SAMEIET

LØRENPLATÅET

Årsmøte 2023

Sinsen kirke, Lørenveien 13

Onsdag 3. mai kl. 18.00

Innkalling

Årsrapport

Regnskap

OBOS

Til seksjonseierne i Sameiet Lørenplatået

Velkommen til årsmøte, onsdag 3. mai 2023 kl. 18:00 i Sinsen kirke.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lørenplatået det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Registreringsblankett for årsmøtedeltakere leveres ved oppmøte.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Registreringsblanketten for fullmektig leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Lørenplatået avholdes
Onsdag 3 mai kl. 18:00 i Sinsen kirke - Lørenveien 13.

Til behandling foreligger:

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

2) BEHANDLING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2022

A) Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets forslag: Årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslås godkjent.
B) Overføring av årets resultat til balansen
Styrets forslag: Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.

3) GODTGJØRELSE TIL STYRET

4) INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Forslag om ytterliggere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer
- **B)** Forslag til endring i husordensreglene § 4
- **C)** Forslag til endring i husordensreglene § 6
- **D)** Vedlikehold og oppgradering av lekeplasser
- **E)** Oppgradering av uteområdene, inkludert beplantning
- **F)** Informasjon om arbeid med vedlikeholdsplan

5) VALG AV TILLITSVALGTE

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

Oslo, 20.04.2023
Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol /s. Jarle Tvinnereim /s. Jósep T. Jónsson /s.

Johnny Skogstad /s. Cecile Tyldum/s.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Burhol	Børsteveien 2 A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	Kruttveien 4 A
Styremedlem	Cecilie Tyldum	Børsteveien 2 A
Styremedlem	Johnny Skogstad	Børsteveien 4 A
Styremedlem	Jósep T. Jónsson	Børsteveien 2 B
Varamedlem	Kristian Reitan	Peter Møllers vei 6A
Varamedlem	Arild Hagaløkken	Børsteveien 6B

Valgkomiteen

Stein Flaatrud	Kanonhallveien 66 A
Anders Li	Børsteveien 6 A
Daniel Kragset	Børsteveien 4 A

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 ansettelser.

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. 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.

Styrets arbeid

Styrets arbeidsform:
I perioden mellom årsmøtet 28.04.2022 og årsmøtet 03.05.2023 er det gjennomført 14 styremøter, samt en rekke beslutninger via e-post. Det er etablert klare rutiner for styrearbeidet, og hvert styremedlem har definerte ansvarsområder. Varamedlemmene ble innkalt til hvert styremøte.

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.lørenplatået.no eller www.lorenplataet.no.

Styret sender ut e-post 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. 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/Lørenvangen.

Styret mottar veldig mange epost. Dette krever mye energi og tid å følge opp. Flere av spørsmålene er det mulig å lese seg til på nettsidene våre. Vi ber om at beboere bruker søkefunksjonen på nettsidene, før de eventuelt tar kontakt. Dersom det er behov for å kontakt styret ber vi om at skjema på hjemmesidene benyttes.

Verdiutvikling på boliginvesteringen
Et viktig element for verdiutvikling på boliginvesteringen er de pågående utbyggingsplaner på tomtene rundt oss. Styret har hatt en aktiv vurdering av prosjektene, og løpende respondert på nye elementer.

Investeringene i nytt låssystem og dørautomatikk bidrar også til økt verdi på boligene.

HMS / Internkontroll
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere og utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret er opptatt av at internkontrollen skal være målrettet.

Styret skiftet til OBOS sitt HMS-system i 2021. Nødvendig dokumentasjon er lagt inn i systemet. Videre legges alle service- og vedlikeholdsavtaler inn i systemet med avtalte frekvenser. Det ble gjennomført El-tilsyn 4 kvartal i 2021, og avvik ble lagt inn og fulgt opp i HMS-systemet i 2022.

Vaktmestertjenesten
Vaktmesteravtalen ble endret med virkning fra oktober 2017, gjennom en rammeavtale fremforhandlet av Løren Velforening. Tjenestene leveres av Bygårdsservice AS. Styret har nesten daglig kontakt med vaktmester om stort og smått.

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 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, å lage dobbeltknute på posene og å rive papp i små biter før de kastes i nedkastet. Propper i systemet grunnet feil bruk, samt hensetning av avfall, påfører fortsatt sameiet unødvendige kostnader hvert år. Styret vil derfor minne om at vi har besøk av komprimatorbil to ganger i året (i samarbeid med Løren Velforening), samt 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 i sameiet ble gjennomført i mai. Det var godt oppmøte på tross av dårlig vær. Arbeidsinnsatsen var stor og mye ble gjort. Det var et par seksjonseiere som baket kake og bidro på denne måten. Etter arbeidsinnsatsen var det grilling og sosialt samvær. Styret takker for oppmøte og oppfordrer alle til å delta neste gang.

