lønner seg. Styret vil komme med en anbefaling for denne saken på årsmøte.

Siden forrige årsmøte har styret arrangert vårdugnad, høstdugnad og en vinterdugnad. Vi er svært takknemlige og glade over all innsatsen og det gode samhold deltagelsen er et tegn på. Det har blitt lagt ned en god innsats ved våre flotte utearealer gjennom hele året. Vi ønsker å takke til alle dere som har vært med på dugnader, og ikke minst lusing av bed og annet for at vi skal kunne ha et fint hageområde til enhver tid. Styret har nå gått til innkjøp av 50 stoler og 8 bord til bruk ved felles arrangementer i sameiet.

Utover dette ønsker jeg å presisere hvilke ting styret arbeider med og bruker tid på:

- Informasjon: Skriver månedsbrev hver måned med nyttig og generell informasjon, oppdatering av digitale plattformer, som eksempelvis: styrets infoskjermer og styrets informasjonsside på Vibbo, sender ut SMS, meldinger på Vibbo og e-poster til seksjonseiere og andre beboere.
- Oppfølging av heiser. Ved heisstans har styret vært raske hvor vi har forsøkt først selv å fikse problemet, alternativt å bestille service. Dette har skjedd flere ganger i løpet av året. Ved heisalarm kontakter Schneiders vaktentral styret.
- Sjøppelhåndtering, spesielt i forbindelse med inn-/utflytting, samt når det har vært mye papp i ulike områder i og rundt bygget. Det har vært tilfeller med defekte låser til søppelinnkastene som styret har fulgt opp.
- Styret har gjort en god jobb med å følge opp klager og andre henvendelser, både med skriftlige e-poster, møter og oppsøkende virksomhet med bl.a. leietagere, seksjonseiere, OBOS Eiendomsforvaltning, leverandører, andre håndverkere, vaktmester, Selvaag Bolig, Oslo kommune, forsikring, Securitas og politiet.
- Brannvern; Styret har bistått i flere tilfeller når beboere ikke har klart å avstille forvarsel til alarmer. Dette har sameiet spart mye penger på ved at Securitas da ikke rykker ut. Garasjen har fortsatt et felles brannvarslingsanlegg. Styret administrerer brannvarslingsanlegget, sammen med Schindler og Lørenporten 2 Sameie, og kobler ut defekte detektorer, får seksjonseier til å sjekke disse og kobler de inn igjen, alternativt bestiller ny.

- Ventilasjon; Styret har fulgt opp årlige kontroller av systemet. Vi har også hatt mange timers arbeid og kommunikasjon med flere leverandøren grunnet en kald vinter. Dette har vi nå fått løst. Styret har befart alle leiligheter i Lørenveien 61 etter klage på ventilasjonen. Det viste seg at alt var i orden og ingen endringer var utført.
- Adgangskontrollsystem; styret har gjort et godt stykke arbeid med administrering, kode brikker og bestilt nøkler til beboere. Mye tid har gått til reklamasjon av dårlige brikker. Styret har jevnt over vært raske med å lage nye brikker eller kodet om defekte brikker når noen har ønsket dette.
- Innbruddsikring; styret har fulgt opp vedtak fra årsmøte 2023 ved, i tillegg til det som er gjort med adgangskontrollsystemet, å vurdere nye tiltak. Vi har hentet inn flere tilbud på ytterligere sikring av dører og bestilt ekstra vaktrunder fra Securitas.
- Reklamasjoner; Styret har fulgt opp mange reklamasjoner i fellesområdene. Det har vært lekkasjer, branntetting, dører, låser, dørpumper, gelender, takplater, lysstoffrør og spotter. Styret har hatt jevnlig møter med Selvaag Bolig. Vi ser at det har blitt bedre over tid.
- Garasjen; Vedlikehold blir fulgt opp med både vask og rydding av garasje. Styret administrerer tilgang til garasjen via egen app.
- Ladeløsning; styret setter prisen på lading av el-/hybridbil og administrerer tilgang til ladeboksene. Styret bistår beboere sammen med Current/Meshcraft og elektriker Ø. Wiig ved feil og når sikringer går.
- Fellesområder; Styret har, i samarbeid med vaktmester, fulgt opp drift og vedlikehold inkludert halvårsvask av fellesområder, samt tatt jevne runder og utført eventuelle utbedringer.
- Sjøppelhåndtering; styret har fulgt opp drift av søppelinnkast. Det har vært noe feil på disse som har blitt fulgt opp. Fortsatt er det beboere som setter søppel, inkludert glass, elektrisk utstyr, møbler, papp, etc., utenfor innkastene. Sameiet bruker mye ressurser på å fjerne dette, bl.a. ved at vaktmester gjør det i tillegg til styret.
- Styret følger opp forsikringssaker ifm. f.eks. vannlekkasjer og innbrudd.
- Jevnlige møter med andre samarbeidspartnere.
- Fått på plass en driftsavtale med Lørenporten Torg (mellom Parallell og Lørenveien 69). Dette var vi pålagt jf. prosjektet Lørenporten og Selvaag Boligs avtale med kommunen. Avtalen er inngått med Lørenporten 2 Sameie og Lørenveien Næring.
- Vi opplever fortsatt at våre leverandører og samarbeidspartnere har levert høy kvalitet til konkurransedyktige priser. Dette vil vi fremdeles jobbe med i tiden fremover.

