

Kjære seksjonseier og beboer i Sameiet Lørenplatået

Julehøytiden nærmer seg, og styret ønsker å benytte anledningen til å ønske dere alle en riktig god førjuls- og adventstid.

Dette julebrevet inneholder viktig og utfyllende informasjon om pågående saker i sameiet. Vi anbefaler derfor at hele e-posten leses.

Vi vil også minne om at både styret og flere av våre leverandører har redusert aktivitet i romjulen. Vi oppfordrer derfor til å bruke sameiets nettside aktivt for informasjon og henvendelser: [Søk og Forside](#)

Kort oppsummert:

- Vibbo blir ny hovedkanal for informasjon og kommunikasjon fra første kvartal 2026
- Lovpålagt gasskontroll må være gjennomført for alle seksjoner
- Vedlikeholdsarbeider videreføres i 2026, inkludert avstemming om fasadefarge
- Ny ladeløsning i garasjen trer i kraft fra 1.februar 2026

Nedenfor følger en mer utfyllende gjennomgang av sakene.

Vibbo

Vi ønsker å ta i bruk Vibbo som en plattform for raskere og mer effektiv kommunikasjon med dere beboere. Fra Q1 vil Vibbo bli hovedplattformen for informasjonsdeling i sameiet, og vil gi oss mulighet til å kommunisere om saker som angår flere uten å måtte sende e-post hver gang. Aktiviteten i Facebook-gruppene har vist at det er behov for flere kommunikasjonskanaler, og vi starter nå arbeidet med å gjøre Vibbo til et godt og samlet kommunikasjonsverktøy for sameiet. I en overgangsperiode vil informasjon bli delt både på Vibbo og via e-post for å sikre at alle får tid og mulighet til å ta løsningen i bruk. Dette vil også være en prøveperiode for styret. Det vil også bli satt av tid og sted der beboere kan få hjelp og stille spørsmål om oppkobling og innmelding i Vibbo, mer informasjon om dette kommer.

Norgespris

Styret inngått avtale om Norgespris for sameiet i 2025. Basert på det vi ser nå, har den samlede strømkostnaden i gjennomsnitt ligget på omtrent 0,9–1,0 kr per kWh i høst, og denne vil kunne variere fra måned til måned. Prisen inkluderer både strømprisen

(kraftprisen, som er fast på 50 øre per kWh) og nettleie, som dekker drift av strømmettet og blant annet består av betaling for kapasitet (effekt), offentlige avgifter og faste gebyrer. I tillegg påløper leie for strømmåler og et servicegebyr til Techem for avregning, som vil fremgå av avregningen som sendes ut vår/sommer.

Gasskontroll – Viktig informasjon

I løpet av høsten er det gjennomført lovpålagt gasskontroll i sameiet, og alle seksjoner skal ha fått utført denne. Dersom du ikke var hjemme og kontrollen ikke er gjennomført, ber vi deg ta kontakt med Alfa Olis AS snarest. Du kan sende e-post til unni@alfaolis.no for å avtale tid.

Har du fått beskjed om avvik eller behov for utbedringer, er du som seksjonseier ansvarlig for å få dette ordnet så snart som mulig. For bestilling og/eller oppfølging, kontakt serviceleder Christian Hagen Hoff på service@alfaolis.no.

Vi minner om at dersom kontroll og/eller utbedringer ikke blir gjennomført, vil Alfa Olis måtte koble fra gassen til din seksjon. Dette handler om trygghet og sikkerhet for alle beboere.

Garasje

Styret har hatt flere prosjekter gående i garasjen for å sikre utbedring og vedlikehold. Det er også et pågående arbeid knyttet til garasjeplasser og gjesteparkering. Styret viser til egen e-post om arbeidet sendt **11.12.2025**.

Lading i garasje

Her følger oppdatering om ny ladeløsning fra 1.februar 2026

Link - [Løren Garasjelag AS ny lading](#)

Forsikringstilbud

Styret avventer tilbud på forsikring. Dette er noe som gjøres via forretningsfører i OBOS.

Vedlikehold

Generelt vedlikehold

I løpet av året er det gjennomført flere viktige vedlikeholdsarbeider og tiltak i sameiet, blant annet:

- Utskifting av sålbenkbeslag og utbedring av mangelfull fuging på flere fasader som følge av vanninntrenging.
- Montering av beskyttelsesplater på sokler på blokker med synlig slitasje, for å hindre ytterligere mekaniske skader, frostskaider og fuktinntrengning, samt for å forlenge levetiden og forbedre fasadenes helhetsinntrykk.
- Oppfølging og håndtering av flere forsikringssaker.
- Årlig innvendig gulvbehandling for å forlenge gulvenes levetid og redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.
- Utskifting av defekte vannkraner i kjellerområder.
- Utskifting av luker i garasjen til avfallsrom og fellesrom, som et tiltak for å oppfylle gjeldende brannkrav.
- **Heis:** Det er skiftet drivbånd på heisen i Kruttveien 12. Det er utarbeidet et program for tilsvarende utskifting på øvrige heiser i løpet av de kommende årene, som del av en langsiktig vedlikeholdsplan basert på heisenes alder.