Husordensreglene
Styret har i løpet av 2022 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. 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.

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 at dette er forsvarlig festet. Det gjelder for eksempel blomsterpotter/-kasser, lamper eller andre gjenstander. Styret minner om vedtektene der det kommer frem at alle fasadeendringer skal søkes styret for godkjenning.

Årshjul

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.

Vedlikehold og prosjekter 2022/23
Av vesentlige vedlikeholdstiltak og prosjekter gjennomført siste året, nevnes følgende:

1. Fasade- og vindusarbeider
Det har vært problemer med vannlekkasjer fra vinduer på østre fasade på bygning Peter Møllers vei 6A. Sameiet har gjennomført reparasjon av vindusomramminger og skiftet sålebenkbeslag. Innvendige vinduskarmer er skiftet der det var vannskader. Kostnadene ble ca. 280 000 kroner, som er innenfor vedtatt budsjett.

2. Elektronisk nøkkelsystem – service låssystem
Som mange beboere har fått oppleve, har det i løpet av 2022 vært gjentagende problemer med det elektroniske nøkkelsystemet vårt. Problemene vi har opplev har vært knyttet til flere forskjellige feilkilder, og som Defigo tidligere har informert om. Disse feilkildene skal nå være rettet. Hvis vi allikevel opplever feil med systemet, er det fint om styret informeres ved bruk av skjema på nettsiden, og/eller feilen rapporteres direkte til Defigo. Styret har faste kvartalsvise møter med Defigo, og oftere ved behov.
Kontaktinformasjon til Defigo: support@getdefigo.com/ 22 21 00 20

Certego er ansvarlig for kontroll av våre mekaniske låser, samt våre elektroniske ARX-lesere (disse finnes på søppelnedkast, i garasjen og på våre bakdører). Den årlige servicekontrollen fra Certego ble gjennomført 21. og 22. november.

3. Fjernvarme
Som tidligere har vi også i år utfordringer med fjernvarme. Det ble sent i forårets sesong installert ett nytt filter og vi har bestilt en oppgradering av vakuumutskiller. Videre vurderes det nå å starte en rens fra sentralanlegget, som vil være en rens som beboer ikke merker noe til mens den pågår.

Det er viktig at man ikke lufter radiatorer lenger, dette fordi vi nå endrer vakuumutskiller og ved å lufte kan man tilføre oksygen i systemet som igjen kan skape urenheter i form av korrosjon/erosjon i rør og radiator. Unntaket er hvis man har byttet radiator/eller annet i systemet, men dette utfører Bravida. Seksjonseier skal altså ikke lufte per nå.

For at termostat på bad og radiator skal fungere er det helt nødvendig å mosjonere termostaten, det gjøres ved å bevege den fra stengt til fullt et par ganger per måned, termostat kan settes tilbake til ønsket posisjon straks man har skrudd den opp og ned. Dersom man ikke gjør dette vil nålen i termostatventilen sette seg fast og man får ikke virkning i termostaten.

4. Fukt i boder
På grunn av kondens har luftekanalen i seks boder blitt isolert, da kondensen skapte mye fuktighet som kunne skade det som var lagret i bodene. Arbeidet med dette ble ferdigstilt i slutten av november.

Videre har vi tettet for vanninntrenging i to av bodene ved å injisere en polyuretanmasse i støpeskjøtene mellom vegg og gulv.

5. Fukt tavlerom
Sameiet har hatt problem med fukt i tavlerom Kruttveien 2-10. Fuktig luft kom trolig fra grunnvannet, og trekker opp fra kabelgrøft gjennom rist i gulvet. Det er fylt sandmasser i grøften. Det er gjennomført vask og rensing av rom og vegger.

6. Vannlekkasje ved store mengder nedbør
Sameiet har opplevd kraftig vannlekkasjer i kjeller etter store mengder nedbør, sist nå i høst. Rørleggere har jobbet med å utbedre problemet. Problematikken følges nøye og nye tiltak blir iverksatt dersom lekkasjen fortsetter.

7. Støy – Løren Botanisk Hage
Styret har hatt flere møter med utbygger, helseetaten og kommune om støy fra byggeplass. Dette har medført restriksjoner på når utbygger kan bråke og vi mener det har blitt en bedring. Videre har vi også fått med oss utbygger på å legge press på Oslo kommune om å endre planene for Børsteveien slik at den forblir så bilfri som mulig. Dette punktet er ikke avklart ennå.

8. Støv etter utbygging Sinsenveien
I vår og sommer var det store problemer med kraftig støvskyer fra arbeider på tomten langs Sinsenveien, som førte til mye skitt på de nærmeste bygningen i vårt sameie. Utbygger har i høst gjennomført vask av fasader på bygninger Kanonhallveien 66 og Børsteveien 6, og verandaer til alle som la til rette for det. I tillegg er det gjennomført innvendig vask av alle oppganger.

