

**NAVNESEDDEL OG/ELLER FULLMAKT PÅ SAMEIERMØTE I  
SAMEIET LØRENPLATAET DEN 22/04-2013**

Denne kontrollseddel bes i utfylt og signert stand leveres ved  
frammøte på sameiermøtet i bytte mot nummererte stemmeskilt.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver  
seksjon de eier.

Sameiers navn:

---

Adresse:

---

Seksjonsnr.

---

I tilfelle du selv ikke møter, gis fullmakt til:

Fullmektigens

navn: \_\_\_\_\_

Sted og dato: \_\_\_\_\_

Seksjonseiers signatur: \_\_\_\_\_



## INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2013

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Lørenplatået avholdes kl. 1800 den 22.04.2013 i Sinsen Menighetshus, Lørenveien 13.**

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder.
- b) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen.
- c) Redegjørelse for antall registrerte stemmeberettigede som er tilstede i møtet.
- d) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2012

**Forslag til vedtak:**

*Sameiermøtet beslutter styrets forslag til årsberetning som sameiets årsberetning for 2012.*

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012 OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

**Forslag til vedtak:**

*Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til årsregnskap for 2012. Årets underskudd kr. 134.485 føres mot egenkapitalen.*

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

**Forslag til vedtak:**

*Sameiermøtet fastsetter revisors honorar for 2012 etter regning, i henhold til avtale. Styrehonoraret for perioden mellom sameiermøtet i april 2012 og april 2013 fastsettes til 175.000 kr, en økning på 5.000 kr (2,9%) fra sammenlignbar periode året før. Styret beslutter fordelingen mellom styremedlemmene ut fra en samlet vurdering av det enkelte styremedlems arbeidsmengde.*

## 5. INNKOMNE FORSLAG TIL SAMEIET

### a) Forslag om at det inngås serviceavtale med Otis med maks. 2 timers utrykningstid.

Begrunnelse: "Når heisen stanser og ikke oppgangskontakt eller vaktmester klarer å restarte (p.g.a. hovedbryter på toppen av heisstolen har utløst fordi det er vibrasjoner over et vist nivå eller fordi skinnene ikke er smurt), bør Otis få i gang heisen snarest samme dag. Gamle med dårlige ben (hjerteproblemer) mødre med barnevogn og ikke minst ambulansepersonell må ha tilgang til en heis som fungerer. Hittil har det tatt for lang tid å løse heisstansproblemer."

#### **Forslagstillers forslag til vedtak:**

*Inngå serviceavtale slik at heisen igangsettes av Otis i løpet av et par timer.*

### b) Oppgangskontakter

På forrige sameiermøte ble det etablert et system med oppgangskontakter blant annet for å avlaste styret med praktiske oppgaver i oppgangene. Instruksen til oppgangskontaktene er:

- Følge med om vask er utført, melde fra til styret om dette ikke er gjort.
- Melde fra om det lagres ting i fellesopp ganger (slik at sameiet overholder brannkrav).
- Si fra om generelt vedlikeholdsbehov, heisstans eller annet som angår oppgangen.

Følgende ble oppnevnt som oppgangskontakter på forrige sameiermøte:

Børstevn. 6 A	Christine Urstein Skjelin
Børstevn. 6 B	Frode Bærøe
Kanonhallvn. 66 A	Stein Flatrud
Kanonhallvn. 66 B	Kandidat trakk seg
Børstevn. 4 A	Thomas Gaptjern
Børstevn. 4 B	Mats Trandum
Kruttvn. 12	Hilde Solbjør
Kruttvn. 2,4,6,8,10	Vidar Øverby

Børstevn. 2 A	Charlotte Warholm
Børstevn. 2 B	Tom Fristad
Peter Møllersv. 6 B	Lourds Mathan
Peter Møllersv. 6 A	Preben Gustavsen

**Forslag til vedtak:**

*Det gjennomføres oppnevning av oppgangskontakter fra og med 22.04.2013 fram til neste ordinære sameiermøte.*

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- a) Valg av styreleder for 2 år
- b) Valg av to styremedlemmer for 2 år
- c) Valg av ett styremedlem for 1 år
- d) Valg av ett varamedlem for 2 år
- e) Valg av 2 utsendinger til årsmøtet i Løren Velforening for 1 år
- f) Valg av valgkomité for 1 år
- g) Oppnevning av frivillige til sosialkomité og komiteer i Løren Velforening

Alle beboere bes vurdere om de kan tenke seg å delta aktivt i arbeidet med å utforme utviklingen på området gjennom de ulike komiteene i Løren Velforening. Pr. dags dato er disse komiteene aktive:

Miljøkomite :	Inger Ingebrigtsen er med fra Sameiet Lørenplatået
Arrangementskomite:	Finn Sjølie er med fra Sameiet Lørenplatået
Parkeringskomite:	Jacob Noodt er med fra Sameiet Lørenplatået
Parkdrift:	Kai Linnes er med fra Sameiet Lørenplatået
Gasskomite:	Trond Petter Varang er med fra Sameiet Lørenplatået
Innkjøpskomite:	I oppstart

*Alle disse områdene trenger flere aktive bidragsytere.*

## 7. SAKER TIL ÅRSMØTET I LØREN VELFORENING

Nedenstående forslag skal stemmes over i det enkelte sameie/borettslag. Antall stemmer for/imot/blank må registreres og delegater som velges til å delta i årsmøtet må ta referat fra sitt sameie/borettslag med til denne.

### A) Forslag om oppsetting av flaggstang

Seksjonseier Stein Flaatrud (Lørenplataet) har kommet med følgende forslag til Løren Velforening: Kommer tilbake med forslag om flaggstang i parken. Bør kanskje stå på nedside av tverrvei (i parken) og være høy og flott!

**Kommentar fra styret i Løren Velforening:** Flaggloven regulerer bruken av en flaggstang. Selv om vi bare har vimpel plikter vi å følge reglene for offisielle flaggdager i Norge. Dette medfører driftsutgifter for Løren Velforening om ingen frivillig tar på seg dette vervet. Skal vi leie inn hjelp til heising og firing alle høytidsdager blir dette veldig dyrt med oppmøte to ganger hver helligdag. Det er ikke avsatt midler i budsjett til investeringen heller, som anslagsvis vil komme på om lag kr 25.000 inkludert fundamentering. Styret anbefaler at forslaget av økonomiske grunner ikke vedtas.

