



Årsmøte 2020

Sameiet Lørenplatået
Digitalt årsmøte avholdes 2020

Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Sameiet Lørenplatået årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7451/arsmote/2020>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lørenplatået det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap 2019
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av valgkomite
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt

Philip Ronald Beck

Karianne Burhol

Josep T Jonsson

Mari Helen Varøy

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 7451 Sameiet Lørenplataet - Årsrapport 2019 fra styret - digitalt årsmøte.pdf

Innkalling til årsmøte i Sameiet Lørenplatået

Ordinært årsmøte i Sameiet Lørenplatået avholdes digitalt i perioden torsdag 16. april 2020 kl. 12.00 – til fredag 24. april 2020 kl. 12.00.

Stemme avgis enten elektronisk via link angitt i SMS/gå direkte inn på www.vibbo.no, eller ved å skrive ut vedlagt stemmeseddel som skannes eller tas bilde av og sendes til lorenplataet@gmail.com.

Svar på stemmer MÅ være innkommet innen ovenstående dato og tid.

Det kan kun leveres én stemme pr. seksjon, og siste stemme mottatt av styret innen tidsfristen vil være den tellende stemme fra seksjonen.

Til behandling foreligger:

- 1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
- 2. VALG AV PROTOKOLLVITNER**
- 3. GODKJENNING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2019**
- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- 5. VALG AV VALGKOMITE**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Innkomne forslag overføres til et ekstraordinært årsmøte høsten 2020, grunnet Koronasituasjonen.

Oslo, 18.3.2020
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt /s/ Philip Ronald Beck /s/ Karianne Burhol /s/

Jósep T. Jónsson /s/ Mari Helén Varøy /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jacob Noodt	Peter Møllers Vei 6 B
Styremedlem	Philip Ronald Beck	Kruttveien 12
Styremedlem	Karianne Burhol	Børsteveien 2 A
Styremedlem	Jósep T. Jónsson	Børsteveien 2 B
Styremedlem	Mari Helén Varøy	Trygve Ryens Vei 13
Varamedlem	Aksel Skauge Mellbye	Peter Møllers Vei 6 A
Varamedlem	Jarle Tvinnereim	Kruttveien 4 A

Valgkomiteen

Anders Li	Børsteveien 6 A
Kai Linnes	Kanonhallveien 66 B
Tatiana Malovataya	Børsteveien 6 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

Sameiet Lørenplatået består av 9 blokker med til sammen 244 seksjoner, og har gårds – og bruksnummer: 124/210.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992104104, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser: Børsteveien 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B, Kanonhallveien 66 A-B, Peter Møllers vei 6 A-B, Kruttveien 2 A-E, 4 A-B, 6 A-E, 8 A-E, 10 A-D, 11 A-C, 12, 13 A-C, 15 A-C.

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

Omsetning av leilighetene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene verken hos styret eller forretningsfører.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

Styrets arbeid

Styrets arbeidsform:

I perioden mellom årsmøtet 24.04.2019 og årsmøtet 23.04.2020 er det gjennomført åtte styremøter, samt en rekke beslutninger via epost. 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.

Mål for styrets arbeid:

Styret har som hovedmål å utvikle og ivareta bomiljø og sameiets eiendommer for at beboerne skal oppleve et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø, samt at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres. I tillegg er styret opptatt av å sikre at myndighetskrav innfris.

Kommunikasjon / hjemmeside

Sameiets hjemmeside er styrets primære kommunikasjonskanal, og styret legger ned mye arbeid i sameiets hjemmeside. Adressen til hjemmesiden er www.lorenplatået.no eller www.lorenplataet.no.

Styret sender ut epost ved viktige hendelser - enten kun til seksjonseiere, eller til både seksjonseiere og leietakere.