9. Avvikling av fellesmåler – strøm
Styret i Lørenplatået jobbet aktivt over lengre tid med å søke fritak fra krav om fellesmåling. Sameiet fikk vedtak om fritak i sommer, noe som betyr kostnader spart for beboere og sameiet. Styret mener vi har fordeler ved lavere pris pr kWh når vi har felles måling, og i tillegg slipper hver enkelt beboer fast avgift på ca. 1000 kroner pr år.

Digitale målere i underliggende strømnett i sameiet
Strømmålerne vi har pr seksjon har en beregnet levetid på ca. 10 år, som betyr at våre målere fungerer på overtid. På grunn av punktet om fellesmåling har vi ventet med å iverksette tiltak i forhold til dette. Sameiet har opplevd at noen målere har sluttet å fungere og styret jobber nå med å finne en løsning der strømmålerne byttes ut. Dette må gjøres i samarbeid med Lørenkvartalet, som betyr at sameiene må være enig i tiltaket. De målerne vi har nå har blitt nedbetalt og gått inn i energiregnskapet, noe som også kan være en løsning for nye målere. Det vil i så fall kunne bety en estimert kostnad på ca.kr 45 eks mva. pr måned pr seksjon.

Samme type målere på fjernvarme og varmtvann ble erstattet i 2016.

Målebytte er bestilt februar 2023 og planlagt byttet i løpet av året.

10. Bytte av forsikringsselskap
Sameiet innhentet tilbud på forsikring fra tre forsikringsselskap og valgte å bytte fra Gjensidige til Tryg etter dette. Sameiet sparte ca.kr. 150.000 kroner pr år på dette. Vilkårene er tilsvarende som før.

Andre oppgaver som har vært viktig for styret, samt løpende drift:
- Boning av oppgangene
- Vaktmester har i høst malt over flekker i oppgangene.
- Sameiet har hatt el- og branntilsyn, og internkontrollen er oppdatert. Avvik er registrert og kvittert ut.
- Daglig løpende oppfølging av e-posthenvendelser og telefoner fra beboere, forretningsfører og leverandører. Styret får i snitt ca. 400 e-poster per måned.
- Løpende proaktivt vedlikehold av heiser, iht. oppsatt vedlikeholdsplan.
- Løpende oppfølging og service på varmeanlegg.
- Løpende oppfølging og service på ventilasjonsanlegg.
- Nødvendig vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesarealer.
- Løpende vurdering av vedlikeholdsbehov for sameiet nå og fremover.
- Løpende vurdering av leverandøravtaler, befaringer, tilbud, avtaleforslag, etter befaringer.
- Oppfølging og tilsvar til pågående byggesaker som påvirker vårt sameie.
- Gasspeiskontroll og oppfølging etter kontroll.
- Energiavregning.

- Forsikringssaker for sameiets fellesarealer og saker fra beboere.
- Økonomisk forvaltning.
- Oppfølging forretningsfører.
- Løpende oppdatering av postkasseskilt, beboerlister og e-post-grupper.
- 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 tiltak for å styrke miljøet i sameiet/bygningsmassen.
- Styret har arbeidet med å gjennomgå nettsidene til sameiet for å fjerne gammel info, oppdatere lenker og tydeliggjøre språk. Nettsidene blir fortløpende oppdatert med viktig info og vi håper at flest mulig følger holder seg informert via disse.
- Tett samarbeid med Løren Garasjelag og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.
- Aktiv deltakelse i drift av Løren Velforening.
- Fakturering av tjenester vi deler med Lørenkvartalet og Garasjelaget
- Vedlikeholdsplan
- Løpende oppfølging og service på låssystem
- Administrering og løpende oppfølging av utleie av plass i sykkelboder

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 https://www.energimerking.no/ kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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*.

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
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. Det er også viktig at den enkelte seksjonseier melder til styret om hva man ønsker av tekst på postkassen. Skjema finnes på nettsidene våre. Det er ikke tillatt å henge opp lapper med navn på postkassene.
Styret ber om at alle benytter klistermerker med tekst som sier at man ikke ønsker uadressert reklame.

Etter overgang til Defigo elektronisk adgangssystem vil ikke styret lengre oppdatere tekst/navn på ringetablet da dette nå er elektronisk og skal administreres selv av hver enkelt seksjonseier på lik linje som administrasjon av tilganger og konfigurering av elektroniske brikker. Styret har laget en rekke brukerveiledninger og videoer som ligger på hjemmesidene til sameiet. Trenger man derimot bistand til endringer, vil både styret og Defigo være behjelpelig med dette.