Løren, 29.03.2024

Ajla Selimic

Styreleder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving strøm el-bil. Innkreving av strøm el-bil gjøres i forhold til faktisk forbruk av strøm i garasjen. Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energipriser.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 200 449.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. I tillegg er det hensyntatt kostnadsøkning grunnet oppjustert areal for eiendommen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenporten 1 Sameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24 samt økning av felleskostnadene med 16% fra 1.4.24. I tillegg er det budsjettet med kapitalinnkreving kr 991 081 fra 1.5.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 1 SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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)

LØRENPORTEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 921 594 321, KUNDENR. 7637

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 691 973	8 385 318	8 782 000	10 940 081
Ladeinntekter EL-bil		366 357	147 857	70 000	350 000
Andre inntekter	3	53 197	49 020	50 000	62 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 111 526	8 582 195	8 902 000	11 352 081
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 543	-45 543	-45 543	-45 543
Styrehonorar	5	-323 000	-323 000	-323 000	-323 000
Revisjonshonorar	6	-24 864	-25 868	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-347 700	-334 280	-343 000	-367 000
Konsulenthonorar	7	-72 049	-17 673	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 390 262	-1 522 154	-1 191 000	-1 354 999
Forsikringer		-505 494	-502 417	-550 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-1 884 784	-1 603 193	-1 882 000	-4 911 000
Energi/fyring	10	-1 385 478	-1 679 512	-1 510 000	-1 510 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 616 161	-1 604 341	-1 705 000	-1 482 150
Andre driftskostnader	11	-1 251 979	-1 069 134	-1 179 000	-1 239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 847 314	-8 727 115	-8 820 543	-11 649 692
DRIFTSRESULTAT		264 212	-144 919	81 457	- 297 611
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 507	11 047	0	0
Finanskostnader	13	-449	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 058	11 047	0	0
ÅRSRESULTAT		287 269	-133 873	81 457	- 297 611
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		287 269	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-133 873		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 246	3 434
Kundefordringer	14	0	14 282
Forskuddsbetalte kostnader		655 814	688 992
Andre kortsiktige fordringer	15	35 536	54 587
Driftskonto OBOS-banken		1 686 929	271 009
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80	0
Sparekonto OBOS-banken		332 456	1 315 349
SUM OMLØPSMIDLER		2 717 061	2 347 653
SUM EIENDELER		2 717 061	2 347 653
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 200 449	1 913 180
SUM EGENKAPITAL		2 200 449	1 913 180
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 983	120 262
Leverandørgjeld		402 629	314 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		516 612	434 473
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 717 061	2 347 653
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 02.04.2024

Styret i Lørenporten 1 Sameie

Ajla Selimic/s/ Bård Olsen/s/ Reidar Schei/s/ Stine Jeanette Ahlqvist/s/

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 861 852
Kabel-TV	944 658
Bredbånd	560 274
Garasjeleie	301 464
Bod	16 165
Takparsell	7 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 691 973

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	3 002
Annonser på infoskjerm	31 500
Erstatning skadeverk	6 000
Regnskapskorrigeringer	50
Kjøp av materiell	3 000
Salg av nøkkelbrikker	417
Salg av nøkkelbrikker	6 840
Erstatning planter	2 388
SUM ANDRE INNTEKTER	53 197

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 543
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 543

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 2022/2023, og er på kr 323 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og servering på styremøter for kr 4 840, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 864.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-58 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 611
SUM KONSULENTHONORAR	-72 049

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-186 516
Drift/vedlikehold VVS	-145 288
Drift/vedlikehold elektro	-143 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-241 139
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 224
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-190 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 524
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 789
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 390 262

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-871 521
Renovasjonsavgift	-1 013 263
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 884 784

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-875 410
Fjernvarme	-510 068
SUM ENERGI / FYRING	-1 385 478

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 651
Verktøy og redskaper	-227
Driftsmateriell	-1 817
Lyspærer og sikringer	-12 923
Vaktmestertjenester	-142 224
Vakthold	-319 985
Renhold ved firmaer	-616 439
Snørydding	-80 187
Andre fremmede tjenester	-28 126
Trykksaker	-72
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 840
Andre kontorkostnader	-11 453
Telefon, annet	-7 440
Porto	-40
Gaver	-1 599
Bank- og kortgebyr	-6 744
Velferdskostnader	-6 212
Avsetning tap på fordringer	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 251 979

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 483
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 187
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	837
SUM FINANSINTEKTER	23 507

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-449
SUM FINANSKOSTNADER	-449

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	6 000
Tap på krav	-6 000
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil desember	33 729
Purregebyr innbet.service	35
Viderefakturerte fakturaer	1 772
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 536

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 7637 Selskapsnavn: Lørenporten 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ajla Selimic er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sverre Olav Reiberg og Jan Nordlund er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer for styret

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

For

Mot

Sak 6 Hjertestarter

Innkjøp av hjertestartere til fellesskapet for å være med på og redde liv.

For

Mot

Sak 7 Videoovervåkning i bod

Vedta at det blir satt opp videoovervåkning i bodene.

For

Mot

Sak 8 Vask av balkongrekke

Styret innhenter pris på vask av balkongrekker for hele sameiet fra flere aktører.

Styret sender ut info om dette til alle i sameiet slik at det kan gjennomføres en avstemning om felles vask kan prøves i 2024.

For

Mot

Sak 9 Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

For

Mot

Sak 10 Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter til søppelhåndtering

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere.

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ajla Selimic

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Jo Erling Riise (ny)

Reidar Schei

Stine Jeanette Ahlqvist

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Bård Olsen (ny)

Lisbeth Rønningen

Sak 12 Valgkomite

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Ragnhild Stavdal Riise



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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