



# Årsmøte 2021

---

Sameiet Lørenplatået

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 29. april 2021

## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lørenplatået. Avstemningen åpner 21. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7451>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap
4. Godtgjørelse til styret.
5. Innglassing av balkonger
6. Montering av port i veranda rekkverk 1. etasje
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Lørenplatået**

Silja Ræder

Karianne Burhol

Trond Christensen

Anders Ferdinand H Røren

Jarle Tvinnereim

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**

Møteinnkallingen godkjennes

### **Vedlegg**

1. 7451 Innkalling til årsmøte 2021 og årsrapport 2020, 21.04.21.pdf



# Årsmøte 2021

## Sameiet Lørenplatået

Digitalt årsmøte avholdes i tidsrommet 21. april kl. 12:00 – 29. april kl. 12:00.

## Digitalt årsmøte 2021 i Sameiet Lørenplatået

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære bli avholdt digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

- **Møtet åpner 21. april kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 29. april kl. 12.00.**

### Hvordan deltar du?

Gå inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på [vibbo.no](http://vibbo.no) med bank ID. (Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av [Vibbo.no](http://Vibbo.no))

### Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: [lorenplataet@gmail.com](mailto:lorenplataet@gmail.com), alternativt i postkassen til styret utenfor Kruttveien 11-15 innen nevnte frist.

### Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

#### Forslag:

Protokollvitne 1: Cecilie J. Tyldum

Protokollvitne 2: Arnhild Torsteinsen

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Innkomne forslag og saker fra styret
  - A) Innglassing av balkonger
  - B) Montering av port i veranda rekkverk 1. etasje

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg i innkallingen.

6. Valg av tillitsvalgte
  - A) Valg av styreleder for 2 år.
  - B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år.
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år.
  - D) Valg av valgkomitè.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Silja Ræder	Børsteveien 2 A
Styremedlem	Karianne Burhol	Børsteveien 2 A
Styremedlem	Trond Christensen	Børsteveien 2 A
Styremedlem	Anders Ferdinand H Røren	Børsteveien 6 A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	Kruttveien 4 A
Varamedlem	Anniqa Dahl	Peter Møllers Vei 6 B
Varamedlem	Aksel Skauge Mellbye	Peter Møllers Vei 6 A

#### Valgkomiteen

Stein Flaatrud	Kanohhallveien 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 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, Kanohhallveien 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.

## Styrets arbeid

### Styrets arbeidsform:

I perioden mellom årsmøtet 16.04.2020 og årsmøtet 20.04.2021 er det gjennomført 13 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.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) eller [www.lorenplataet.no](http://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. 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.

### 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 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

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2020 som følge av koronasituasjonen. Vaktmester ble engasjert til å utføre noe av arbeidet som vanligvis gjøres under dugnaden.

### Husordensreglene

Styret har i løpet av 2020 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. 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. Styret har fått innspill til endring av vedtekter, som fremmes til årsmøtet i 2021.

### Vedlikehold

Av vesentlige vedlikeholdstiltak gjennomført siste året, nevnes følgende:

- Det ble gjennomført omfattende fasadearbeider sommeren 2020. Det ble skiftet ut ca. 30 cm av fasadeplater mot beslag i overgang vegg/teglstein, og etablert lufting med en spalte. Kostnadene ble ca. kr 700 000, som er innenfor vedtatt budsjett.
- Flekkreparasjoner av stag hull på overside av dekker / svalganger med sementbasert reparasjonsmørtel på de to svalgangshusene (hus 5 og 6).
- Gjennomført ombygging uteboder til sykkelboder (klar til bruk i 2021).
- Gulvflater i oppgangen u.-, 1.- og 2.- etasje ble rensset og bonet.
- Vask av vinduer i mai.
- Oljing av utvendig treverk på de to svalgangshusene.
- Oljing av utvendige møbler.
- Utvendig vask av svalgangshusene.
  
- Andre typer saker som har vært viktig for styret
- Daglig løpende oppfølging av eposthenvendelser fra beboere, forretningsfører og leverandører.
- 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.
- 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
- Forsikringsaker 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.
- Løpende vurdering av tiltak for å styrke miljøet i sameiet/bygningsmassen.
- Tett samarbeid med Løren Garasjelag og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.
- Aktiv deltakelse i drift av Løren Velforening.

