



Årsmøte 2022

Sinsen kirke, Lørenveien 13
Torsdag 28. april kl. 18.00

Innkalling
Årsrapport
Regnskap

Til seksjonseierne i Sameiet Lørenplatået

Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april 2022 kl. 18:00 i Sinsen kirke.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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.

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
torsdag 28. april 2022 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. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endringer av vedtekter
- B) Forslag til endringer av husordensregler
- C) Forslag om innglassing av balkonger – oppfølging av årsmøtevedtak 2021
- D) Forslag om to avregninger per år for betaling av strøm
- E) Forslag om ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

Oslo, 08.04.2022
Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol /s.

Jarle Tvinnereim /s.

Jósep T. Jónsson /s.

Johnny Skogstad /s.

Silja Ræder /s.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Burhol	Børsteveien 2 A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	Kruttveien 4 A
Styremedlem	Silja Ræder	Børsteveien 2 A
Styremedlem	Johnny Skogstad	Børsteveien 4 A
Styremedlem	Jósep T. Jónsson	Børsteveien 2 B
Varamedlem	Stine Lindø	Børsteveien 2 A
Varamedlem	Daniel Kragset	Børsteveien 4 A

Valgkomiteen

Stein Flaatrud	Kanonhallveien 66 A
Anders Li	Børsteveien 6 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 ansettelses.

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 det digitale årsmøtet 16.- 24.04.2021 og årsmøtet 28.04.2022 er det gjennomført 12 styremøter, samt en rekke beslutninger via e-post. Vi har mottatt ca. 4000 e-post i perioden. Det er etablert klare rutiner for styrearbeidet, og hvert styremedlem har definerte ansvarsområder. Varamedlemmene ble innkalt til hvert styremøte, og har hatt 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 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.

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, 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 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 EI-tilsyn i 2021, og avvik ble lagt inn og fulgt opp i HMS-systemet. Avvikene er fulgt opp og lukket.

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 dobbeltknote 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

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2021 som følge av koronasituasjonen. Vaktmester ble engasjert til å utføre noe av arbeidet som vanligvis gjøres under dugnaden.

Husordensreglene

Styret har i løpet av 2021 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.

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 at dette er 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 og husordensregler, som fremmes til årsmøtet i 2022.

Årshjul

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.



Vedlikehold og prosjekter 2021/22

Av vesentlige vedlikeholdstiltak gjennomført siste året, nevnes følgende:

- Det ble gjennomført omfattende fasadearbeider på fire av fasadene høsten 2021. Det ble skiftet ut beslag under vinduer, tett og montert nye beslag iht. dagens retningslinjer. Dette for å forhindre vanninntrenging til leiligheter. Kostnadene ble ca. 500 000 kroner, som er innenfor vedtatt budsjett.
- Det ble iverksatt reparasjonsarbeider av skadd søyle i garasjen. Arbeidet ble ferdigstilt i januar 2022. Kostnad inkl. prosjektering ble ca. 400 000 kroner. Saken først ble meldt inn som forsikringssak og senere som reklamasjonssak mot Betongmast. Sameiet fikk ikke gjennomslag for dette, selv etter klage på forsikringssaken.
- Sykkelbodene ble klar til bruk i 2021.
- Gulvflater i oppgangenes u.-, 1.- og 2.- etasje ble rensset og bonet.
- Vinduene ble vasket i mai.
- Svalgangshusene ble vasket utvendig.
- Utendørs armatur ble skiftet innmat på, samt skifte til led-pærer.

Andre typer saker som har vært viktig for styret

- Daglig løpende oppfølging av e-posthenvendelser fra beboere, forretningsfører og leverandører. Antall e-post har økt betydelig fra 2020. 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.
- Løpende vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesarealer.
- Løpende vurdering av leverandøravtaler, befaringer, tilbud, avtaleforslag, etter befaringer.
- Oppfølging og tilsvarende 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.
- 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.
- Alarmlinjer for heisene er oppgradert til 4G.
- Løpende vurdering av vedlikeholdsbehov for sameiet nå og fremover.
- 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.

Prosjekt Nytt nøkkel- og ringetablåsystem

Etter vedtak på generalforsamlingen har styret jobbet med å skifte nøkkelsystemet fra vanlige nøkler til elektroniske brikker og bruk av app. Dette har vært et stort prosjekt som har krevd mye arbeid. Per dags dato kan man nå åpne følgende dører med elektronisk nøkkelsystem: inngangsdør foran og bak, søppelnedkast, dør fra garasje inn til bodområde, dør inn til bodene, garasjeport og -dør, samt sykkelbod for de som har dette. Det som nå gjenstår, er å skifte ut de siste nøkkelsylindrene som ennå ikke er byttet. Styret ber om at eventuelle feil på systemet rapporteres inn løpende, slik at man raskest mulig kan informere leverandør og utbedre feil. Det er viktig at styret blir informert om feil på løpende bånd, slik at vi kan se omfang og at systemet fungerer som tiltenkt.