### B) Forslag om innskjerping av ordensregler for parken

Det er kommet flere klager fra flere beboere på Løren på hundelufting i parken;

Det er mange gule flekker og mye avføring etter hunder og eiere respekterer ikke at det faktisk er båndtvang i parken, de lufter hunder løse. Noe må vi gjøre og det snarest! Det foreslås derfor at ordensreglene for parken innskjerpes og vedtas med ny ordlyd slik;

#### «§ 4. *Husdyr*

*Hundelufting i parken er ikke tillatt. Hunder/katter skal holdes unna lekeplasser og sandkasser. Ved føring gjennom parken skal hunden holdes i bånd.»*

Dette erstatter følgende ordlyd i "§4. *Husdyr*

*Hund, katt og andre husdyr som tidvis ferdes utendørs skal holdes i bånd. Avføring skal straks plukkes opp av eier/fører. Hund/katt skal holdes unna lekeplasser og sandkasser. Hundeeiere anmodes om at rutinemessig lufting av hundene skjer utenfor parkområdet."*

### C) Vedtektsendring - styrefullmakt

Styret i Løren Velforening består nå av 13 medlemmer. Det er ikke lenger hensiktsmessig at hele styret må signere for å forplikte og representere Løren Velforening. Det foreslås derfor at vedtektenes § 5 utvides med følgende ordlyd:

*«Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett og tegner og forplikter på vegne av Løren Velforening.»*

### 8. OPPSUMMERING OG UTDELING

Utlevering av sikringsbeslag til alle seksjonsdører i svalgangshusene (Hus nr. 5 og 6, d.v.s. Kruttveien 2 - 10 og 11 - 15) gjennomføres på sameiermøtet. Styret jobber kontinuerlig for preventivt å sikre bygningsmassen mot uvedkommende gjester. Vi har etter mye arbeid fått tak i sikringsbeslag som er levert av Trioving uten kostnad for sameiet. Hver beboer monterer beslagene selv, 2 skruer som er i låskasse skrues ut, beslag settes på og skruene skrues på igjen. (gjelder kun seksjoner i svalgangshusene da de har annen type dør enn resten av sameiet).

Oslo 18. mars 2013

Styret i Sameiet Lørenplatået

  
Kai Linnes

  
Eystein B. Jenssen

  
Inger Ingebrigtsen

  
John Arne Kolstø

  
Marianne Svartnes

# ÅRSBERETNING FOR 2012

## 1. TILLITSVALGTE

Siden sameiermøte 23. april 2012 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:	VALGT
Leder: Kai Linnes	2011 (2 år)
Styremedlem: John -Arne Kolstø	2012 (2 år)
Styremedlem: Inger Ingebrigtsen	2011 (2 år)
Styremedlem: Eysten B. Jenssen	2012 (1 år)
Styremedlem: Marianne Svartnes	2011 (2 år)
Varamedlem: Jacob Noodt	2012 (2 år)
Varamedlem: Vegard Jaksland	2012 (1 år)
VALGKOMITE:	
Leder: Anders Lie	2012 (1 år)
Medlem: Hilde Solbjør	2012 (1 år)
STYREREPRÆSENTANT LØREN VELFORENING:	
Kai Linnes	2012 (1 år)
UTSENDINGER TIL ÅRSMØTET I LØREN VELFORENING:	
Åse Skogø	2012 (1 år)
Zdravko Spehar	2012 (1 år)

## 2. STYRETS ARBEID 2012

Status på innkomne forslag behandlet som sak 5 på sameiermøtet 23.04.2012:

- Styrets forslag til endring av husordensreglens § 2 – Fellesarealer ble vedtatt. Vedtektene er oppdatert med endringen og publisert på sameiets hjemmeside.
- Miljøvennlige lamper i oppgangene. Sameiermøtet vedtok fullmakt til styret til å pilotteste nytt lampesystem. Dersom denne pilottestingen gir ønsket effekt og resultat har styret fullmakt til å bestille nye lamper til samtlige oppganger (2 etasje og oppover). Fullmakten er begrenset oppad til 650.000 kr.

Status er slik: På sameiermøtet ble det stilt spørsmål om sikkerhet ved opplevd mørke hvis lampene skulle være 100% mørke. Derfor, i påvente av at riktig lampe skal komme på markedet, er ikke dette arbeidet satt i gang ennå. Vi har etterspurt en lampe med LED-teknologi som er sensor styrt, men med en dimme funksjon når lampen er «av» og med batteribackup for å etterleve krav angående nødlis og lede-lis. Denne lampen skal være under utvikling og skal være på det norske markedet i løpet av 2013.



- c) Oppgangskontakter. Ordningen er iverksatt og oppleves som nyttig for oppfølging av orden og renhold i oppgangene/rømningsveiene og er en god støtte for styrets arbeid.
- d) Forslag om å vedtektsfeste styrets rett til å begrense adgang til fellesarealer ble forkastet. Styret har mottatt lignende forslag i ettertid, men har forkastet dette.
- e) Sjøppel og rot i trappeopp ganger. Sameiermøtet besluttet at det kunngjøres at søppel og rot i trappeopp gangene er uakseptabelt og det ønskes en generell innskjerping av husordensreglene i sameiet.

I tillegg til påminnelse om husordensreglene har styret utvidet vaktmesterinstruksen for periodisk kontroll av rømningsveier. Utvidelsen består i at vaktmester er instruert om umiddelbar fjerning av sperringer og brennbart materiale for beboers regning uten varsel. Dette gjelder i alle fellesområder (opp ganger, brannsluser, bodganger og garasje).

Styret har videre innført "søppelgebyr" på inntil kr. 2.000 når forurensere er kjent.

- f) Oppsett av ballbinge i parken. Sameiermøtet besluttet at forslaget skulle oversendes Løren Velforening. Her ble forslaget avvist og det ble i stedet etablert et utvidet lekeområde som har blitt svært populært.
- g) Forslag om uteaskebegre ble også besluttet oversendt Løren Velforening. Der ble forslaget nedstemt i styret i Løren Velforening.
- h) Forslag om forbud mot lufting av hunder på grøntområder som brukes av barn ble besluttet oversendt Løren Velforening. Status er at styret i Løren Velforening har besluttet en foreløpig endring i ordensreglene for parken i tråd med dette forslaget. Denne endringen i ordensreglene skal opp på sameiermøtene 2013 hos alle som er medlemmer i Løren Velforening før saken endelig avgjøres i årsmøtet i Løren Velforening i mai 2013.
- i) Forslag om mulige tiltak for å dempe støy fra viftene hos nabo 07 ble besluttet oversendt Selvaag, Bydelsoverlegen, Plan- og Bygningsetaten og bedriften 07.

Status er at det er ingen vilje hos bedriftene om å bruke penger uten pålegg fra myndighetene. Myndighetene - ved Bydelsoverlegen og Plan- og Bygningsetaten - har ingen framdrift og styret har derfor klaget til Fylkesmannen over Bydelsoverlegens saksbehandling og framdrift. Så langt har ikke dette gitt resultater i form av pålegg om utbedring.

### Styrets arbeid og arbeidsform:

I perioden mellom sameiermøtene 23.04.2012 og 22.04.2013 er det gjennomført 12 styremøter. Det er etablert klare rutiner for styrearbeidet og hvert styremedlem har definerte ansvarsområder. Varamedlemmene innkalles til hvert styremøte og har definerte ansvarsområder på linje med de ordinære styremedlemmene.

Styret har lagt og legger fortløpende ned mye arbeid i sameiets hjemmeside ([www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no)). Denne er oppgradert teknologisk i 2012 for å passe bedre til mobil- og nettbrett, og er nå den primære kommunikasjonskanalen mellom styret og beboerne.

Hjemmeside er jevnlig oppdatert gjennom hele 2012. Det er i tillegg laget 4 informasjonsskriv og sendt ut 32 nyhetsvarsler. Nyhetsvarsel er en tjeneste som ble introdusert i 2012. Beboere og seksjonseiere kan melde seg på nyhetsvarsel og får en e-post med link når hjemmesiden oppdateres. På denne måten holder en seg alltid oppdatert, en slipper å sjekke hjemmesiden og en får med seg nyheter / informasjon fra styret. Påmelding skjer via hjemmesiden.