#### Nytt nøkkel- og ringetablåsystem

Ekstraordinært årsmøte 2020 vedtok innkjøp av nytt nøkkel- og ringetablåsystem i sak 4G. Det investeres i nytt system, som vil dekke porttelefon og lås hoveddører, lås bakdører, lås boddører, lås garasjeport, lås sykkelboder, lås søppelnedkast, dørautomatikk på bakdør og dør fra garasjen. Godkjent kostnadsramme for installasjon kr 2 300 000,-, årspris kr 118 000,-.

I etterkant av årsmøtet kom det frem uforutsette utgifter som medførte at løsningen som ble forespeilet årsmøtet ble dyrere enn vedtatt kostnadsramme. Kostnadsøkningen skyldes spesielt elektrisk installasjoner som blir vesentlig dyrere enn estimert. Denne kostnaden ble først avdekket etter at kontrakter på store deler av systemet var signert. I nytt ekstraordinært årsmøte i desember 2020 ble kostnadsrammen for prosjektet økt til kr 2 950 000.

#### 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### 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. Gjennom 2020 har det også vært en del utfordringer med spesielt varme i badegulv.

### 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

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 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. Fjernavlesning 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](http://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. Gasspeiskontroll i 2020 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 2020 ble ikke denne ekstrarunden gjennomført pga. Covid-19. 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 Elvia 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.

#### 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. Pga. koronasituasjonen ble det ikke delt ut røykvarslerbatteri, men gitt en

påminnelse til seksjonseiere om å bytte batteri.

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.

### Samarbeid med Løren Garasjelag

Løren Garasjelag har i 2020 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 justert til kr. 250,-/mnd. fra 1.4.18 (noe som fortsatt er godt under mange av garasjeanleggene rundt oss). Det kommer en indeksregulering fra 1. januar 2021, slik at nytt månedsbeløp blir kr 262,67 per måned.

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 på [www.lorengarasjelag.no](http://www.lorengarasjelag.no).

### HMS / Internkontroll

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. 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. Styret vil i løpet av 2021 ta i bruk OBOS sitt HMS-system.

### 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.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 263 169,-.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra OBOS for miljøprosjekt og tilskudd fra Oslo Kommune. (se note 2)

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 501 101,-.

Dette er høyere enn budsjett, og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, herunder nytt nøkkel og ringetablåsystem som ble noe høyere enn budsjettet.

Kommunale avgifter ble også noe høyere enn budsjett.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 142 266,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Underskuddet er dekket av oppsparte midler.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 107 143,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til følgende tiltak i 2021 utover ordinær drift og vedlikehold:

- Generelt er det planlagt mindre vedlikehold i 2021 som følge av investering i nytt nøkkel- og ringetablåsystem.
- Finne løsning på problemer med vanninntrengning til noen boder.
- Kartlegge skader på fasader og verandaer i høyereliggende etasjer, få inn priser på dette og ev. ta nødvendige arbeider.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplataet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# 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"><li>Balanse per 31. desember 2020</li><li>Resultatregnskap for 2020</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<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 2020, 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

---

Budsjettallene 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 040 540	8 040 540	8 041 000	8 000 000
Andre inntekter	3	222 629	65 000	0	400 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 263 169</b>	<b>8 105 540</b>	<b>8 041 000</b>	<b>8 400 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 925	-56 400	-56 400	-60 000
Styrehonorar	5	-425 000	-400 000	-400 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-19 900	-20 419	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-277 128	-269 318	-278 000	-285 000
Konsulenthonorar	7	-15 813	-36 741	-20 000	-20 000
Kontingenter		-280 600	-280 600	-280 600	-281 000
Drift og vedlikehold	8	-3 843 284	-1 096 740	-2 675 000	-4 165 000
Forsikringer		-533 297	-486 653	-500 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-1 786 516	-1 417 220	-1 392 000	-1 587 000
Energi/fyring		-45 473	-39 958	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 182 636	-1 180 644	-1 200 000	-1 220 000
Andre driftskostnader	10	-1 048 529	-1 084 361	-1 046 000	-1 187 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 501 101</b>	<b>-6 369 053</b>	<b>-7 918 000</b>	<b>-9 860 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 237 932</b>	<b>1 736 487</b>	<b>123 000</b>	<b>-1 460 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	95 797	81 351	0	0
Finanskostnader	12	-131	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>95 666</b>	<b>81 351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 142 266</b>	<b>1 817 838</b>	<b>123 000</b>	<b>-1 460 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 817 838		
Fra opptjent egenkapital		-1 142 266	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		42 877	22 435
Kundefordringer		1 270	70
Forskuddsbetalte kostnader		0	266 649
Andre kortsiktige fordringer		0	32 579
Energiavregning		0	346 205
Driftskonto OBOS-banken		1 877 357	925 204
Sparekonto OBOS-banken		3 555 954	4 039 267
Sparekonto OBOS-banken II		1 511 359	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 988 817</b>	<b>5 632 409</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 988 817</b>	<b>5 632 409</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 107 143	4 249 409
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 107 143</b>	<b>4 249 409</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 382	60 751
Leverandørgjeld		1 817 825	1 322 249
Energiavregning	13	1 586 221	0
Annen kortsiktig gjeld	14	381 247	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 881 674</b>	<b>1 383 000</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 988 817</b>	<b>5 632 409</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2021  
Styret i Sameiet Lørenplatået