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 for 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 Entelios gjennom OBOS
- Nettleie strøm. Elvia (tidligere 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 Techems hjemmeside. Bruk av 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 Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Kontroll av gassanlegg skal utføres minst en gang i året av godkjent installatør. Gasspeiskontroll i 2022 er gjennomført av Alfa Olis gass & VVS AS. Utfordringen med kontrollen er fortsatt at noen beboere ikke sørger for å gi tilgang til leiligheten sin på det oppsatte tidspunkt fra installatøren. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret og ekstra kostnader for de beboerne dette gjelder. Dersom boenheter ikke har fått gjennomført gasskontroll, må styret sørge for avstenging av gassen, som gjøres på seksjonseiers regning. Det kreves en avstenging av gass på grunn av sikkerhet for hele bygget.

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. Avtalen med Securitas gjelder fram til juni 2023. Løren Velforening jobber med å innhente nye tilbud.

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, som for eksempel oppganger, brannsluser, bodganger og garasje.

Det gjennomføres årlig kontroll og service av brannalarmanlegget med test av brannalarm og avtrekksvifter. Avvik er sjekket ut. 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 informert om hva hver beboer kan gjøre inne i egen leilighet for å forebygge brann.

Samarbeid med Løren Garasjelag
Løren Garasjelag har i 2022 hatt drift som siste år har omfattet bl.a.:

- Løpende administrasjon av vaktmestertjenester som leveres av Bygårdsservice AS.
- Løpende administrasjon av tilgang til garasjen via mobilløsning.
- Løpende administrasjon av leieforhold for motorsykler.
- Administrasjon/oppfølging av leverandører og forsikringsselskap ifm. påkjørsler av hovedport, hovedport ble skiftet.
- 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.
- Oppfølging infrastruktur for el-bil, og løpende administrasjon av bestillinger ladestasjoner.

Felleskostnadene for bruksrettene i garasjen ble holdt uendret, dvs. kr. 788 pr kvartal.

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.

Les mer om Løren Garasjelag her https://lorenplatået.no/loren-garasjelag

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.

Løren velforening har i 2022-2023 gjennomført 11 møter, hvor planene for gjennomført arbeid er lagt. I det gjennomførte arbeidet har Løren velforening blant annet gjort:

- Ungdommen vår: Løren velforening har vært initiativtaker i arbeidet rettet mot ungdommen, med mål om faste og gratistilbud for ungdom på Løren. Per nå er det samlet inn 3,1 millioner kroner, i samarbeid med Paadriv og flere organisasjoner. Arbeidet fortsettes og målet om egne lokaler og tilbud for ungdom nærmer seg stadig.
- Vedlikehold og utvikling av parken: Parken følges opp av styret og vaktmester daglig, for å sørge for at parken til enhver tid ser fin ut. Det er også investert i nedgravde trampoliner, som har vist seg å være en god investering med tanke på bruken. Dessverre har ildsjelene som legger isbanen hatt vanskelige arbeidsforhold i år.
- Tagging: Styret har som intensjon at Løren skal være taggefritt. Det sikrer vi best ved å fjerne all tagging, så fort det blir oppdaget. Derfor har styret jevnlige runder i området, hvor vi ber kommunen eller Bygårdsservice om å fjerne taggingen.
- Bomiljøvakt: Ref. punkt ovenfor
- Innmeldte saker: Styret tar opp saker som blir meldt inn av beboere i de ulike sameiene, som for eksempel strøing og brøyting ved trapper ned til t-banen, hvor det i dette tilfellet ble organisert arbeidet for å trygge området.
- Komprimatorbil: Kommer to ganger per år. Her kan seksjonseier kvitte seg med avfall, skrot og søppel.
- Gassforvaltning: Det administrative ved gassforvaltningen håndteres av egen gasskomite med medlemmer fra Lørenplatået, Lørenkvartalet, Lørenhagen, Lørenpynten og næringsbrukere.
- Sosiale tiltak: Løren velforening har også vært svært aktive i gjennomføringen av sosiale tiltak. De sosiale tiltakene har i stor grad vært rettet mot de minste, som gratis ansiktsmaling og å ri på ponnier. I tillegg til mer generelle tiltak, som korps på 17. mai eller et samarbeid med Selvaag om julegrantenning. Løren velforening har også opprettet god kontakt med andre aktører i nærområdet – både økonomisk samarbeid og praktisk utførende samarbeid. Blant annet har vi etablert et godt naboforhold til vår nye og store aktør i Kanonhallen, Nasjonalteatret.

- Rabattavtaler: Se http://www.lorenvel.no/Rabattavtaler
- Kontingenten: Se http://www.lorenvel.no/Kontingent

Videre arbeid:

I tillegg til å fortsette med eksisterende drift, har Løren Velforening et ønske om å inkludere flere på Løren inn i arbeidet om å gjøre Løren til et godt og trygt sted å bo. I den intensjonen ligger det et ønske om å opprette ulike typer arbeidsgrupper. Arbeidsgruppene være seg kontroll og oppfølging av nye byggesaker, bedre grøntområdene eller bedre aktivitetstilbudet for alle aldersgrupper. For nærmere beskrivelse av mandatet som ligger i arbeidsgruppene, ta kontakt med styret i ditt sameie/borettslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Andre inntekter som består i hovedsak av viderefaktureringer for fjernvarmetjenester til Lørenkvartalet
grunnet felles infrastruktur.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 424 698.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2023”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Sameiet Lørenplatået har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lørenplatået

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lørenplatået.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: CWOT2-1DZ85-4TM80-QSQUM-XFAVD-2O3KP

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CWOT2-1DZ85-4TM80-QSQUM-XFAVD-2O3KP

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."