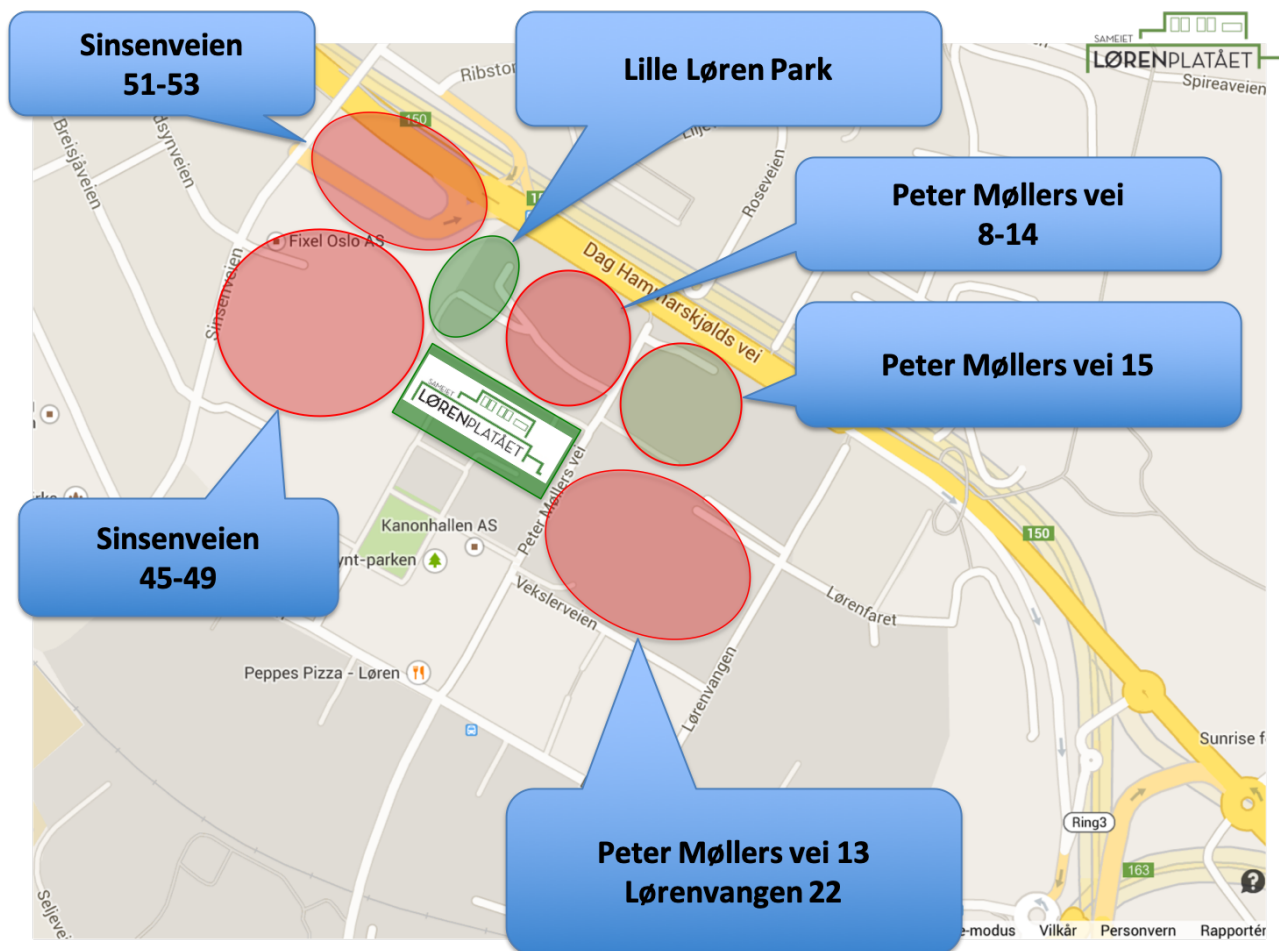
Link til skjemaer er samlet på hjemmesidens forside slik at en lettere kan melde fra om feil/mangler eller andre hendelser i sameiet.

De aller fleste spørsmål styret får kan en selv finne svar på ved å lese/bruke hjemmesiden. Det finnes en funksjon der man kan søke på hele nettstedet.

Elektroniske informasjonstavler er installert i alle oppganger, etter beslutning på årsmøte 2018. Dette gir en enkel mulighet for å kommunisere meldinger fra styret og annen hendig informasjon. Tavlen viser også tid, vær og rutetider for T-bane og busser v/Lørenvengen.

Verdiutvikling på boliginvesteringen

Et viktig element for verdiutvikling på boliginvesteringen er de pågående utbyggingsplaner på tomtene rundt oss. Styret har hatt en meget aktiv vurdering av prosjektene, og løpende respondert på nye elementer. Styret er av den oppfatning at mange av våre innspill er blitt hensyntatt – til det beste for våre beboere og investeringer.



Vaktmestertjenesten

Vaktmesteravtalen ble endret med virkning fra oktober 2017, gjennom en rammeavtale fremforhandlet av Løren Velforening. Tjenestene leveres av Bygårdsservice AS.