Etter styrets egen vurdering og tilbakemelding fra beboere fungerer dette svært godt. Litt tall bekrefter dette:

- 12 895 besøk på hjemmesiden
- 2 505 besøk via nettbrett/mobil
- 4 423 unike besøkende.
- 32 746 sidevisninger

Spesielt viktig informasjon formidles fortsatt på oppslagstavlene i oppgangene. Det er videre montert en låsbar postkasse på postkassestativet i Kruttveien 12 for beskjeder til styret. Denne tømmes månedlig.

### Mål for styrets arbeid:

Styret har etablert mål for sitt arbeid og ønsker å bli evaluert mot disse målene av sameiermøtet:

#### Hovedmål

Utvikle og ivareta bomiljø og sameiets eiendommer for at beboerne skal oppleve et trygt og attraktivt bomiljø slik at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres.

#### Delmål

- a. Etablere gode rutiner for oppfølging av vaktmestertjenester, renovasjon, renhold, husorden og vedlikehold
- b. Etterleve intensjonene i den miljøvennlige profilen som ligger til grunn ved etableringen av "Lørenbyen"
- c. Trygghet for beboerne

- d. Sameiet skal ha et godt renommé blant nabosameiene, tjenesteleverandører, andre samarbeidspartnere og mulige boligkjøpere
- e. Etablere et systematisk HMS-arbeid og effektive internkontrollrutiner

Målene skal nås gjennom aktiv deltagelse fra sameierne/beboerne i det kontinuerlige forbedringsarbeidet.

**Hovedmål: Verdiutvikling på boliginvesteringen**

Styret har kunnskap om pris på i alt 112 salg som er foretatt i perioden fra 01.01.2009 til 01.03.2013.

Utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris, korrigert for en konstant verdi på kr. 190 000 for evt. parkeringsplass, har vært slik på disse salgene:

	Antall	Kr/kvm uten parkering	Endring fra snitt listepris	Endring fra vektet listepris
Gjennomsnittlig listepris 2008/2009, solgt		30 764		
Gjennomsnittlig listepris 2008/2009, usolgt		39 651		
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2009	13	35 683	16 %	3 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2009	4	36 853	20 %	12 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2010	13	37 662	22 %	16 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2010	16	41 146	34 %	24 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2011	11	43 780	42 %	35 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2011	22	45 933	49 %	34 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2012	8	47 545	55 %	31 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2012	17	49 847	62 %	38 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2013	8	46 026	50 %	47 %
Alle salg	112	41 152	34 %	27 %

*Boligmassen som omsettes har betydelige variasjoner m.h.t. opprinnelig listepris. Leilighetsmassen som er omsatt siste året var dyrere enn gjennomsnittet når de ble solgt som nye.*

**Styret vurderer dette som en meget tilfredsstillende utvikling som stimulerer til ytterligere innsats for å øke kvaliteten på området samlede bomiljø.**

Et viktig element i verdiutviklingen på eiendommen består i å finne gode driftsformer, riktige servicenivåer og kostnadseffektive underleverandører slik at felleskostnadene er på et riktig nivå. Styret legger ned mye arbeid i å ha god økonomistyring og evaluerer alle tjenestekjøpsavtaler årlig.

Styret vurderer dette slik at felleskostnadene i sameiet er på et fornuftig nivå totalt sett, men vil fortsette arbeidet med å holde disse på et lavt nivå, samtidig som egenkapitalen vedlikeholdes for å møte framtidige vedlikeholdsbehov. Resultatet i 2012 tæret på egenkapitalen fordi det ble iverksatt omfattende gjennomganger av bygningsmassen, brannsikkerhet og tiltak for innbruddssikring.

#### Delmål A: Etablere gode rutiner for oppfølging av vaktmestertjenester, renovasjon, renhold, husorden og vedlikehold

##### Vaktmestertjenesten

Vaktmesteravtalen ble rutinemessig sagt opp pr. 31.12.2012 og det blir framforhandlet en ny avtale med virkning fra juni 2013. Frekvensene på innholdet i tjenesten vil bli endret basert på erfaringer og tilbakemeldinger fra beboere.

##### Renhold og renovasjon

Renhold i fellesarealene har vært av varierende kvalitet siden oppstarten i 2008 og sameiet har nå sin fjerde leverandør av renholdstjenester. For å bedre kvaliteten på renholdet er det inngått avtale på et vesentlig høyere prisnivå enn tidligere. Ved valg av leverandør ble det lagt vekt på referanser fra andre sameier/borettslag i nærområdet.

Det har også vært utfordringer knyttet til renovasjon. Styret har siden 2011 hatt en vedlikeholdsavtale med Envac på renhold og vedlikehold av søppelanlegget. Det er mange miljømessige fordeler med et slikt anlegg vi har i sameiet, bl.a. unngår vi søppelbiler inne på området og skadedyrsproblematikken kan elimineres.

Det er imidlertid fremdeles for mye feilbruk av søppelnedkastene, slik at disse tettes og søppel hopper seg opp. Styret har sørget for fordeling av informasjonsmateriale om hvordan nedkastene fungerer. Beboerne henstilles til å sette seg godt inn i hvordan søppelsuganlegget skal benyttes.

Enda mer beklagelig er det at enkelte beboere ikke tar seg bryet med å fjerne eget søppel og heller setter det fra seg rundt søppelnedkastene. Konsekvensen er at sameiet pådras ekstra kostnader til å fjerne dette, det vil si at alle beboerne er med på å betale ekstra for å fjerne avfallet fra noen få beboere. For å komme dette problemet til livs sender styret nå regning på inntil 2000 kr ved hensatt søppel eller andre ting på området.

Styret har fortsatt samarbeidet med de andre sameiene gjennom Løren Velforening for å etablere en rutine med komprimatorbil. Frekvensen er økt slik at komprimatorbilen nå kommer fire ganger pr år slik at beboerne kan kaste søppel, pappesker, juletre og lignende. Tiltaket har ført til en merkbar forbedring når det gjelder forsøpling av fellesarealene.

Kildesortering ble innført for søppelavsug i 2012. Det er distribuert startpakke til alle seksjoner. Hjemmesiden er oppdatert med fyldig informasjon om kildesortering og bruk av søppelnedkastsystemet. Se mer på hjemmesiden [www.lørenplataet.no](http://www.lørenplataet.no) - nyttig informasjon - renovasjon.

### Husordensreglene

Styret har utarbeidet en fast rutine for håndtering av brudd på husordensreglene. Alle klager skal være skriftlige for at styret skal behandle saken. Ved brudd på husordensreglene gis det først en muntlig advarsel, deretter eskaleres saken med skriftlige advarsler i forskjellige trinn. Alle advarsler loggføres og siste trinn i rutinen er at i alvorlige tilfeller kan det kreves tvangsfravikelse hjemlet i eierseksjonsloven.

I løpet av 2012 har styret behandlet 13 konkrete klager, og det er gitt 10 skriftlige advarsler. Klagene går i hovedsak på hensatt søppel og oppbevaring av gjenstander i fellesareal. Det er få klager som gjelder bråk. Styret har også mottatt flere henvendelser av generell karakter som har blitt ut.