Sven Mozart Aarvold
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: 9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-04-05 09:44:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CWOT2-1DZ85-4TM80-QSQUM-XFAVD-2O3KP

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 orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 745 720	8 212 686	8 781 000	9 183 000
Andre inntekter	3	374 988	139 805	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 120 708**	**8 352 491**	**8 781 000**	**9 223 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 578	-59 925	-64 000	-64 000
Styrehonorar	5	-450 000	-425 000	-450 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-25 244	-21 234	-21 000	-22 000
Andre honorarer		-8 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-291 010	-283 900	-290 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-104 234	-113 938	-70 000	-70 000
Kontingenter		-231 804	-256 200	-280 000	-280 000
Drift og vedlikehold	8	-1 790 970	-3 090 233	-1 780 000	-2 395 000
Forsikringer		-584 651	-584 524	-620 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-1 628 944	-1 557 092	-1 610 000	-1 872 000
Energi/fyring	10	-65 763	-45 367	-50 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 182 636	-1 182 636	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 070 859	-1 216 886	-1 128 000	-1 351 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 498 692**	**-8 836 935**	**-7 563 000**	**-8 524 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 622 016**	**-484 444**	**1 218 000**	**699 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	93 978	87 426	70 000	20 000
Finanskostnader	13	-399	-1 022	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**93 579**	**86 405**	**70 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**1 715 595**	**-398 039**	**1 288 000**	**719 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-398 039		
Til opptjent egenkapital		1 715 595	0		

Transaksjon 09222115557489750626 Signert KB, JTJ, JS, JT, CJT

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 955	17 487
Kundefordringer		6 300	54 412
Forskuddsbetalte kostnader		328 476	0
Andre kortsiktige fordringer	14	40 409	9 321
Energiavregning	15	40 800	1 299 787
Driftskonto OBOS-banken		726 613	920 610
Sparekonto OBOS-banken		2 600 672	559 394
Sparekonto OBOS-banken II		2 508 522	1 527 704
SUM OMLØPSMIDLER		**6 280 747**	**4 388 716**
SUM EIENDELER		**6 280 747**	**4 388 716**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 424 698	2 709 103
SUM EGENKAPITAL		**4 424 698**	**2 709 103**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 187	89 660
Leverandørgjeld		1 735 862	1 589 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 856 049**	**1 679 612**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 280 747**	**4 388 716**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2023
Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol/s/ Josep Torsteinsson Jonsson/s/ Johnny Skogstad/s/

Jarle Tvinnereim/s/ Cecilie Jenssen Tyldum/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 577 448
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	1 168 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 745 720**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturering av administrasjonskostnad 2021 for fjernvarmetjenester	20 000
Fakturert avgift for brudd på husordensregler	8 000
Regnskapskorrigeringer	147
Kontantoppgjør skade	16 288
Viderefakturert styrets arbeid til Sameiet Lørenkvartalet for forsikringssak	1 055
Offentlige tilskudd fra Velferdsetaten til låssystemer	225 000
Nettinnbetalinger	24 500
Viderefakturert kostnader fra 2021 til Sameiet Lørenkvartalet	22 994
Viderefakturert styrets arbeid til Sameiet Lørenkvartalet for reparasjon garasje	5 669
Viderrefakturert andel låssystem/dørautomatikk til Løren Garasjelag AS	51 335
SUM ANDRE INNTEKTER	**374 988**

Transaksjon 09222115557489750626 Signert KB, JTJ, JS, JT, CJT

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-64 578
SUM PERSONALKOSTNADER	**-64 578**