Renhold og renovasjon

Renhold i sameiet har de siste årene blitt utført av samme leverandør. I hovedsak oppleves det at de leverer god kvalitet på sine tjenester til en konkurransedyktig pris. De tilbakemeldinger vi har fått fra beboere om forbedringspotensial har blitt behandlet seriøst og fulgt opp av firma som leverer renhold. I 2019 ble alle gulvflater i oppgangenes u.-, 1.- og 2.-etasje rensset og bonet.

I Oslo kommune er det plikt til å kildesortere avfall. Gratis poser til dette finner man i alle dagligvarebutikker. Vi minner også om viktigheten av å bruke vårt avfallssystem riktig, som

for eksempel å ikke overfylle posene, og å lage dobbeltknote på posene. Propper i systemet grunnet feil bruk, samt hensetning av avfall, påfører fortsatt sameiet unødvendige kostnader hvert år. Styret vil derfor minne om at vi både har besøk av komprimatorbil to ganger i året (i samarbeid med Løren Velforening), og en miljøstasjon i Meny-bygget som man kan bruke for å kvitte seg med søppel og avfall som ikke kan/skal kastes i nedkast. Begge disse alternativene er gratis og enkelt å bruke samtidig som vi kan redusere kostnadene for sameiet.

Dugnad

Dugnad ble gjennomført i mai 2019. Det ble raket og spylt på fellesområdene ute. Det samme vil bli gjennomført i mai 2020. Dugnaden ble etterfulgt av en samling rundt grillen, noe som ble godt mottatt.

Husordensreglene

Styret har i løpet av 2019 behandlet konkrete klager på naboer og uønsket adferd. Noen av disse sakene skyldes dårlig eller liten kommunikasjon mellom de involverte parter og de blir ofte løst ved første kontakt fra styret. Selv om vi i styret har hatt mange hyggelige samtaler med beboere om slike saker i året som er gått, så vil vi oppfordre alle til å først forsøke dialog om saker og hendelser som oppleves som sjenerende med den det gjelder. Dette løser ofte saken før det blir et problem og ofte er det slik at man kanskje ikke er klar over at man er til sjenanse for andre. Styret vil likevel presisere at dersom man ikke er komfortabel med dette, ta kontakt styret slik at vi kan prøve å finne en løsning.

Vi minner om Bomiljøvakten fra Securitas som alle kan tilkalle dersom man opplever ubehag eller ser uønsket adferd som man ønsker hjelp for å få stanset. Denne tjenesten har ingen kostnader for den som melder, men er dekket gjennom medlemskapet i Løren Velforening.

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 for eksempel blomsterpotter/-kasser, lamper eller andre gjenstander. Av hensyn til sikkerhet, besluttet styret i 2017 at alle blomsterkasser heretter må være montert på innsiden av gelender på terrasse. Styret minner om vedtektene der det fremkommer at alle fasadeendringer skal søkes styret for godkjenning.

Styret har hatt flere runder i sameiet der fasadene blir vurdert i henhold til husordensregler. Dette for at området til en viss grad skal fremstå som enhetlig og at uteområder ikke blir benyttet til lagring av gjenstander som ikke er en naturlig del av uteplassene i et sameie. Alt dette for at sameiet skal fremstå som et attraktivt boligområde. Vi tar nye runder i løpet av våren 2020.

Vedlikehold

Av vesentlige vedlikeholdstiltak gjennomført siste året, nevnes følgende:

- Fuktsikring mot kjeller langs Børsteveien og Peter Møllers vei
- Boning av alle gulv og trapper i u.-, 1.- og 2.-etasjer
- Skiftet låssylindre og ringeklokkepanel

- Skiftet ut alle lyspunkter for markerings- og ledelys i sameiet, samt installert automatisk overvåkning av dette anlegget.
- Brannalarmsentralen ble oppgradert med dobbelt-linje funksjon og mulighet for overføring av alarminformasjon på SMS.
- Gjennomført rens av ventilasjonsanlegg fra alle seksjoner
- Adgangssikring av elektriske rom i kjeller