Styret har behandlet søknader om fasadeendringer og tilsvarende i henhold til vedtekter og husordensregler. Generelt gjelder at enhver form for monteringer eller oppbevaring av gjenstander på terrasser/balkonger forutsettes forsvarlig festet. Det gjelder f.eks blomsterpottter/-kasser, lamper eller andre gjenstander. Det er ikke tillatt å henge opp noe som henger på utsiden av rekkverket, med unntak av blomsterpottter/-kasser i toppetasjer der det er avsatt på utsiden av rekkverk. Alle gjenstander som utgjør potensiell fare for skade på folk, bygningsmasse eller omgivelsene må umiddelbart festes forsvarlig eller fjernes. Det vises for øvrig til vedtektene §10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer. Styret presiserer at det er god skikk og bruk å spørre naboen før en foretar endringer, og minner om vedtektene der det fremkommer at alle fasadeendringer skal søkes styret for godkjenning.

### Vedlikehold

Styret har fått utarbeidet forslag til detaljert vedlikeholdsplan neste 25 år. Denne er veiledende men vil bli lagt til grunn både for årlige vedlikeholdsplaner og vurdering av behov for oppbygging av egenkapital i sameiet til enhver tid. Over tid vil kostnad pr. bruttokvadratmeter leilighet være fra ca. 100 - 150 kr/år. Dette er vesentlig mer enn det som ligger i budsjettet for 2013 og indikerer en gradvis økning i husleien fram mot ett oppsamlet vedlikeholdsbehov i 2014/15.

Vedlikeholdstiltak som er iverksatt i 2012 er maling av ståldører og vegger i under-/førsteetasje i oppgangene. De mest omfattende vedlikeholdstiltakene i 2012 har vært knyttet til en 8-punkts plan for innbruddsikring som en konsekvens av hyppige innbrudd i bodene. Seks av de åtte punktene i planen er gjennomført. De to siste er satt på vent til det er mulig å vurdere effekten fra de første seks punktene.

Det aller viktigste tiltaket er fortsatt å gjøre sameiet mindre tilgjengelig og lite interessant for tyver. Beboerne oppfordres derfor til å holde dørene låst, ikke slippe inn fremmede samt ikke oppbevare verdifulle ting i bodene.

### Heis

Det er undertegnet vedlikeholdskontrakt og kontrakt om heisalarmer for samtlige heiser i sameiet med leverandøren OTIS AS. Det er en nedgang i antall driftsstans på heisene, men det er fortsatt et uforholdsmessig høyt nivå. Fra reparatørene meldes det at de fleste problemene skyldes feilbruk fra beboerne ved at heisdørene sperres bl.a. i forbindelse med flytting eller når barn leker.

Styret ønsker å gjøre beboerne oppmerksom på at sameiet har store kostnader ved denne typen reparasjoner. For å unngå de fleste av disse unødvendige heisstansene ber vi om at barn informeres og at det benyttes egne nøkler for å låse heisdørene i åpen posisjon. Heisnøkkel fås hos oppgangskontaktene eller styret hvis behovet varsles i rimelig tid i forkant.

For å redusere behovet for utrykning har deler av styret, vaktmestere og noen av oppgangskontaktene fått opplæring i hvordan heisen kan restarteres.

### TV/Internett/Telefoni

Eierskapet for infrastruktur knyttet til TV, internett og telefoni er fra 1.1.09 overdratt fra Løren Infrastruktur til Løren Velforening, der sameiet er medlem. Løren Velforening har derfor inngått avtale med Viken Fibernett for leveranse av TV og bredbånd til alle sameier og borettslag på Løren. Løren Velforening har oppnådd gunstige priser på individuelle oppgraderinger. Individuelle oppgraderinger faktureres hver enkelt boenhet separat og vil ikke inngå som en del av felleskostnadene. Det er valgfritt for hver enkelt boenhet om man ønsker individuelle oppgraderinger av TV/internett.

### Ringetablåer og merking av postkasser

Ringetablåer blir jevnlig skiftet ut når styret får beskjed om eierskifter og eventuelle nye leieboere. Eierskifter blir meldt inn fra meglere og vi får beskjed via regnskapsfører USBL. Vi får imidlertid ikke alltid beskjed når seksjonene leies ut og det flytter inn nye leieboere. Seksjonseiere er pliktige etter vedtektene til å melde utleieforhold til styret: **“Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.”** Dette kan meldes til vår e-postadresse [lorenplataet@gmail.com](mailto:lorenplataet@gmail.com) når nye beboere flytter inn slik at vi til enhver tid har oversikt over hvem som bor i leilighetene og får oppdatert postkasselapper og ringetablåer.

Styret har i 2012 bestrebet seg på å få en mer ryddig merking av postkassene i sameiet, og det er i løpet av året satt opp grå metallrammer til Ringetablåene ved siden av ringeklokkene utenfor hver oppgang, noe som har gitt et mye penere og ryddigere inntrykk.

Hjemmesiden er oppdatert med bestillingsskjema for postkasseskilt og ringetablå – se mer på hjemmesiden [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) - nyttig informasjon – postkasseskilt/navn på ringetablå.

### Strøm, gass og fjernvarme

Sameiets er bygget opp med et fellesmålt anlegg som infrastruktur. Det innebærer at det finnes to hovedmålere, én for strøm og én for varme (fjernvarme). I hver seksjon finnes det i tillegg tre undermålere med fjernavlesning:

- Strømmåler
- Fjernvarmemåler
- Vannmåler

I tillegg har enkelte seksjoner egen gassmåler som ikke fjernavleses, men som avleses ved årlig service på gasspeis. Gasspeisene er knyttet til felles gasstank for flere av utbyggingene på Løren. Det er Løren Velforening som eier og administrerer denne felles infrastrukturen for gass.

Kjøp av energi gjøres via hovedmålerne, noe som medfører at alle sparer egen, årlig fastavgift som man ville måtte betalt ved innkjøp på hver enkelt måler. Sameiets energileverandører er for tiden:

- Strøm: NorgesEnergi
- Fjernvarme: Hafslund Fjernvarme
- Gass: Flogass Norge AS leverer gass til Løren Velforening

Alle tre målerne som er knyttet til det fellesmålte anlegget blir fjernavlest, og danner grunnlaget for årlig avregning av faktisk forbruk. Avleste verdier kan kontrollavleses direkte på seksjonens egne målere. Fjernavlesing gjøres for tiden av Inergi AS, som også står for utsendelse av a-konto og årsoppgjør.

I 2012 vil sameiet skifte leverandører på disse tjenestene etter en samordnet tilbudsrunde i regi av Løren Velforening. Ista AS vil stå for avlesninger og energiregnskap med fordeling på hver seksjon. Forretningsfører, USBL, vil stå for utsendelse av a-konto og årsavregning. Fordelen ved dette er at sameiet sikrer seg bedre for oppgjør ved eierskifter ettersom forretningsfører har full oversikt over utestående til enhver tid.

I forbindelse med skiftet av leverandør av avregningstjenesten har styret iverksatt en manuell avlesning på alle målere for å kontrollere fjernavlesningen pr. 31.12 2012. **Dessverre er det mange sameiere som ikke har fulgt opp dette, noe som både påvirker kvaliteten på avregningsgrunnlaget og gir svært mye ekstraarbeid for styret.** Likevel har dette tiltaket gitt grunnlag for en grundig gjennomgang av målere både på strøm og fjernvarme. Gjennomgangen skjer i samarbeid med Selvaagbyggs Ettermarked og deres underleverandører. Det er funnet en rekke feil på målere både for strøm og fjernvarme. Blant annet er det strømmålere som ikke har vært tilkoblet fjernavlesningen, fjernvarmemåler hvor følere er feilmontert, fjernvarmemålere som teller feil vei og defekte målere av andre årsaker.