Styret søkte om tilskudd fra Velferdsetaten i Oslo, og fikk tildelt 349 500 kroner i 2021. Prosjektet er gjennomført innenfor ny kostnadsramme godkjent av ekstraordinært årsmøte, med en samlet kostnad på kroner 2 661 702. Det gjenstår en avklaring med refusjon fra Løren Garasjelag. Sameiet søker også Velferdsetaten om tilskudd til montering av dørautomatikk, som var opsjon i den første avtalen med Certego.

Doorman

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører på Yale Doorman låssystem. Det var Elkjøp som ga det beste tilbudet og alle beboere fikk mulighet til å bestille låsen, samt tilbud på montering. Det var 32 seksjoner som benyttet seg av tilbudet

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.

Varmeanlegg/VVS

Etter arbeider med ombygging av varmeanlegget i 2016 håndterer styret fortsatt noen henvendelser, og vi har en effektiv oppfølging fra våre leverandører. Det er fortsatt utfordringer med varmeanlegget og varme i enkelte av seksjonene, som det jobbes intenst med.

Heis

Sameiet har skiftet kommunikasjonsløsning på alarmsystem i heisene fra kobberlinjer til 4G. Dette medfører bedre stabilitet og lavere driftskostnader.

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.

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. 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 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 2021 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.

Fra 1.1.2019 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. Styret engasjerte OBOS prosjekt i 2021, og prøvde å få tilbud på disse arbeidene. Ingen leverandører ville levere tilbud fordi det er for vanskelig og usikkert å gi priser. Styret arbeider nå med å søke om fritak.

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, hæververk 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, 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. Pga. koronasituasjonen ble det ikke delt ut røykvarslerbatteri, men gitt en påminnelse til seksjonseiere om å bytte batteri.

Samarbeid med Løren Garasjelag

Løren Garasjelag har i 2021 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, brannvernustyr, 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 kroner 788 per kvartal fra 1.1.2021.

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://lorenplataet.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 2021-2022 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 3,6 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 jevnlig runder i området, hvor vi ber kommunen eller Bygårdsservice om å fjerne taggingen.
- Bomiljøvakt: Vi har en bomiljøvaktordning med Securitas på Løren. Ordningen omfatter alle boligselskaper tilknyttet Løren Velforening. Dette innebærer at bomiljøvakten patruljerer området og garasjene to ganger hver natt syv dager i uken. Dersom det er nødvendig kan hver enkelt seksjonseier bruke tjenesten. Se [Bomiljøvakt](#)

- 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 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 352 491.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer for fjernvarmetjenester til Lørenkvartalet grunnet felles infrastruktur.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 836 935.

Det er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold som gjelder nytt nøkkelsystem. Dette som følge av at deler av kostnaden ble belastet i 2020, samt at vi fikk tilskudd i 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 398 039 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 709 104.

Sameiet har god likviditet.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører budsjetterte vi med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Med dagens energipriser er dette noe lavt budsjettert.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplatået.

Lån

Sameiet Lørenplatået har ingen lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra januar 2022.

Grunnet økte energikostnader har styret økt åkonto beløpet for energi med 50 % fra mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lørenplatået

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lørenplatået.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 212 686	8 040 540	8 000 000	8 781 000
Andre inntekter	3	139 805	222 629	400 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 352 491	8 263 169	8 400 000	8 781 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 925	-42 925	-60 000	-64 000
Styrehonorar	5	-425 000	-425 000	-425 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-21 234	-19 900	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-283 900	-277 128	-285 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-113 938	-15 813	-20 000	-70 000
Kontingenter		-256 200	-280 600	-281 000	-280 000
Drift og vedlikehold	8	-3 090 233	-3 843 284	-4 165 000	-1 780 000
Forsikringer		-584 524	-533 297	-560 000	-620 000
Kommunale avgifter	9	-1 557 092	-1 786 516	-1 587 000	-1 610 000
Energi/fyring	10	-45 367	-45 473	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 182 636	-1 182 636	-1 220 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 216 886	-1 048 529	-1 187 500	-1 128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 836 935	-9 501 101	-9 860 500	-7 563 000
DRIFTSRESULTAT		-484 444	-1 237 932	-1 460 500	1 218 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 426	95 797	0	70 000
Finanskostnader	13	-1 022	-131	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		86 405	95 666	0	70 000
ÅRSRESULTAT		-398 039	-1 142 266	-1 460 500	1 288 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-398 039	-1 142 266		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 487	42 877
Kundefordringer		54 412	1 270
Andre kortsiktige fordringer	14	9 321	0
Energiavregning	15	1 299 787	0
Driftskonto OBOS-banken		920 610	1 877 357
Sparekonto OBOS-banken		559 394	3 555 954
Sparekonto OBOS-banken II		1 527 704	1 511 359
SUM OMLØPSMIDLER		4 388 716	6 988 817
SUM EIENDELER		4 388 716	6 988 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 709 103	3 107 143
SUM EGENKAPITAL		2 709 103	3 107 143
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 660	96 382
Leverandørgjeld		1 589 952	1 817 825
Energiavregning		0	1 586 221
Annen kortsiktig gjeld		0	381 247
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 679 612	3 881 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 388 716	6 988 817
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022
Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol/s/