Andre typer saker som har vært viktig for styret

- Daglig løpende oppfølging av eposthenvendelser fra beboere, forretningsfører og leverandører
- Oppfølging og tilsvarende til pågående byggesaker som påvirker vårt sameie
- Løpende vurdering av leverandøravtaler, befaringer, tilbud, avtaleforslag, etterbefaringer
- Løpende proaktivt vedlikehold av heiser, iht. oppsatt vedlikeholdsplan
- Løpende oppfølging og service på varmeanlegg
- Løpende oppfølging og service på ventilasjonsanlegg
- Løpende vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesarealer
- Gasspeiskontroll og oppfølging etter kontroll
- Energiavregning
- Forsikringssaker for sameiets fellesarealer og saker fra beboere
- Økonomisk forvaltning
- Oppfølging forretningsfører
- Løpende oppdatering av postkasseskilt og ringetablåer, herunder også beboerlister og epost-grupper
- Prosess for lovpålagt avvikling av fellesmålere for strøm – mulig implementering av nye AMS-målere
- Løpende oppfølging av Renovasjonsetaten og Envac i forbindelse med propper i avfallsanlegget
- Løpende oppfølging av infrastruktur for brannsikkerhet i fellesområder og for beboere, samt test og kontroll av denne infrastrukturen
- Løpende vurdering av vedlikeholdsbehov for sameiet nå og fremover
- Arrangere dugnad
- Opprydding/fjerning av sykler fra fellesområdene
- Løpende vurdering av tiltak for å styrke miljøet i sameiet/bygningsmassen
- Prosjektert og planlagt gjennomføring av vedlikehold på fasader (vil gjennomføres i 2020)
- Prosjektert og planlagt gjennomføring av ombygging uteboder til sykkelboder (vil gjennomføres i 2020)
- Tett samarbeid med Løren Garasjelag og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag
- Aktiv deltakelse i drift av Løren Velforening

Varmeanlegg/VVS

Etter arbeider med ombygging av varmeanlegget i 2016 håndterer styret fortsatt noen henvendelser, og vi har en effektiv oppfølging fra våre leverandører. Noen opplever fortsatt «pusting» i radiatorer, noe eksperter fortsatt jobber intenst med for å løse.

Heis

Sameiet har drifts- og serviceavtale med OTIS, samt lagt opp til en systematisk og proaktiv vedlikeholdsplan for heisene i årene fremover. Styret mener dette er et godt tiltak, der vi benytter ressursene preventivt i forkant i stedet for reaktivt ved sporadiske feil (som ofte dukker opp på ugunstige og kostbare tidspunkter).

Det er viktig at man gir beskjed straks man ser feil eller mangler ved en heis selv om det ikke er en driftsstans. Slike tilbakemeldinger er meget viktige for at vi skal kunne holde den standard på heisene vi ønsker og det kan også forhindre heisstans. Vennligst benytt skjema på våre nettsider, ettersom melding da går raskt ut til alle i styret. Vi har inngått ny avtale på heiskontroll med Heiskontrollen AS. Dette er lovpålagt kontroll som gjennomføres hvert annet år.

TV og internett

Sameiet Lørenplatået er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox, gjennom felles rammeavtale med Løren Velforening. Avtalen er tidfestet ut året 2024, og sikrer leveranse av signaler for TV og internett via fiber helt inn i den enkelte seksjon – som ble lagt opp i slutten av 2015. Se våre nettsider for nærmere informasjon om tjenesteinnholdet i avtalen.

Ringetablåer og merking av postkasser

Ringetablåer og postkasselapper 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 forretningsfører – dog er det viktig at den enkelte seksjonseier melder til styret om hva man ønsker av tekst på ringetablå/postkasse. Skjema finnes på nettsidene våre. 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 meldes til sameiet via skjema på våre hjemmesider når nye beboere flytter inn.

Strøm, gass, varmtvann og varme

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

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

I tillegg har de seksjoner med gasspeis egen gassmåler som ikke fjernavleses, men som avleses sammen med årlig kontroll av gasspeis. Gasspeisene er knyttet til felles gasstank for flere av boligselskapene på Løren. Det er Løren Velforening som eier og administrerer denne felles infrastrukturen.

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, samt at vi har bedre forhandlingskort grunnet stort volum. Sameiets energileverandører er for tiden:

- Strøm: Innkjøpssamarbeidet LOS gjennom OBOS
- Nettleie strøm: Hafslund Nett AS
- Fjernvarme: Fortum Oslo 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. Fjernavlesing gjøres av Techem AS. I forbindelse med ombygging av varmeanlegget i 2016, ble alle målere for varmtvann og varme byttet ut. De nye målerne avleverer kontinuerlig forbruksinformasjon, og man kan selv følge med på løpende forbruk via Beboerportal på www.techem.no. Forbruk for strøm og gass avleses fortsatt kun én gang pr. år, og fremkommer på årlig avregning.