Silja Ræder/s/

Karianne Burhol/s/ Trond Christensen/s/

Anders Ferdinand H Røren/s/

Jarle Tvinnereim/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	195
Tilskudd fra OBOS gir tilbake for miljøprosjekt	130 000
Tilskudd fra Oslo kommune	88 982
Skadeutlegg	3 452
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>222 629</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 925
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	17 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 925</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 425 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 900.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 813</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 039 588
Drift/vedlikehold elektro	-19 971
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-829 910
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-82 606
Drift/vedlikehold heisanlegg	-401 353
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-216 910
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 246
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 671
Egenandel forsikring	-33 029
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 843 284</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 012 393
Renovasjonsavgift	-774 124
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 786 516</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 750
Container	-1 875
Vaktmestertjenester	-495 034
Renhold ved firmaer	-492 642
Andre fremmede tjenester	-19 257
Andre kontorkostnader	-24 045
Porto	-3 851
Bank- og kortgebyr	-6 074
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 048 529</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 046
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 620
Kundeutbytte fra Gjensidige	64 734
Andre renteinntekter	133
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>95 797</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-131
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-131</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 193 759
----------------------------------	------------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-5 193 759</b>
-----------------------	-------------------

**KOSTNADER**

Administrasjon	210 551
----------------	---------

Fjernvarme	2 024 620
------------	-----------

Gass	680 400
------	---------

Strøm	691 967
-------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>3 607 538</b>
----------------------	------------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-1 586 221</b>
----------------------------	-------------------

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.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (påløpt leverandørgjeld)	-381 247
--	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-381 247</b>
-----------------------------------	-----------------

#### 4. Godtgjørelse til styret.

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styrehonorar for styret 2020-2021 er 425 000 NOK.

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

#### **Forslag til vedtak:**

Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplatået for driftsåret 2020-21 settes til 425 000 NOK.

#### 5. Innkomne forslag og saker fra styret

##### A) Innglassing av balkonger - forslag fra Snezana Babic

#### Forslagsstillers begrunnelse om å tillate innglassing av balkonger:

Innglassing av balkong kan beskytte mot:

- Vind og nedbør
- Uinviterte gjester som f.eks. fugler.
- Løv og annet rusk som kan blåse inn

#### **Styrets vurdering:** Styret viser til sameiets vedtekter [§ 9 – Bygningsmessige arbeider](#).

Saken var sist behandlet av årsmøtet i 2014, sak 5 a). Styrets forslag den gangen var å sette ned arbeidsgruppe som undersøker interesse og sjekker kostnader etc. for å kunne få innglasset balkong for de seksjoner som ønsker dette. Dette ble avvist av årsmøtet.

Styret mener tiltaket kan være til stor glede for de seksjonseierne som ønsker dette. Flere nye leilighetsblokker (f.eks. Lørenhagen) som bygges i nærområdet har helt eller delvis innglassing av balkonger. Det er en forutsetning at den enkelte seksjonseier betaler for tiltaket selv. Styret foreslår for årsmøtet å gjøre en ny vurdering av mulighetene for innglassing, og at styret til neste årsmøte undersøker interesse og legger fram et forslag til standard løsning.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret undersøker interesse for innglassing av balkonger under forutsetning at den enkelte seksjonseier betaler dette selv. Dersom det er tilstrekkelig interesse legger styret fram et forslag om en standard løsning med ca. kostnader til neste årsmøte for endelig beslutning.