Når det gjelder gass har Løren Velforening inngått en løpende vedlikeholdsavtale på hele infrastrukturen, inklusive gasstank og utvendig røropplegg. Dette betyr ukentlig søk etter mulige

gasslekkasjer og årlig kontroll av hele anlegget, inklusive leilighetene. Regelmessig kontroll av gassanlegg er et krav fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og ligger til grunn for lagringstillatelsen. Kontrollen skal utføres en gang i året av godkjent installatør. Den årlige kontrollen utføres fra 2013 av Alfa Olis AS etter at avtalene med Peisselskapet og Østfold Rør er sagt opp. Kostnaden ved dette deles på de sameierne som har installert gasspeis. Det er enkelte leiligheter som ikke har gitt tilgang til å gjennomføre årlig service på gasspeis. For disse vil gasstilkoblingen bli avstengt for egen kostnad, men andel av faste kostnader til infrastrukturen på gass må fortsatt betales. Det forventes at den faste kostnaden til gass vil bli redusert etter hvert som Lørenområdet bygges ut og flere sameier deler på infrastrukturen.

### Delmål B: Etterleve intensjonene i den miljøvennlige profilen som ligger til grunn ved etableringen av "Lørenbyen"

De viktigste tiltakene m.h.t. miljøprofilen har vært å redusere unødvendig bilkjøring inne på området og å bidra til at avfallsløsningen fungerer tilfredsstillende.

Sameiermøtet har besluttet et prøveprosjekt i en oppgang basert på LED-teknologi. Denne teknologien er i rask utvikling og styret har etterspurt en lampe med LED-teknologi som er sensor styrt, men med en dimme funksjon når lampen er «av» og med batteri-backup for å etterleve krav angående nødlis og lede-lys. Denne lampen skal være under utvikling og skal være på det norske markedet i løpet av 2013.

Ett annet energisparende tiltak er sperringen av radiatorene i oppgangene for å unngå at disse stilles inn på vilkårlige nivåer av alle og enhver.

Styret arbeider gjennom miljøkomiteen i Løren Velforening med å finne bedre løsninger for avfall som ikke passer inn i vårt eget søppelavsug. **Dette arbeidet har ført til at det er inngått avtale med Oslo Kommune om å etablere et "miljøtorg" i tilknytning til varemottaket på Løren Torg.**

Styret anmoder beboerne om å bidra med forslag til ytterligere miljøtiltak.

### Delmål C: Trygghet for beboerne

#### Miljøvakt:

Gjennom Løren Velforening er det inngått en avtale om miljøvakt med Securitas som omfatter både sameiene og velforeningens område. I tillegg til daglig patruljering av områdene er det en tilkallingstjeneste. **Nytt fra 2012 er at denne kan tilkalles av alle beboere, ikke bare av styremedlemmer. Tilkallingstjenesten kan brukes både ved husbråk og ved uønsket aktivitet/adferd i fellesområdene.**

#### Nøkkelssystem:

Underleverandører til Selvaagbygg har mistet hovednøkler og sameiet har derfor et krav på utskifting



av hovednøkklene. I den forbindelse ønsker styret å **innføre et system hvor en har mulighet til å sperre for adkomst med mistede nøkler**. Merkostnaden ved å oppgradere til det såkalte CLICK-systemet må tas over sameiets budsjett for 2013. For å ha full kontroll på gyldige nøkler til inngangsdører og fellesområder til enhver tid er en streng utleveringsrutine som er utarbeidet i samarbeid med Trio-Ving og Løren Driftssentral. Et viktig punkt ved nøkkelbestillingsprosedyre er å forhindre at seksjonseiere bestiller ny nøkkel uten å informere om tap av nøkkel. Derfor må registrerte nøkler alltid fremvises ved nøkkelbestilling. Ny rutine for nøkkelbestilling ligger på sameiets hjemmeside.

#### Brannsikkerhet:

Styret har besørget en full gjennomgang fra Brannvernforeningen av alle aspekter ved brannsikkerhet i sameiet. Denne har påvist enkelte mangler som er oversendt utbygger som en reklamasjonssak. Generelt er det strengere krav til branntiltak for bygg som settes opp i dag enn da sameiets bygg ble oppført. Styret vurderer fortløpende mulige tiltak som vil bedre brannsikkerhet i forhold til løsningen som ble godkjent i sin tid. Dette er tiltak som må tas over sameiets eget budsjett.

I blokkene er trappeoppgangene eneste rømningsvei. Det er gjennomført funksjonskontroll av trykksettingsviftene som skal holde oppgangene fri for røyk ved brann. Avvik er utbedret av utbygger som en reklamasjonssak.

Det har vært gjennomført kontroll og service av brannalarmanlegget med test av brannalarm. Denne kontrollen avdekket noen feil ved anlegget som er utbedret av utbygger som en reklamasjonssak. Rapport fra Brannvernforeningen avdekket feil i rømningsvei til svalgangshus 5 (Krutttveien 2-10). Utbygger har derfor montert rømningsdører i endetrapper som en reklamasjonssak, og lås fra svalganger til fellesoppgang er fjernet.

Hovedadkomst til Krutttveien 6-10 er via fellesoppgang. Montering av rømningsdør har resultert i at de problemer enkelte seksjoner har opplevd med vibrasjon fra endetrapper er opphørt (endetrapper har aldri vært planlagt som annet enn rømningsvei, men har vært brukt til vanlig adkomst siden det har manglet rømningsdør). Brannkrav til svalgangshus er nå oppfylt samtidig som ønske om låst tilgang til fellesområder og garasje er ivaretatt.

Det er etablert rutine for månedlig inspeksjon av sluser og oppganger i regi av vaktmester. Resultatene av inspeksjonene rapporteres til styret. Det har i lang tid vært varslet om de strenge brannkrav rømningsveiene må tilfredsstillende ettersom bygningene er godkjent med bare en rømningsvei (mot normalt to). Styret har derfor instruert vaktmester om umiddelbar fjerning av sperringer og brennbar materiale for beboers regning uten varsel. Dette gjelder i alle fellesområder (oppganger, brannsluser, bodganger og garasje).

Det er montert orienteringsplan for brannvesenet ved branntavle v/garasjenedkjørsel. Dette er utført av utbygger som en reklamasjonssak. Alle brannmeldere har fått montert beskyttelsesdeksel og alle

nødåpnere har fått montert alarmbelagt beskyttelsesdeksel. Etter at dette tiltaket er iverksatt har det ikke vært falske brannalarmer eller misbruk av nødåpnere.

Styret har også fokusert på hva hver beboer kan gjøre inne i egen leilighet for å forebygge brann. Alle seksjoner fikk i desember utdelt et skriv om forebygging av brann hvor et batteri til røykvarsler var vedlagt. Hjemmesiden er oppdatert med egen side om renhold av filter til kjøkkenvifte. Se mer på hjemmesiden [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) - nyttig informasjon – avtrekksvifte- filter avtrekksvifte.

#### Delmål D: Sameiet skal ha et godt renommé blant nabosameiene, tjenesteleverandører, andre samarbeidspartnere og mulige boligkjøpere

##### Forholdet til tjenesteleverandører

Styret har som policy å opptre ryddig og samtidig være tydelige på hva vi forventer av tjenesteleverandørene vi samarbeider med. Denne ryddigheten består bl.a. i at vi konsekvent sier opp alle avtaler ved utløp og enten reforhandler eller innhenter alternative tilbud.

##### Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

Sameiet er obligatorisk medlem i Løren Velforening og styreleder er styremedlem i velforeningen med ansvarsområdene informasjon og infrastruktur gass. Styremedlem Marianne Svartnes har vært pådriver i arbeidet med å arrangere den etter hvert så populære Lørendagen. Det er lagt ned et stort arbeid i noe som etter hvert kan bli et viktig verktøy for å forme bomiljøet på Løren. Det er godt gjort for et nytt boområde å kunne etablere tradisjoner allerede etter 5 års levetid. Lørendagen er i ferd med å bli en slik tradisjon.

Styrene i Lørenplataet, Lørenkvartalet og Lørenparken er enige med Selvaag Parkering AS om å overta ansvaret for driften av parkeringsanleggene under respektive sameier. Ettersom det bare er noen av beboerne som har parkeringsplasser er det utelukket at sameiene overtar parkeringen. Det legges derfor opp til at parkeringsanleggene skal eies av to aksjeselskap eid av Løren Velforening med styrer sammensatt fra styrene i de respektive sameiene. Overtagelsen skal skje med tilbakevirkende kraft fra 01.01.2013, men før overtagelsen finner sted er det en rekke forhold i parkeringsanleggene som må utbedres av utbygger.

Det er styrets vurdering at samarbeidet med de andre sameiene gjennom Løren Velforening så langt har fungert meget godt, selv om det er utfordrende å finne en effektiv driftsform på den administrative delen av Velforeningen.

#### Delmål E: Etablere et systematisk HMS-arbeid og effektive internkontrollrutiner

##### Informasjon til beboerne – hjemmesiden er viktig informasjon for potensielle boligkjøpere

Styret ønsker et tett samarbeid med Sameiets beboere og ser på informasjonssflyten som svært viktig. Informasjon til beboere publiseres fortløpende på hjemmesiden.

Styret har oppgradert hjemmesiden på internett i 2012 (www.lorenplataet.no) og denne er en stor suksess ut fra antall besøk. I løpet av 2012 hadde den i overkant av 12.895 treff mot ca. 8.000 i 2011. Det ble registrert over 4.400 unike besøkende på hjemmesiden (vi har bare 244 boenheter). Det betyr at hjemmesidene er nyttig informasjon for potensielle boligkjøpere. Relevans og kvalitet på informasjon på hjemmesiden vil være viktig for å formidle de verdifulle kvalitetene i bomiljøet.

Med den gode oppslutningen vi ser er det naturlig at hjemmesiden etterhvert har blitt den primære informasjonskanalen til og fra beboerne. Spesielt viktig informasjon vil fortsatt bli formidlet via oppslagstavlene i oppgangene.

Henvendelsene fra beboerne er et viktig elementet i styrets forbedringsarbeid. En oppsummering av henvendelsene siden forrige styremøte er fast post på alle styremøter og har en sentral plass i internkontrollsystemet.

#### Internkontroll

Styret er opptatt av at internkontrollen skal være målrettet mot tiltak som støtter målene for styrets arbeid. Styret har utarbeidet en fast årsplan for internkontrollarbeidet som er oppsummert slik:

		Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des
1	Henvendelser	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2	Vedlikeholdsplan										x		
3	Regnskap		x				x				x		
4	HMS-status	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5	Internkontroll											x	

#### HMS-arbeid:

Målene for styrets arbeid legges til grunn for HMS-arbeidet. Det ble utarbeidet en risikoanalyse i 2009. Denne ajourføres på hvert styremøte og er grunnlag for prioritering av arbeidet med tiltak.

I løpet av 2012 har styret tatt i bruk et databasert HMS-system fra USBL som heter Bevar-HMS. Systemet er ladet opp med 229 dokumenter som beskriver viktige elementer i Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) i sameiet. Videre legges alle service- og vedlikeholdsavtaler inn i systemet med avtalte frekvenser. Servicerapportene fra gjennomføring av avtalene registreres inn fortløpende og avviksmeldinger med ansvar for oppfølging, tidsfrister og dokumentasjon av status opprettes for hvert enkelt avvik i rapportene.

Styret har lagt ned mye arbeid i å etablere systemet og håper det vil bli et nyttig verktøy for fremtidige styre i oppgaven med å drifte sameiet på en effektiv måte.

De fire høyest prioriterte HMS-områdene i 2012 har vært :

**a) Støy fra aktivitet hos bedriften O7 mot Børsteveien**

Styret har fulgt opp beboernes klager til bydelsoverlegen bl.a. gjennom et personlig møte med bydelsoverlegen. Det er også skissert forslag til frivillig avbøtende tiltak for ledelsen i O7 og ledelsen i Selvaag. Så langt har ingen av disse tiltakene hatt ønsket effekt 4 år etter at de første beboerklagene ble sendt..

Styret har derfor sett seg nødt til å klage til Fylkesmannen på Bydelsoverlegens saksbehandling. Så langt har dette ikke resultert i konkrete pålegg til forurenser eller utbygger om utbedring.

**b) Gjennomgang av boligmassen før 5-årsfristen for reklamasjoner etter Boligoppføringsloven utløper.**

Reklamasjonssaker som gjelder den enkelte eierseksjon må håndteres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseierne er i brevs form minnet på at 5- års reklamasjonsfrist etter Boligoppføringsloven er i ferd med å utløpe.

På vegne av beboerne har styret sørget for en uavhengig ekspertgjennomgang av bygningsmassen i de to byggene som ble oppført først, Kanonhallvn. 66 og Børsteveien 6. Denne gjennomgangen førte til at det ble reklamert overfor utbygger på 29 forhold vedrørende bygget i Børsteveien 6 m/kjeller, 29 forhold vedrørende bygget i Kanonhallveien 66 m/kjeller og 7 forhold vedrørende fjernvarmerommet. Selvaagbygg tar reklamasjonene alvorlig og utbedring pågår på de punktene hvor sameiet har fått gjennomslag.

**c) Brannsikkerhet**

Se egen omtale under delmål C - Trygghet for beboerne

**d) Innbruddsikring**

Det var en innbruddsbølge i boder sommeren 2012 og styret har iverksatt seks av i alt åtte tiltak i en plan for å gjøre områdene vanskeligere tilgjengelig for uvedkommende. Det viktigste tiltaket for å unngå innbrudd i bodene er likevel fortsatt at beboerne unngår å lagre attraktive ting i bodene.

**HMS-arbeidet er en fast post på styrets møter og beboerne oppfordres til å bidra til at risikoanalysen utvides gjennom å komme med innspill til styret.**

### 3. REGNSKAP 2012

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2012 og viser et underskudd på kr 134.485.

Driftsinntekter i 2012 var kroner 4.411.016. Inntektene er noe høyere enn for 2011, dette skyldes to husleieøkninger, begge på 3% fra 1/1-12 og 1/7-12

Driftskostnader i 2012 var totalt kroner 4.615.670. Økning i driftskostnadene i 2012 skyldes i hovedsak følgende

- Vi har utført vedlikehold på bygningsmassen gjennom maling av oppganger
- Vi har gjennomført en uavhengig ekspertgjennomgang av bygningsmassen knyttet til 5 års reklamasjonsfrist

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetningen. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. For øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

#### *Økonomiske utsikter og budsjett 2013*

For 2013 er det utarbeidet et budsjett med et overskudd på 209.700. Styret ønsker å starte oppbyggingen av egenkapital for å møte fremtidige vedlikeholdsbehov. I budsjettet er det lagt til grunn en økning i felleskostnader på 8% fra 1/1-13 og 4% fra 1/7-13.