Når det gjelder gass har Løren Velforening inngått en løpende vedlikeholdsavtale på hele infrastrukturen, inklusive gasstank og utvendig røropplegg. Dette betyr månedlig søk etter mulige gasslekkasjer og årlig kontroll av hele anlegget, inklusive gasspeis i seksjoner.

Det er krav om regelmessig kontroll av gassanlegg fra DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap). Kontroll av gassanlegg skal utføres minst en gang i året av godkjent installatør. Gassspeiskontroll i 2019 er gjennomført av ALFA OLIS GASS & VVS AS. Utfordringen med kontrollen er at noen beboere ikke sørger for å gi tilgang til leiligheten sin på den oppsatte tidspunkt fra installatøren. Da blir det ekstra kostnader for de beboerne med ekstra runde. I tilfelle noen boenheter ikke har fått gjennomført kontroll, må styret sørge for avstenging av gass (på seksjonseiers regning) da dette har med sikkerhet for gassanlegget for hele bygget å gjøre.

Fra 1.1.19 skulle i utgangspunktet alle boliger være konvertert fra fellesmålt anlegg til nye individuelle AMS-målere, etter forskrift fra NVE. Styret har innhentet beregninger som viser at vår tilrettelegging til AMS-målere har en så stor kostnad, at vi har meldt til Hafslund Nett at dette ikke bare kan igangsettes uten videre. Det er fortsatt uavklart hvilken løsning som blir den endelige.

Trygghet for beboerne

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.

Bomiljøvakt

Sameiet er tilknyttet bomiljøvakt fra Securitas, gjennom avtale med Løren Velforening. Ved uønsket ferdsel og adferd i og ved eiendommen kan Securitas tilkalles. Det påløper ingen ekstra kostnader ved å tilkalle vekter, de er der for din skyld. Ring bomiljøvekteren på telefon **22 97 10 48** som vil aksjonere på din opplevelse av utrygghet, og dette vil være med på å forebygge mot innbrudd, tyveri, hærverk og tilgrising av eiendommen. Les mer om bomiljøvakt /vakthold på sameiets hjemmeside.

Nøkkelsystem

Bestilling skjer via skjema på sameiets hjemmeside.

En del sylindre i fellesdører begynner nå å bli slitt. Mye av dette skyldes feil bruk – dører åpnes ved å dra i nøkkel som står i sylindere og ikke ved å bruke dørhåndtak. Antall sylindre som må byttes øker.

Sameiet tester ut en ny løsning for trådløs åpning av hoveddører, i samarbeid med Unloc og OBOS. Alle seksjonseiere har fått tilgang til løsningen, som vil evalueres i løpet av 2020.

Brannsikkerhet

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.

En kan noen ganger oppleve at krav til brannvern strider med egne ønsker om for eksempel lagring av sykler og barnevogner. Utarbeidet brannvernrapport, generelle brannkrav, brannteknisk prosjekteringsgrunnlag for våre bygninger, HMS regler og befaringer fra Oslo brann- og redningsetat utgjør til sammen de krav vi har til vårt sameie. **Vaktmester er, iht. brannkrav vi har for våre bygninger, instruert om å umiddelbart fjerne hensatte gjenstander, samt brennbart materiale uten varsel. Dette gjelder i alle fellesområder (oppganger, brannsluser, bodganger og garasje).**

Det gjennomføres årlig kontroll og service av brannalarmanlegget med test av brannalarm og avtrekksvifter. Det er etablert rutine for løpende inspeksjon av sluser og oppganger i regi av vaktmester. Resultatene av inspeksjonene rapporteres til styret. Årlig kontroll av brannalarmanlegget samkjøres med Sameiet Lørenkvartalet og Løren Garasjelag.

Styret har også gjennom året informert hva hver beboer kan gjøre inne i egen leilighet for å forebygge brann. Det er delt ut røykvarslerbatteri for å bevisstgjøre seksjonseiere sitt lovpålagte ansvar om å ha fungerende røykvarsler. Hjemmesiden er oppdatert med egen side om renhold av filter til kjøkkenvifte. Se mer på hjemmesiden www.lorenplatået.no.