Johnny Skogstad/s/

Josep Torsteinsson Jonsson/s/

Jarle Tvinnereim/s/

Silja Ræder/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 044 414
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	1 168 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 212 686

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturering av administrasjonskostnad 2020 for fjernvarmetjenester	20 000
Fakturering av administrasjonskostnad 2021 for fjernvarmetjenester	20 000
Fakturert avgift for brudd på husordensregler	4 000
Regnskapskorrigeringer	61
Viderefakturering av kostnader 2020 for fjernvarmetjenester	71 494
Nettinnbetalinger	24 250
SUM ANDRE INNTEKTER	139 805

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 925
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-59 925
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 425 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 234.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-72 313
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
--	--------

Andre konsulenthonorarer fra Norconsult for prosjektering rehabilitering	-39 050
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-113 938
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Front Entreprenør AS, fasadearbeider	-649 881
--------------------------------------	----------

Certego AS; adgangskontrollsystem	-1 047 466
-----------------------------------	------------

Defigo AS; porttelefonanlegg	-286 785
------------------------------	----------

Elektro-Sivert Installasjon AS; Defigo og Certego	-511 100
---	----------

Offentlige tilskudd fra Velferdsetaten til låssystemer	349 500
--	---------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 145 733
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-18 944
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-5 262
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-46 369
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 721
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-58 415
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-444 538
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-228 369
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-39 631
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 251
--------------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-15 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 090 233
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 027 727
Renovasjonsavgift	-529 365
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 557 092

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 273
Andre fyringskostnader	-19 094
SUM ENERGI / FYRING	-45 367

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-706
Vaktmestertjenester	-525 265
Renhold ved firmaer	-626 898
Andre fremmede tjenester	-24 814
Kontor- og datarekvisita	-2 588
Trykksaker	-6 694
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 800
Andre kontorkostnader	-12 072
Porto	-3 978
Bank- og kortgebyr	-7 571
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 216 886

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 785
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 758
Kundeutbytte fra Gjensidige	65 883
SUM FINANSINNTEKTER	87 426

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 022
SUM FINANSKOSTNADER	-1 022

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt fjernvarmetjenester som blir viderefakturert i 2022	9 321
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 321

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 493 240
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER	-5 493 240
-----------------------	-------------------

KOSTNADER

Administrasjon	198 480
----------------	---------

Fjernvarme	4 374 749
------------	-----------

Gass	781 200
------	---------

Strøm	1 438 599
-------	-----------

SUM KOSTNADER	6 793 027
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	1 299 787
----------------------------	------------------

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.

4. Godtgjørelse til styret

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styrehonorar for styret 2021-2022 er 450 000 NOK.

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

Forslag til vedtak:

Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplatået for driftsåret 2021-22 settes til 450 000 NOK.

5. Innkomne forslag og saker fra styret

A. Forslag til endring i vedtekter

Forslag fra: Styret

Styrets vurdering:

Styret har mottatt flere innspill de siste årene som vedrører vedtekter og husordensregler. Styret har hatt en gjennomgang av disse, og foreslår noen endringer/justeringer. Fullstendige vedtekter med endringsforslag er vedlagt.

Forslag til endringer i vedtektene er som følger (ny/endret tekst er *kursiv rød tekst*, og fjernet tekst er *gjennomstrek*):

Forslag til endring i § 4 Vedlikehold:

(...) Sameiet har ansvar for eventuelt nødvendig utskifting av sluk, vinduer, *verandadører* og ytterdører. *Sameiet har ikke ansvaret for utskifting eller vedlikehold av deler etter bruksslitasje.* Den enkelte seksjonseier er dog forpliktet til å holde sluk åpne og rene frem til fellesledningen, (...)