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2013, budsjettet ligger vedlagt.

Styret vil takke for tilliten så langt og ser frem til et fortsatt godt samarbeid med alle som bor på Lørenplataet

#### 4. GENERELT OM SAMEIET

##### Virksomheten

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 992104104. Det er 244 leiligheter i selskapet.

Sameiet består av 9 blokker med til sammen 244 boligseksjoner. Sameiet er registrert i enhetsregistret og foretaksregistret med organisasjonsnummer **992 104 104**. Eiendommen har **gårdsnr. 124 bruksnr. 210**.

##### Overdragelse og bruksoverlating av leiligheter

Omsetning av leilighetene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller forretningsfører. 32 leiligheter har det siste året skiftet eiere. Totalt 3 leiligheter er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

##### Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

##### HMS

Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, lekeplasser og tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Fordelingen av ansvar for elektriske anlegg og utstyr er gitt en slik tolkning; sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden og styret har plikt til å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar den enkelte har for å holde elektrisk opplegg og utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrifter.

##### Brannsikringsutstyr

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

##### Kontaktinformasjon styret

E-post: [lorenplataet@gmail.com](mailto:lorenplataet@gmail.com) som leses daglig

Hjemmeside: [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) / [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no)

Postadresse: Sameiet Lørenplataet, v/Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 Oslo

##### Tillitsvalgte og ansatte

I.h.t. regnskapsloven § 3-3 omfattes sameiet av likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte i styre og utvalg. Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn (5 med varamedlemmer). Sameiet har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er BDO, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

#### Vaktmestertjeneste

Sameiet har drifts- og vaktmesteravtale med Selvaag Eiendom AS, som kan kontaktes på [lorendrift@selvaag.no](mailto:lorendrift@selvaag.no) eller telefon 23 13 70 00 på dagtid. Styret gjør samtidig oppmerksom på at vaktmesteravtalen ikke omfatter vaktmestertjenester inne i de enkelte seksjoner, men at denne tjenesten kan kjøpes av de enkelte beboere. Se [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) for utfyllende informasjon.

#### Bredbånd, tv og telefoni

Eierskapet for infrastruktur knyttet til TV, internett og telefoni ble med virkning fra 01.01.2009 overdratt fra Løren Infrastruktur AS til Løren Velforening, hvor sameiet er medlem. Fra samme dato inngikk Løren Velforening avtale med Viken Fibernett AS om leveranse av disse tjenestene.

Feilmeldinger eller tekniske spørsmål rettes til Viken Fibernett på [kundeservice@vikenfiber.no](mailto:kundeservice@vikenfiber.no) eller kundesenter på telefon 02414 hele døgnet. Se for øvrig omtale under pkt. 3. "styrets arbeid".

#### Reklamasjoner på forhold i leilighetene

Alle reklamasjoner på leilighetene rettes til ettermarked i Selvaagbygg AS, telefon 23 13 70 00 eller e-post [ettermarked@selvaagbygg.no](mailto:ettermarked@selvaagbygg.no)

## 5. NYTTIG OG PRAKTISK INFORMASJON FOR BEBOERNE

I det følgende er det beskrivelse av nyttig og praktisk informasjon for beboerne:

- informasjon om bomiljøkontakt (Securitas)
- informasjon om heisnøkkel
- informasjon om vask av kjøkkenfilter
- informasjon om vanlig feil med nøkkelsylinder
- unngå skade på låsene i inngangsdørene
- bestill nyhetsvarsel på e-posten din
- informasjon om å justere ventil på gulvvarme innimellom





## Til beboere tilknyttet Løren Velforening

Vi vil med dette skriv gi en liten informasjon til alle beboere om bomiljøvakthold og om hva denne tjenesten innebærer.

### **Formålet med tjenesten.**

Bomiljøtjenesten er igangsatt for å gi deg som beboer trygghet og trivsel. Bomiljøvekkeren vil gå vaktrunder med forskjellige omfang og til varierende tider. Bomiljøvekkeren vil føre tilsyn med eiendommens fellesarealer, og påse at ingen uønskede personer oppholder seg i eller ved eiendommen. Er vekteren i tvil om hvem du er vil han spørre om du har nøkkel som gir adgang til fellesarealer, til egen bil og lignende. Vekteren kan tilkalles ved for eksempel: Husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer, følelsen av utrygghet.

***Med bomiljø vekterens tilstedeværelse vil vi redusere uønsket ferdsel og adferd i og ved eiendommen, men denne tjenesten blir enda bedre hvis du ringer oss, når du opplever eller føler utrygghet, eller ser/hører unormal adferd i ditt nærområde. Det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren, han er der for din skyld.***

## **RING BOMILJØVEKTEREN PÅ TELEFON: 22 97 10 70**

Vi vil aksjonere på din opplevelse av utrygghet, og dette vil være med på å forebygge mot innbrudd, tyveri, hærverk og tilgrising av eiendommen.

### **HUSK NØDTELEFON NUMMERE VED ULYKKER**

**BRANN 110**

**POLITI 112**

**AMBULANSE 113**

Med vennlig hilsen  
for Securitas AS  
**Bomiljøvekkeren**



---

## **VIKTIG MELDING** **om bruk av heis ved flytting!**

Holdes heisdøren åpen med makt eller ved å bryte sensor (med papp e.l.), vil heisen etter **kort tid** stoppe helt.

Dette fører til store ulemper for alle beboere, samt store kostnader for sameiet.

Kontakt din oppgangskontakt eller styret i god tid før behov, så kan du låne en spesialnøkkel som benyttes inne i heisen slik at dørene kan låses i åpen stilling.

Kontaktinformasjon finner du på oppslagstavlen i 1. etg.

Tusen takk for samarbeidet!

Med vennlig hilsen,  
Styret

## Rengjøring av filter til kjøkkenvifte



Er du klar over at filter til kjøkkenviften må rengjøres 2 ganger pr måned.

Filter og filterduk rengjøres med varmt vann og oppvaskmiddel. Filter kan også vaskes i oppvaskmaskin.

Jevnlig renhold påvirker levetid til vifte og er et viktig brannforebyggende tiltak

## Feil ved låssylindere



Opplever du at låssylinder i inngangsdør til leiligheten av og til ikke fungerer? Man kan vri uten at noe skjer, eller det det knepper i låssylinder.

Vaktmester opplyser at dette er en kjent feil på mange sylindere og at dette er en reklamasjonsak Selvaag ettermarked rutinemessig tar med sin leverandør Trioving.

Opplever du dette ta kontakt med Selvaag;  
[ettermarked.selvaagbygg@selvaagbygg.no](mailto:ettermarked.selvaagbygg@selvaagbygg.no).

Vaktmester gjør oppmerksom på at en ikke bør vente med å få dette utbedret, det er et forvarsel om at sylinder plutselig slutter å virke, og da står en uten mulighet til å komme seg inn i leilighet.

## Unngå skade på lås til inngangsdør



For å unngå skade på lås til inngangsdører, minner vi om å bruke håndtak når dør åpnes. Låsesylinder tåler ikke at en vrir nøkkel rundt og drar opp dør ved å trekke i nøkkel når den står i låsen.