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 andre honorarer, og styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 450 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 056, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 244.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 500
OBOS Prosjekt AS	-78 789
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 945
MF Engineering AS, vurdering av avvikling fellesmåling i sameiet	-20 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-104 234**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Front Entrepernør AS, utbedring av vindusomramminger	-279 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-279 688**
Drift/vedlikehold bygninger	-181 266
Drift/vedlikehold VVS	-31 680
Drift/vedlikehold elektro	-119 669
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-57 498
Drift/vedlikehold heisanlegg	-454 382
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-326 446
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 623
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 956
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-176 882
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-4 880
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 790 970**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 094 285
Renovasjonsavgift	-534 659
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 628 944**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 248
Andre fyringskostnader	-8 514
SUM ENERGI / FYRING	**-65 763**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-3 004
Vaktmestertjenester	-522 075
Renhold ved firmaer	-499 438
Andre fremmede tjenester	-15 290
Kontor- og datarekvisita	-487
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 056
Andre kontorkostnader	-11 434
Bank- og kortgebyr	-5 992
Velferdskostnader	-1 085
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 070 859**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 528
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 096
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 431
Kundeutbytte fra Gjensidige	65 923
SUM FINANSINNTEKTER	**93 978**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-344
Andre rentekostnader	-55
SUM FINANSKOSTNADER	**-399**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt fjernvarmetjenester som blir viderefakturert i 2023	40 409
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 409**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 916 386
SUM INNTEKTER	**-6 916 386**
KOSTNADER	
Administrasjon	205 930
Fjernvarme	4 418 463
Gass	819 000
Strøm	1 513 793
SUM KOSTNADER	**6 957 186**
SUM ENERGIAVREGNING	**40 800**

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

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

Transaksjon 09222115557489750626 Signert KB, JTJ, JS, JT, CJT

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489750626

Dokument

7451 Regnskap 2022
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2023-03-27 13:36:45 CEST (+0200) av Martina Helene Baldacchino (MHB)
Ferdigstilt den 2023-04-02 09:31:35 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martina Helene Baldacchino (MHB)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
martina.helene.baldacchino@obos.no
+4747372308

Signerende parter

Karianne Burhol (KB)
karianne.burhol@statnett.no
+4790 85 63 77

Navnet norsk BankID oppga var "Karianne Burhol"
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»
2022-07-08 20:29:32 CEST (+0200)
Signert 2023-03-29 19:05:03 CEST (+0200)

Josep Torsteinsson Jonsson (JTJ)
joosept@gmail.com
+4792 83 95 89

Navnet norsk BankID oppga var "Josep Torsteinsson Jonsson"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2022-05-06 13:03:59 CEST (+0200)
Signert 2023-03-27 19:21:02 CEST (+0200)

Johnny Skogstad (JS)
johnnyskogstad@gmail.com
+4745 02 51 86

Navnet norsk BankID oppga var "JOHNNY SKOGSTAD"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2021-10-18 02:36:09 CEST (+0200)
Signert 2023-04-02 09:31:35 CEST (+0200)

Jarle Tvinnereim (JT)
jarle.tvinnereim@gmail.com
+4790 97 93 36

Navnet norsk BankID oppga var "Jarle Steinar Tvinnereim"
BankID utstedt av «BankID - Bankenes ID-tjeneste AS»
2021-09-17 10:19:53 CEST (+0200)
Signert 2023-03-29 17:56:08 CEST (+0200)

Cecilie Jenssen Tyldum (CJT)
ctyldum@hotmail.com
+4790 95 60 65

Navnet norsk BankID oppga var "CECILIE JENSSEN TYLDUM"
BankID utstedt av «DNB Bank ASA»

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489750626

2023-02-15 09:30:50 CET (+0100)
Signert 2023-03-28 08:57:25 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

3. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styregodtgjørelse for 2022-2023 er 500 000 NOK.
Innstilling til godtgjørelse for valgkomiteen for 2022-2023 er 8 000 NOK.

Valgkomitéen ønsker å takke det enkelte medlem i styret for at dere stiller og har stilt opp for sameiet vårt. Beboerne er også i år særdeles godt fornøyde med måten styret skjøtter sin funksjon!

Styrehonorarets størrelse er begrunnet i både kvantitet og kvalitet på styrearbeid, det fremragende servicenivået og hjelpsomheten, det lave forbruket av konsulenthonorar, at styret ved sitt virke har fått overført midler fra tilstøtende sameie, inflasjon m.m.
Valgkomitéen har vært i forbindelse med samtlige i styret. Et betydelig antall timer er nedlagt til den enkelte seksjonseiers og felleskapets gavn. Dette skal vi være takknemlige for.

Videre opererer styret langsiktig og forebyggende i vedlikeholdet og driften. Dette sparer oss på sikt for penger, tid og fortredeligheter. Den grundige dokumentering, digitalisering og informasjons-arbeid styret gjør må også fremheves, herunder ikke minst nettsiden og e-posten. Slikt bringer positivitet, sikrer inkludering/delaktighet og bygger samhold. Andre sameier ser til vårt for «best practice», og eiendomsmeglere nevner Lørenplatået som et spesielt veldrevet sameie.

Forslag til vedtak:
Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplatået for 2022-23 settes til 500 000 NOK.
Valgkomiteens godtgjørelse for 2022-2023 settes til 8 000 NOK.

4. Innkomne forslag og saker fra styret

A) Forslag om ytterliggere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

Forslag fra: Styret

Styrets vurdering:
Årsmøte 2022 vedtok følgende:
Ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere utredes til årsmøtet 2023.