Oppfølging av henvendelser fra beboere

Styret har gjennom året fulgt opp en rekke henvendelser fra beboere knyttet til daglig drift og mindre vedlikeholdsbehov. Følgende punkter er eksempler på slike henvendelser, og listen er ikke uttømmende:

- Utbedring og utskifting av defekt belysning både innvendig og utvendig.
- Feilsøking og utbedring av ringetablåer som har vært ute av funksjon.
- Rydding av søppel og oppfølging av fulle papirnedkast.
- Oppfølging av heisstans og mindre driftsavvik.
- Utførelse av mindre vedlikeholdsoppgaver som har latt seg løse av styret eller vaktmester.
- Opplåsing ved driftsproblemer knyttet til dører og adgangssystemer.
- Ekstra renhold i fellesarealer ved uhell som har medført tilsøling.
- Matteskift/levering ved innmeldt behov

Fasade- og vindusarbeider

Sameiet har gjennomført reparasjon av vindusomramminger og skiftet sålebenkbeslag på åtte takterrasser. Det er videre gjennomført rehabilitering av en takterrasse i Børsteveien 2B som følge av flere lekkasjer, samt reparasjon av tak i Børsteveien 4A. Planlagt vedlikehold med maling av karnapp og spilevegger, samt behandling av håndløpere på balkonger er utført på bygninger Kruttveien 2-10 og Kruttveien 11-15.

Fjernvarme

Fjernvarmeanlegget følges opp av leverandør, både når det gjelder service og feilmeldinger. Leverandøren tilstreber å kontakte beboere som har meldt inn feil innen 1–2 uker. For å bruke tid og ressurser mest mulig effektivt, forsøker leverandøren å samle flere saker i samme område før befarig og utbedring.

Vedlikeholdsplanen og maling av fasade

Styret har satt ned en gruppe som har sett på mulige farger til maling av fasaden. Fargerådgiver fra Jotun har kommet med konkrete råd knyttet til maling av våre bygg. Det vil sendes ut egen avstemming om fargevalg i første kvartal 2026. Styret arbeider med en forespørsel til markedet om gjennomføring av prosjektet, og vil komme tilbake med informasjon om når denne delen av vedlikeholdet vil påbegynnes.

Vedlikehold og felleskostnader

Økningen i felleskostnader i januar 2025 på 5 %, i tillegg til 15 % øremerket vedlikeholdsfond (som tidligere informert), skyldes hovedsakelig økte drifts- og vedlikeholdskostnader, i tråd med forklaringene som er gitt i tidligere utsendelser. Økningen i januar 2026 på 3,8 % har samme bakgrunn.

Andelen som settes av til vedlikeholdsfondet (15 %) vil videreføres inntil styret vurderer at behovet er redusert. Dette vurderes årlig i forbindelse med budsjettarbeidet. **Ordningen ble vedtatt av årsmøtet i 2024.**

Dette er i tråd med styrets vurdering slik den ble presentert på årsmøtet, og vurderingen er fortsatt uendret. Sameiet vil i årene fremover ha betydelige vedlikeholdsbehov. Ved å bygge opp vedlikeholdsfondet kan vi redusere behovet for låneopptak. Lånefinansiering vil over tid medføre høyere totale kostnader for sameiet.

Det kan bli nødvendig med lånefinansiering også i fremtiden, men styret arbeider aktivt for at dette skal bli så begrenset som mulig.

Økonomi

Styret, og spesielt styreleder, følger opp sameiets økonomi og regnskap på månedlig basis, og har jevnlig kontakt med regnskapsfører. Alle fakturaer gjennomgås nøye og godkjennes av både styremedlem og styreleder før betaling. Eventuelle feil i fakturaer blir fulgt opp og returnert. Sameiet Lørenplatået fakturerer også nabosameiet Lørenkvartalet for tjenester som utføres, og dette utgjør i 2025 om lag 25 000 kroner.

Status for styrets høringsarbeid

Styret har sendt tre høringsinnspill siden mai. Et høringsinnspill gjelder forslag til navneendringer på Løren. Det andre gjelder innspill til byggeplaner på vår nabotomt i Peter Møllers vei 13. Styret har også sendt inn høringsinnspill til Bydelsreform for Oslo. Vi har foreløpig fått svar angående navneendring. Børsteveien og Lørenparken beholder sine navn. Hva gjelder byggeplaner har styrets innspill ført til utsatt iverksettelse av planforslaget. Vi avventer behandling av klagen.

Praktisk info

Styret vil også minne om noen praktiske ting, når vi nå går inn i vintersesongen:

- Slipp ikke ukjente inn i oppgangene (ei heller via dørcalling).
- Gass skal ikke oppbevares innendørs eller i kjellerbod. Dette gjelder også små gassbeholdere til primus.
- Ved snømåking av veranda, må det alltid stå en person på bakkeplan for å sikre. Husk også å rydde gangveier etterpå.
- Sikre gjenstander på veranda mot tyveri, og vind og vær.
- Det er veldig koselig med julelys i den mørke tiden vi nå er inne i. Det henstiller til alle om å kun benytte hvite lys (blinkende lys er ikke tillatt). Det oppfordres til å fjerne utejulelys innen februar måned.
- Oslo kommune henter juletrær tidlig i januar, følg med på www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-hentes-avfallet/henting-av-juletrar/ for å finne hentetidspunkt for Løren.

Påminnelse om å ikke bruke piggsko i oppgangen

Når det blir glatt ute og benytter mange piggsko. Vi minner om at disse ikke skal benyttes i oppgangen, da belegget ødelegges. Vi ber alle som bruker piggsko ta hensyn til dette.

Vi minner om at vår informasjons- og nyhetskanal er www.lorenplataet.no som oppdateres fortløpende med viktig og nyttig informasjon. Der finnes det flere skjemaer og en kan enkelt melde fra om feil og mangler via utarbeidede skjemaer som er lette å fylle ut.

Vi takker for året som har gått, og ønsker alle et riktig godt nyttår.

God jul!

Med vennlig hilsen

Styret