##### B) Montering av port i veranda rekkverk 1. etasje – forslag fra Tommy Austevoll

Forslagsstillers begrunnelse: Forslagsstiller ønsker å lage en liten «port» i rekkverket, ut mot felles utgang. Dette er en av få leiligheter i 1. etasje som har rekkverk rundt hele verandaen. På denne måten kan man lettere komme ut og inn, uten å måtte hoppe over rekkverket hver gang. I utgangspunktet er ikke dette noen «fasadeendring», annet enn at vi sannsynligvis må sage i rekkverket å sette på hengsler, samt et beslag eller lignende som gjør at den holder seg lukket.

**Styrets vurdering:** Styret viser til sameiets vedtekter [§ 9 – Bygningsmessige arbeider](#). Styret mener denne søknaden ikke ligger innenfor styrets beslutningsmyndighet, og fremmer den for årsmøtet. Det er ca. fem verandaer i 1. etasje som har rekkverk rundt hele verandaen. Styret mener det kan åpnes for å montere en port for de som ønsker dette, men at den må slå innover for å ikke gi noen for hindringer i gangareal til inngangsdør.

#### **Forslag til vedtak:**

Montering av innover-vendt port i rekkverk veranda 1. etasje godkjennes.

## 6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplataet:

### STYRE

Funksjon	Navn	Velges for	Mobil	E-post	Adresse
Leder	Karianne Burhol	2 år til 2023	908 56 377	<a href="mailto:karianne.burhol@gmail.com">karianne.burhol@gmail.com</a>	BV 2A
Styremedlem	Johnny Skogstad	2 år til 2023	450 25 186	<a href="mailto:johnnyskogstad@gmail.com">johnnyskogstad@gmail.com</a>	BV 4A
Styremedlem	Josep Jonsson	2 år til 2023	928 39 589	<a href="mailto:josept@gmail.com">josept@gmail.com</a>	BV 2B
Styremedlem	Silja Ræder	2 år til 2023	917 14 049	<a href="mailto:siljahart@gmail.com">siljahart@gmail.com</a>	BV 2A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	Valgt til 2022	909 79 336	<a href="mailto:jarle.tvinnereim@gmail.com">jarle.tvinnereim@gmail.com</a>	KVN 4A
Varamedlem	Daniel Kragset	2 år til 2023	410 09 956	<a href="mailto:daniel.kragset@gmail.com">daniel.kragset@gmail.com</a>	BV 4A
Varamedlem	Stine Lindø	2 år til 2023	482 11 658	<a href="mailto:stinelindo90@gmail.com">stinelindo90@gmail.com</a>	BV 2A

### VALGKOMITÉ

Medlem	Anders Li	1 år	976 12 696	<a href="mailto:andersli78@gmail.com">andersli78@gmail.com</a>	BV 6A
Medlem	Stein Flaatrud	1 år	916 91 928	<a href="mailto:stein@helhetskshelse.no">stein@helhetskshelse.no</a>	KHVN 66A

For valgkomiteen i Sameiet Lørenplataet:

Anders Li  
Stein Flaatrud

For ordens skyld - benytt **alltid** styrets epost-adresse for kommunikasjon med styret:  
[lorenplataet@gmail.com](mailto:lorenplataet@gmail.com).



## **Annen informasjon om sameiet**

### Styret

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

Vår postadresse er:

7451 Sameiet Lørenplataet, 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](http://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, evt. på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

## Stemmeseddel - årsmøte 2021 i Sameiet Lørenplatået.

**Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.**

Møtet åpner 21. april kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.