Sameiet har investert ca. 3 millioner kroner i nytt låssystem og dørautomatikk iht. årsmøtets tidligere vedtak. Etter noen innkjøringsproblemer fungerer løsningen bra, og styrets inntrykk er at de fleste beboerne setter pris på mer lettvinte og fleksible løsninger.

Styret har innhentet tilbud på å installere dørautomatikk på flere dører i fellesområdene, både i garasjen og innganger. Det er i tillegg innhentet pris på magnetholdere for alle dører.

Tilbudspriser:

Dørautomatikk
Montering av automatikk på 23 dører (i kjeller utgang garasje og 1. etasje) er tilbudet fra den billigste på kr. 865.375, mens den dyreste var på kr. 1.313.875. I tillegg kommer etterkontroll i begge tilbudene. Prisen for etterkontroll er usikker.

Magnetholdere
Pris på montering av dørmagnetholder på 66 dører er kr 508.500 fra den billigste, mens den dyreste ga et tilbud på kr. 556.875. I tillegg til dette vil det sannsynligvis måtte monteres en ny type karmoverføring, som medfører en tilleggskostnad på kr. 6.875 per dør, altså kr 453.750 for 66 dører. Til slutt kommer elektrikerkostnader i et ene tilbudet som ikke er spesifisert.

Summen for magnetholdere blir da sannsynligvis ca. 1 mill. kroner for 66 dører. Vedlikehold og utgifter knyttet til drift er ikke medtatt i oversikten.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler å ikke installere dørautomatikk på flere dører og dørholdere på nåværende tidspunkt pga. store kostnader med vedlikehold i årene framover.

B) Forslag endring av husordensreglene § 4

Forslag fra: Styret

Forslagstillers begrunnelse:
I dag står det følgende i husordensreglene:
«§ 4 Rydding av sykler
Det varsles i god tid om at det ryddes i sykler. Første varsel gis 2 mnd før, andre varsel 1 mnd før samt oppslag samme uke som det ryddes. Sykler må merkes med navn, adresse og seksjonsnummer (er ikke all informasjon på sykkel - fjernes den). Ikke merkede sykler fjernes og lagres i 2 måneder før eksternt firma henter sykler».

Styret er av den oppfatning at regelen om å varsle i to omganger, først to måneder før og deretter en måned før, vanskeliggjør arbeidet, både for styret og seksjonseierne. I og med at syklene skal merkes med navn, adresse og seksjonsnummer, må eieren sykle rundt med dette i lang tid. Samtidig er dette problematisk for styret da prosessen går over så lang tid. Styret mener derfor at regelen om sykler bør endres.

Styrets forslag til vedtak:
Teksten i § 4 endres til:
"§ 4 Rydding av sykler
Det varsles i god tid om at det ryddes i sykler. Varsel skal først være 1 måned før ubenyttet sykler fjernes, deretter 1 uke før. Styret avgjør hvilken metode som blir brukt i forhold til å identifisere syklene, enten gjennom merking av sykler med navn og seksjonsnummer, eller ved at styret merker syklene med strips, som eier må fjerne. Ikke merkede sykler, eller sykler som ikke her fjernet stripsen, vil bli fjerne og lagres i to måneder før eksterne firma henter syklene".

C) Forslag til endring i husordensreglene § 6

Forslag fra: Maria Rød

Forslagsstillers begrunnelse (**endring i uthevet tekst**):
§ 6 Dyrehold
Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. **Urinering i nærheten av inngangspartier og uteplasser er ikke tillatt.** Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre.

Styrets vurdering:
Styret støtter intensjonen i forslaget. men ser at dette er svært vanskelig å håndheve i praksis. Styret vil lage en sak på hjemmesiden, og minne om dette med visse mellomrom.

Styrets forslag til vedtak:
Dagens regel § 6 opprettholdes.

D) Vedlikehold og oppgradering av lekeplasser

Forslag fra: Julie Eikaas og Espen Aalerud

Forslagsstillers begrunnelse:
Lekeplassene våre har behov for vedlikehold. Sandkassene er fulle av avføring fra kattene i nabolaget, og er ikke lengre egnet som lekeplass for små barn. Dette må fjernes, og tiltak må iverksettes for å forebygge merarbeid med fjerning av avføring i fremtiden. En del av dette arbeidet kan trolig gjøres på dugnad, og det resterende kan trolig gjøres av Bygårdsservice eller andre lignende aktører.

Forslag til tiltak:
1) Fjerne all sand fra sandkassene
2) Fylle ny sand i de små sandkassene på hjørnet og skaffe netting + festeanordning til netting slik at katter ikke får tilgang når sandkassene ikke er i bruk.
3) Fylle de store sandkassene (under lekeapparat) med småstein eller bark, slik mange moderne lekeplasser har. Slikt underlag er også definert som mykere å lande på, enn ren sandkassesand (kilde: 05032014veileder-for-leke-og-aktivitetsomrader.pdf (gjovik.kommune.no) s. 8). Dette vil forhindre katter å gjøre fra seg på lekeplassen.
4) Bytte ødelagte planker rundt lekeplassen.