Det har de siste årene vært lagt ned mye arbeid med brannvern og det er utført flere forbedringer underveis gjennom årene. Sameiet har både meldte og uanmeldte kontrollbesøk fra Oslo brann- og redningsetat, med kontroll av brannvarslingsanlegg og kontroll av lagring i fellesarealer/brannsluser, samt rutiner for å unngå at det lagres noe på disse plasser. Sameiet kommer godt ut av disse kontrollene.

Utskifting av alle markerings- og ledelys ble utført i 2019, samt oppsett av kontrollsentral for disse.

Samarbeid med Løren Garasjelag

Løren Garasjelag har i 2019 hatt drift som siste år har omfattet bl.a.:

- Løpende administrasjon av tilgang til garasjen via mobilløsning
- Løpende administrasjon av leieforhold for motorsykler
- Løpende administrasjon av vaktmestertjenester som leveres av Bygårdsservice AS.
- Administrasjon/oppfølging av leverandører og forsikringsselskap ifm. påkjørsler av hovedport
- Uthenting av bilder/video i forbindelse med tyverier/hendelser, og fysisk overlevering av materiale til Politiet
- Oppfølging av service på porter, lyskilder, brannvernutstyr, nøkkelsafe og vifter
- Oppfølging av service på brannvarslingsanlegg – også på vegne av Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.

- Det ble i 2019 byttet ut alle lyspunkter for markerings- og ledelys i garasjen og i sameiene, samt installert automatisk overvåkning av dette anlegget.
- Brannalarmsentralen ble oppgradert med dobbelt-linje funksjon og mulighet for overføring av alarminformasjon på SMS.
- Håndtert reelt tilløp til brann i teknisk rom.
- Omfattende løpende juridisk prosess med Skatteetaten, som er av den oppfatning at Løren Garasjelag er et skattepliktig selskap – noe vi er uenige i. Dette har vært en pågående prosess siden 2014, og er fortsatt en aktiv prosess. Løren Garasjelag har for tiden inne en klage hos Skatteklagenemda, og resultat av dette forventes først i slutten av 2020.
- Oppfølging infrastruktur for el-bil, og løpende administrasjon av bestillinger ladestasjoner.

Felleskostnadene for bruksrettene i garasjen ble justert til kr. 250,-/mnd. fra 1.4.18 (noe som fortsatt er godt under mange av garasjeanleggene rundt oss). Økningen på kr 70,-/mnd. vil dekke investeringen i ny infrastruktur for el-bil, trolig med full nedbetaling av lån over tre-fire år.

Styret mottar jevnlig spørsmål fra meglere og potensielle kjøpere av bolig om det kan garanteres at de kan installere ladestasjon for el-bil, noe som kan bekreftes – alle som vil ha, kan få installert ladestasjon. Meglere som har oppdrag i vårt område, er klar på at tilgangen til vår infrastruktur for el-bil, er et meget viktig element for potensielle nye kjøpere av bolig.

I sum, viser ovenstående at beslutningen om å etablere ny infrastruktur for el-bil var god, og at tiltaket trolig påvirker markedspris for boligene våre positivt.

Les mer om Løren Garasjelag på www.lorengarasjelag.no.

Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

Alle seksjoner i sameiet er obligatorisk medlem i Løren Velforening og styreleder er styremedlem i velforeningen, med spesielt ansvar innenfor forretningsutvikling/rammeavtaler og infrastruktur gass.

Det er styrets vurdering at samarbeidet med de andre sameiene gjennom Løren Velforening fungerer meget godt.

Intern- og HMS-kontroll

Styret er opptatt av at internkontrollen skal være målrettet. Styret mottar løpende rapporter fra vaktmester om de oppgaver og kontroller som gjennomføres.

Styret benytter et databasert HMS-system fra USBL som heter Bevar-HMS. Systemet er ladet opp med 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.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 8 105 540,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 6 369 053,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikeholde enn det som er budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 817 838,-, fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 4 249 409,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert for ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplatået.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkeidamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lørenplatået

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lørenplatået.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2019 Resultatregnskap for 2019 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-25 14:18:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: KFCTO-LE7V1-HMZIG-ZA5AE-SK7JD-IZ4BK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