## Nyhetsvarsel



Ønsker du å få en e-post med varsel når hjemmesiden er oppdatert, slik at en kan følge på hva som skjer i sameiet uten å jevnlig å måtte sjekke sameiets hjemmeside?

Fyll inn din e-post adresse på øvre høyre side på hjemmesiden under "abonner på nyhetsvarsel" så vil du motta en e-post med informasjon når hjemmesiden oppdateres.

## Juster ventil på gulvvarme innimellom

For å motvirke at "stiften" inne i regulatoren for gulvvarme setter seg fast, anbefales det å vri litt på regulatorhjulet en gang i blant.

Til sameiermøtet i

Sameiet Lørenplatået

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lørenplatået, som viser et underskudd på kr 134 485. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Lørenplatået per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 19. mars 2013

BDO AS



Marianne Hamre  
Statsautorisert revisor

## Resultatregnskap 2012 Sameiet Lørenplatået

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>INNEKTER</b>					
<b>Salgsinntekter</b>					
<b>Leieinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	4 404 516	4 150 152	4 349 000	4 716 800
<b>Sum leieinntekter</b>		<b>4 404 516</b>	<b>4 150 152</b>	<b>4 349 000</b>	<b>4 716 800</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekter	2	6 500	33 071	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>6 500</b>	<b>33 071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 411 016</b>	<b>4 183 223</b>	<b>4 349 000</b>	<b>4 716 800</b>
<b>KOSTNADER</b>					
<b>Lønnskostnader</b>					
Personalkostnader	3	23 970	23 265	24 000	25 000
Styrehonorar	4	170 000	165 000	170 000	175 000
<b>Av- og nedskrivninger</b>					
<b>Driftskostnader</b>					
Energikostnader		0	-89 697	0	0
Kostnader eiendom/lokaler		1 059 931	866 527	1 031 000	1 178 400
Kommunale avgifter		849 179	1 002 533	851 000	899 000
Verktøy, inventar og driftsmaterialer		36 320	29 033	0	350 000
Reparasjon og vedlikehold	7	720 123	607 437	400 000	287 000
Revisjonshonorar	5	15 850	22 413	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		212 244	155 307	209 000	219 000
Andre honorarer	6	119 311	78 857	37 000	45 700
Kontorkostnader		45 795	9 751	50 000	28 000
Kabel-tv		670 512	579 744	671 000	671 000
Kontingenter og gaver		242 211	241 882	242 000	266 000
Forsikringer		317 120	285 419	300 000	343 000
Andre kostnader	8	38 260	51 382	30 000	21 000
Tap		94 844	0	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 615 670</b>	<b>4 028 852</b>	<b>4 024 000</b>	<b>4 517 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-204 654</b>	<b>154 371</b>	<b>325 000</b>	<b>199 700</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekter		70 618	102 299	10 000	10 000
Rentekostnader		449	105	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-70 169</b>	<b>-102 194</b>	<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Resultat etter finansposter</b>		<b>-134 485</b>	<b>256 565</b>	<b>335 000</b>	<b>209 700</b>
Overført sameiekapital		-134 485	256 565	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-134 485</b>	<b>256 565</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 2012 Sameiet Lørenplatået

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		127 085	177 505
Kundefordringer		99 767	14 225
Fordringer på Usbl		66	305
Andre kortsiktige fordringer	9	141 634	192 296
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 899
Avsetting tap		-94 844	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 991 673	1 859 511
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 265 380</b>	<b>2 248 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 265 380</b>	<b>2 248 741</b>



## Balanse 2012 Sameiet Lørenplatået

	Note	2012	2011
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 449 883	1 584 368
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 449 883</b>	<b>1 584 368</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>1 449 883</b>	<b>1 584 368</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 723	51 455
Leverandørgjeld		372 886	142 353
Annen kortsiktig gjeld	10	409 888	470 565
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>815 497</b>	<b>664 373</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>815 497</b>	<b>664 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 265 380</b>	<b>2 248 741</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kai Linnes  
Leder

\_\_\_\_\_  
John-Arne Kolstø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eystein Boye Jenssen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inger Lindegård Ingebrigtsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marianne Maasjø Svartnes  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

### Skattetrekk

Boligbyggelaget Usbl har ansvaret for å stille garanti for skattetrekk.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2012	2011
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 734 004	3 570 408
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	670 512	579 744
<b>Sum</b>	<b>4 404 516</b>	<b>4 150 152</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2012	2011
3990 Andre driftsinntekter	660	33 071
3999 Andre inntekter	5 840	0
<b>Sum</b>	<b>6 500</b>	<b>33 071</b>

### Note 3 - Personalkostnader

	2012	2011
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	23 970	23 265
<b>Sum</b>	<b>23 970</b>	<b>23 265</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	2012	2011
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	170 000	165 000
<b>Sum</b>	<b>170 000</b>	<b>165 000</b>

### Note 5 - Revisjonshonorar

	2012	2011
6700 Revisjonshonorar	15 850	22 413
<b>Sum</b>	<b>15 850</b>	<b>22 413</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 6 - Andre honorar

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 675	0
6716 Rapport vedr fjernvarmeanlegg	0	27 166
6721 Juridisk honorar Usbl	1 406	0
6730 Vedlikeholdsplan	0	46 691
6731 Teknisk honorar Usbl	110 050	0
6750 Brannvern	1 180	5 000
<b>Sum</b>	<b>119 311</b>	<b>78 857</b>

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
6601 Vedlikehold bygg	74 402	0
6602 Vedlikehold VVS	26 488	41 401
6603 Vedlikehold elektro	12 154	2 028
6611 Vedlikehold heiser	120 586	351 582
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	50 363	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 876	5 795
6641 Malerarbeider (dører o.l)	303 807	73 899
6642 Snekkerarbeid	4 200	2 823
6648 Inngangsdører	0	34 413
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	4 736	0
6692 Innbruddsikring av andre dører	79 511	95 498
<b>Sum</b>	<b>720 123</b>	<b>607 437</b>

### Note 8 - Andre kostnader

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
7718 Lørendag / Dugnad	32 407	42 929
7719 Møter, div. styret	197	0
7720 Generalforsamling	1 620	1 500
7770 Betalingskostnader	3 400	3 727
7790 Andre kostnader	0	2 941
7795 Husleietap	637	284
<b>Sum</b>	<b>38 260</b>	<b>51 382</b>

### Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
1570 Andre kortsiktige fordringer	141 634	192 296
<b>Sum</b>	<b>141 634</b>	<b>192 296</b>

Andre kortsiktige fordringer er avsetning ikke mottatt energikostnader på kr. 90.000, og andre utlegg som skal vidrefaktureres.

**Note 10 - Annen kortsiktig gjeld**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
2450 Gjeld mellomregning	172	-1 830
2932 Skyldig revisorhonorar	7 925	7 925
2937 Forpliktelse til energi	90 000	155 000
2946 Gebyrer tvangssalg	-172	7 396
2965 Fra tidligere forretningsfører	0	4 231
2979 Andre forskudd	0	1 609
2980 Andre påløpte kostnader	215 046	296 234
2990 Annen kortsiktig gjeld	96 917	0
<b>Sum</b>	<b>409 888</b>	<b>470 565</b>

**Note 11 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	0	0	0
Overført sameiekapital	1 584 368	-134 484	1 449 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 584 368</b>	<b>-134 485</b>	<b>1 449 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 584 368</b>	<b>-134 485</b>	<b>1 449 883</b>