Styrets vurdering:
Det er Løren Velforening som har ansvaret for uteområdene og parken. Styret støtter foreslåtte tiltak, og anbefaler at forslaget videresendes Løren Velforening til behandling.

Styrets forslag til vedtak:
Saken sendes over til Løren Velforening til behandling.

E) Oppgradering av uteområdene, planting av nye busker

Forslag fra: Julie Eikaas og Espen Aalerud

Forslagsstillers begrunnelse:
Bakgårdene våre er grå og triste, og kunne trengt en oppgradering. Dette krever en større, helhetlig innsats for å skape en varig og innbydende løsning som gjør at beboere ønsker å bruke området mer. Dette kan på sikt bidra til å øke verdien på boligene. Uteområdene våre kommer snart til å bli vurdert opp mot de nye uteområdene til Løren Botaniske, som ser ut til å bli svært fine uteområder.

Forslagsstiller har også sendt inn forslag om at busker noen steder ser ut som kratt og er overmodne for å byttes ut. Rydding kan tas som del av dugnad, planting av nye busker fortrinnsvis med vintergrønne busker som ikke lager enorme mengder løvfall om høsten.

Forslag til tiltak:
1) Sette ned en prosjektgruppe som kartlegger behov og lager forslag til prosjektplan for gjennomføring.
2) Årsmøte bør sette en økonomisk ramme for prosjektet.

Styrets vurdering:
Forslaget vedrørende oppgradering av uteområdene ligger til Løren Velforening. Når det gjelder forslag om planting av nye busker kan dette være sameiets oppgave nær byggene, men styret ønsker å se dette i sammenheng med oppgradering av uteområdene. Vi anbefaler derfor årsmøtet om å ta opp saken med Løren Velforening, og få utarbeidet en samlet plan for gjennomføring som legges fram for årsmøte i 2024.

Styrets forslag til vedtak:
Styret tar opp saken med Løren Velforening. Det legges fram en plan for gjennomføring til årsmøte 2024 for tiltak som tas gjennom Sameiet Lørenplatået.

F) Informasjon om arbeid med vedlikeholdsplan

Styret i sameiet jobber sammen med OPAK for å utarbeide en tilstands- og vedlikeholdsrapport for sameiet. Dersom rapporten er ferdigstilt før årsmøtet vil styret presentere utdrag av denne på møtet. Er rapporten ikke ferdig, vil styret vurdere hvordan informasjon knyttet til rapporten best kan gis til seksjonseierne. Rapporten danner grunnlaget for en vedlikeholdsplan for sameiet.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplatået:

STYRE

Funksjon	Navn	Velges for	Mobil	E-post	Adresse
Leder	Karianne Burhol	Velges til 2025 (gjenvalg)	908 56 377	karianne.burhol@gmail.com	BV 2A
Styremedlem	Johnny Skogstad	Velges til 2025 (gjenvalg)	450 25 186	johnnyskogstad@gmail.com	BV 4A
Styremedlem	Anel Maric	Velges til 2025 (ny)	909 48 924	anelmaric@hotmail.com	KHV 66A
Styremedlem	Cecilie Tyldum	Valgt 2 år til 2024	909 56 065	ctyldum@hotmail.com	BV 2A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	Valgt 2 år til 2024	909 79 336	jarle.tvinnereim@gmail.com	KVN 4A
Varamedlem	Kristian Reitan	Valgt 2 år til 2024	986 12 657	kristian_reitan@hotmail.com	PMV 6A
Varamedlem	Julie Normann Eikås	Velges til 2025 (ny)	476 07 622	julie.eikaas@gmail.com	KV 2E

VALGKOMITÉ

Medlem	Anders Li	1 år (gjenvalg)	976 12 696	andersli78@gmail.com	BV 6A
Medlem	Stein Flaatrud	1 år (gjenvalg)	916 91 928	stein@helhetshelse.no	KHV 66A
Medlem	Daniel Kragset	1 år (gjenvalg)	410 09 956	daniel.kragset@gmail.com	BV 4A

For valgkomiteen i Sameiet Lørenplatået:

Anders Li
Stein Flaatrud
Daniel Kragset

For ordens skyld - benytt **alltid** styrets e-post-adresse for kommunikasjon med styret: lorenplataet@gmail.com.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lorenplataet@gmail.com, som leses daglig. Sameiet Lørenplatået sin primære kommunikasjonskanal er vår hjemmeside: 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 blant annet forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, oppfølging av avtaler med leverandører, håndtering av utbetalinger, behandle saker innenfor beslutningsmyndigheten, vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift av sameiet.

Parkering

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

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, ev. 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.

7451 Sameiet Lørenplatået

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Sameiet Lørenplatået

Eierens underskrift og dato:

…….. ……..
(Eierens underskrift) **(Dato**