- Møtet lukkes 29. april kl. 12.00

Seksjonsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: \_\_\_\_\_

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

### **Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### **Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.**

Protokollvitne 1: Cecilie J. Tyldum

Protokollvitne 2: Arnhild Torsteinsen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### **Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.**

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### **Sak 4: Godtgjørelse til styret.**

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styrehonorar for styret 2020 -2021 er Kr. 425 000,-.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### **Sak 5. Innglassing av balkonger**

#### **Forslag til vedtak:**

Styret undersøker interesse for innglassing av balkonger under forutsetning at den enkelte seksjonseier betaler dette selv. Dersom det er tilstrekkelig interesse legger styret fram et forslag om en standard løsning med ca. kostnader til neste årsmøte for endelig beslutning.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 6. Montering av port i veranda rekkverk 1. etasje****Forslag til vedtak:**

Montering av innover-vendt port i rekkverk veranda 1. etasje godkjennes

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

**Sak 7. Valg av tillitsvalgte**

Funksjon	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Karianne Burhol	
Styremedlem for 2 år	Johnny Skogstad	
Styremedlem for 2 år	Josep Jonsson	
Styremedlem for 2 år	Silja Ræder	
Varamedlem for 1 år	Daniel Kragset	
Varamedlem for 1 år	Stine Lindø	

**Sak 8: Valg av valgkomite.**

Valgkomité for 1 år	Anders Li	
Valgkomité for 1 år	Stein Flaatrud	

Stemmeseddel må leveres innen nevnte frist.

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

## **Forslag til vedtak**

Forslag til vedtak

Protokollvitne 1: Cecilie J. Tyldum

Protokollvitne 2: Arnhild Torsteinsen

Sak 3

## **Godkjenning av årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 4

## **Godtgjørelse til styret.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styrehonorar for styret 2020 - 2021 er

kr. 425 000,-.

## **Innglassing av balkonger**

**Forslag fremmet av:** Snezana Babic

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslagsstillers begrunnelse om å tillate innglassing av balkonger:

Innglassing av balkong kan beskytte mot:

- Vind og nedbør
- Uinviterte gjester som f.eks. fugler.
- Løv og annet rusk som kan blåse inn

### **Styrets innstilling**

Styret viser til sameiets vedtekter § 9 – Bygningsmessige arbeider.

Saken var sist behandlet av årsmøtet i 2014, sak 5 a). Styrets forslag den

gangen var å sette ned arbeidsgruppe som undersøker interesse og sjekker kostnader etc. for å kunne få innglasset balkong for de seksjoner som ønsker

dette. Dette ble avvist av årsmøtet.

Styret mener tiltaket kan være til stor glede for de seksjonseierne som ønsker dette. Flere nye leilighetsblokker (f.eks. Lørenhagen) som bygges i nærområdet har helt eller delvis innglassing av balkonger. Det er en forutsetning at den enkelte seksjonseier betaler for tiltaket selv. Styret foreslår for årsmøtet å gjøre en ny vurdering av mulighetene for innglassing, og at styret til neste årsmøte undersøker interesse og legger fram et forslag til standard løsning

### **Forslag til vedtak**

Styret undersøker interesse for innglassing av balkonger under forutsetning

at den enkelte seksjonseier betaler dette selv. Dersom det er tilstrekkelig interesse legger styret fram et forslag om en standard løsning med ca. kostnader til neste årsmøte for endelig beslutning.

## **Montering av port i veranda rekkverk 1. etasje**

**Forslag fremmet av:** Tommy Austevoll

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslagsstillers begrunnelse: Forslagsstiller ønsker å lage en liten «port» i rekkverket, ut mot felles utgang. Dette er en av få leiligheter i 1. etasje som har rekkverk rundt hele verandaen. På denne måten kan man lettere komme ut og inn, uten å måtte hoppe over rekkverket hver gang. I utgangs-punktet er ikke dette noen «fasadeendring», annet enn at vi sannsynligvis må sage i rekkverket å sette på hengsler, samt et beslag eller lignede som gjør at den holder seg lukket.

### **Styrets innstilling**

Styret viser til sameiets vedtekter § 9 – Bygningsmessige arbeider.

Styret mener denne søknaden ikke ligger innenfor styrets beslutningsmyndighet, og fremmer den for årsmøtet. Det er ca. fem verandaer i 1. etasje som har rekkverk rundt hele verandaen. Styret mener det kan åpnes for å montere en port for de som ønsker dette, men at den må slå innover for å ikke gi noen for hindringer i gangareal til inngangsdør.

### **Forslag til vedtak**

Montering av innover-vendt port i rekkverk veranda 1. etasje godkjennes.



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Karianne Burhol**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Silja Ræder**

**Josep Jonsson**

**Johnny Skogstad**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 2 år

**Daniel Kragset**

**Stine Lindø**

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet 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 årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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