SAMEIET LØRENPLATÅET
ORG.NR. 992 104 104, KUNDENR. 7451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 040 540	8 040 540	8 041 000	8 041 000
Andre inntekter	3	65 000	2 205	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 105 540	8 042 745	8 041 000	8 041 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-70 500	-70 500	-56 400
Styrehonorar	5	-400 000	-500 000	-500 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-20 419	-20 945	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-269 318	-262 233	-270 000	-278 000
Konsulenthonorar	7	-36 741	-9 153	-50 000	-20 000
Kontingenter		-280 600	-280 600	-280 600	-280 600
Drift og vedlikehold	8	-1 096 740	-2 159 729	-2 772 000	-2 675 000
Forsikringer		-486 653	-442 090	-470 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 417 220	-1 297 409	-1 290 000	-1 392 000
Energi/fyring		-39 958	-144 832	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 180 644	-1 175 904	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 084 361	-806 282	-943 000	-1 046 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 369 053	-7 169 677	-7 916 100	-7 918 000
DRIFTSRESULTAT		1 736 487	873 068	124 900	123 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 351	72 476	0	0
Finanskostnader		0	-26 955	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		81 351	45 521	0	0
ÅRSRESULTAT		1 817 838	918 589	124 900	123 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 817 838	918 589		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 435	59 864
Kundefordringer		70	98 839
Kortsiktige fordringer	12	299 228	243 327
Energiavregning	13	346 205	883 832
Driftskonto OBOS-banken		925 204	1 314 846
Sparekonto OBOS-banken		4 039 267	1 723 852
SUM OMLØPSMIDLER		5 632 409	4 324 561
SUM EIENDELER		5 632 409	4 324 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 249 409	2 431 571
SUM EGENKAPITAL		4 249 409	2 431 571
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 751	67 077
Leverandørgjeld		1 322 249	1 826 047
Annen kortsiktig gjeld		0	-134
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 383 000	1 892 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 632 409	4 324 561
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.3.2020
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Philip Ronald Beck/s/

Karianne Burhol/s/

Josep T Jonsson/s/

Mari Helen Varøy/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 872 268
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	1 168 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 040 540

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra bydel Grünerløkka	65 000
SUM ANDRE INNETEKTER	65 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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 2018/2019, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 419.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 400
Creative Living AS	-27 028
SUM	-36 741

KONSULENTHONORAR**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 008
Drift/vedlikehold VVS	-36 928
Drift/vedlikehold elektro	-13 802
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-46 113
Drift/vedlikehold heisanlegg	-357 943
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-50 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-208 732
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-341 948
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-982
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 096 740

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-916 145
Renovasjonsavgift	-501 074
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 417 220

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 609
Vaktmestertjenester	-458 223
Renhold ved firmaer	-592 498
Andre fremmede tjenester	5 764
Kontor- og datarekvisita	-1 316
Trykksaker	-6 763
Andre kontorkostnader	-12 635
Porto	-8 301
Bank- og kortgebyr	-5 936
Velferdskostnader	-843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 084 361

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 781
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 415
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 973
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 182
SUM FINANSINTEKTER	81 351

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering eksterne	32 579
Forsikring	266 649
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	299 228

Posten "Forsikring" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNGÅENDE**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	883 832
Oppgjorte avregninger i 2019	-880 883
SUM INNGÅENDE	2 949

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 721 858
SUM INNEKTER	-4 721 858

KOSTNADER

Administrasjon	193 154
Fjernvarme	3 284 608
Gass	569 520
Strøm	1 017 833
SUM KOSTNADER	5 065 115

SUM ENERGIAVREGNING

346 205

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir sitt eget forbruk.

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

En av valgkomiteens oppgaver er å foreslå godtgjørelse til styret for siste år. Valgkomiteen skriver:

«Innstilling til samlet styrehonorar for styret 2019-2020 er kr 425 000. Styret fordeler godtgjørelsen internt i styret etter medgått innsats gjennom siste år.

Med de siste års omfattende behandling av det som har med styrehonorar å gjøre, anses det ikke nødvendig å belyse / gjenta de ulike forhold igjen. Eventuelle spørsmål fra nye beboere eller andre som lurer på noe vedrørende dette, kan rettes til valgkomitéen ved Anders Li, mobil 976 12 696.»

5. VALG AV VALGKOMITE
6. VALG AV TILLITSVALGTE

Innstilling fra valgkomiteen:

Funksjon	Navn	Velges for	Mobil	E-post	Adresse	Erstatter / bytter med
Leder	Jacob Noodt	2 år til 2022	909 67 604	post@jacobnoodt.com	PMV 6B	
Styremedlem	Trond Christensen	1 år til 2021	930 55 901	trond.christensen@proact.no	BV 2A	Josep Jonsson som IKKE var på valg i år (2021).
Styremedlem	Anders Røren	2 år til 2022	950 74 013	andersfr87@gmail.com	BV 6A	Mari Varøy som var på valg i år (2020).
Styremedlem	Karianne Burhol	Valgt til 2021	908 56 377	karianne.burhol@statnett.no	BV 2A	
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	2 nye år til 2022	909 79 336	jarle.tvinnereim@dfs.no	KVN 4A	Philip Beck som var på valg i år (2020).
Varamedlem	Aksel Skauge Mellbye	Valgt til 2021	909 61 394	aksel@amellbye.no	PMV 6A	
Varamedlem	Anniqa Dahl	2 år til 2022	408 41 689	anniqa_dahl@yahoo.com	PMV 6B	Jarle Tvinnereim som var på valg i år (2020).

VALGKOMITÉ

Medlem	Anders Li	1 år	976 12 696	andersli78@gmail.com	BV 6A	
Medlem	Stein Flaatrud	1 år	916 91 928	stein@helhetshelse.no	KHVN 66A	

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lorenplataet@gmail.com, som leses daglig. Sameiet Lørenplatåets primære kommunikasjonskanal er vår hjemmeside: www.lorenplataet.no / www.lorenplataet.no. E-post sendes ut ved viktige hendelser.

Vår postadresse er:

7451 Sameiet Lørenplatået, OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 Oslo.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har drifts- og vaktmesteravtale med Bygårdsservice AS, via rammeavtale som er fremforhandlet av Løren Velforening. All kontakt med vaktmester skal i utgangspunktet gå gjennom styret i sameiet.

Vakttelefon til vaktmester utenfor vanlig kontortid er 905 20 631 - brukes kun dersom det er fare for alvorlig skade på bygninger, eller større feil på tekniske installasjoner som må utbedres umiddelbart. Se www.lorenplataet.no for utfyllende informasjon.

Bomiljøvakt

Sameiet er tilknyttet bomiljøvakt fra Securitas, via Løren Velforening. Ved uønsket ferdsel og adferd i og ved eiendommen kan Securitas tilkalles. Det koster ikke noe å tilkalle vekter, de er der for din skyld. Ring bomiljøvekkeren på telefon 22 97 10 48, som vil aksjonere på din opplevelse av utrygghet, og dette vil være med på å forebygge mot innbrudd, tyveri, hærverk og tilgrising av eiendommen. Les mer om bomiljøvakt/vakthold på sameiets hjemmeside.

Parkering

For informasjon se knappen som gjelder Løren Garasjelag AS på sameiets hjemmeside, eller www.lorengarasjelag.no.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen gjøres via eget skjema på våre nettsider. Det er kun eier av seksjonen som kan bestille.

Bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse gjøres via eget skjema på våre nettsider.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78918726. 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 fortrinnsvis via skjema på sameiets nettsider, evt. på telefon 02333, 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. Dersom sameiets forsikring benyttes, vil 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 for seksjonen, samt bod i kjeller.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Sameiet deler ut nye batterier til én brannvarsler pr. seksjon hvert år (ca. 1. desember). Det er seksjonseiers ansvar at utstyret kontrolleres jevnlig og at dette er tilgjengelig og funksjonelt til enhver tid.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Lørenplatået er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg og boliger.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV, telefoni og internett

Sameiet Lørenplatået er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox, gjennom felles rammeavtale med Løren Velforening. Avtalen er tidfestet ut året 2024, og sikrer leveranse av signaler for tv og internett via fiber helt inn i den enkelte seksjon. Se våre nettsider for nærmere informasjon om tjenesteinnholdet i avtalen.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Eirin Simonsen og Terje Glenne har sagt seg villig til å signere ved møtets slutt. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eirin Simonsen og Terje Glenne er valgt til å signere årsmøteprotokollen.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap 2019

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fastsettelse av styrets honorar kr 425 000,- for perioden 2019/20. Dette er valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Anders Li og Stein Flaaterud er foreslått. Dette er valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Anders Li og Stein Flaaterud er valgt.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Se valgkomiteens innstilling i årsrapporten.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jacob Noodt

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Trond Christensen
- Anders Røren
- Jarle Tvinnereim

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Annika Dahl

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.