Forslag til endring i § 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer:

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden, sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser *og* bruk av parabolantenn.- *eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer.* Grilling på balkonger/ terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. *Nærmere retningslinjer for oppbevaring på balkonger/terrasser samt fellesarealer fremgår av husordensreglene.*

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar foreslåtte endringer i vedtekter for Sameiet Lørenplatået.

B. Forslag til endring av husordensregler

Forslag fra: Styret

Styrets vurdering:

Styret har mottatt flere innspill de siste årene som vedrører vedtekter og husordensregler. Styret har hatt en gjennomgang av disse, og foreslår noen endringer av husordensreglene. Fullstendige husordensregler med endringsforslag er vedlagt.

Forslag til endringer i husordensreglene er som følger (ny/endret tekst er *kursiv rød tekst*, og fjernet tekst er ~~gjennomstreket~~):

§ 2 Fellesarealer, første avsnitt

Bygningenes fellesarealer, portrom, trappeoppganger, korridorer og kjellerarealer må ikke belemres med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Gjennom tiden er det flere eiere av leiligheter som har lagret skap, bord, sykler med mer i fellesarealene som er direkte tilknyttet leiligheten de bor i. Dette gjelder først og fremst brannslusen (gangen) som er utenfor hver leilighet. Vi erfarer at tidligere styrer gitt noen tillatelser til slik oppbevaring så lenge dette ikke hindrer fremkommeligheten, eller at det som lagres er brannfarlig eller på annen måte er i strid mot brannvernet.

Styret i Lørenplatået ønsker å få avklart hva sameiet mener om dette, og om husordensreglene skal gjelde alle beboere, uavhengig av hvor du bor og type fellesareal leiligheten har utenfor. Styret foreslår å endre § 2 slik at reglene tydeliggjøres, og omfatter alle uavhengig av hvor du bor.

Styret foreslår følgende endringer av husordensreglene:

§ 2 Fellesregler, nytt første avsnitt:

~~Bygningenes fellesarealer, portrom, trappeoppganger, korridorer og kjellerarealer må ikke belemres med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.~~

Bygningenes fellesarealer som portrom, trappeoppganger, brannsluser, korridorer og kjellerarealer skal ikke belemres med gjenstander. Det er forbud mot oppbevaring av utstyr i disse områdene. Brannsluser, som i flere etasjer er tilknyttet en eller flere leiligheter, er omfattet av dette forbudet. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Styret foreslår videre å ta inn et nytt punkt i husordensreglene for oppbevaring på balkonger og terrasser. Styret har fått mange innspill og spørsmål om oppbevaring de siste årene. Styret utarbeidet for noen år siden retningslinjer for oppbevaring på balkong/terrasse som ligger på sameiets hjemmeside. For å kunne ha større myndighet til oppfølging av retningslinjer foreslår styret å ta inn et eget punkt i husordensreglene.

§ 10 Oppbevaring på balkonger/terrasser:

Generelt gjelder det at kun el- og gassgrill, utemøbler og blomsterpotter/-kasser kan oppbevares på balkonger og terrasser. Følgende er eksempler på hva som ikke skal oppbevares på balkonger og terrasser: Fryser, kjøleskap, pappesker, tomflasker og søppel. Listen er ikke uttømmende. Basseng og badestamp kan heller ikke tillates, da vekten av vannmengdene kan gjøre stor skade på bygningen.

Styret kan utforme nærmere retningslinjer for oppbevaring innenfor bestemmelsene i sameiets vedtekter og husordensregler.

Nåværende paragrafer 10, 11 og 12 blir etter dette 11, 12 og 13.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar foreslåtte endringer i husordensregler for Sameiet Lørenplatået.

C. Forslag om innglassing av balkonger

Forslag fra: Jf. forslag fra Snezana Babic til årsmøtet 2021 og vedtak på årsmøtet 2021.

Forslagsstillers begrunnelse til årsmøtet i 2021:

Innglassing av balkong kan beskytte mot:

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

Årsmøtet vedtok i 2021:

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._

Styrets vurdering:

Styret i sameiet Lørenplataet fikk i oppdrag på forrige årsmøte å utrede muligheten for å innglassing av balkongene i sameiet. Styret har vært i kontakt med leverandører av innglassing og selskaper som jobber med brannsikkerhet.

Styret har avklart følgende:

- Det er leverandører som vil kunne gi et tilbud på innglassing av balkongene.
- En innglassing vil kunne påvirke brannsikkerheten i leiligheten, noe som kan betyr at en innglassing ikke er mulig. Dette må utredes.

Lumon er en leverandør som leverer innglassing av balkonger og de vil kunne gi et tilbud til sameiet i forhold til innglassing. Tilbudene vil variere mye, da balkongene er forskjellig utformet. De største balkongene, uten tak, vil koste over 200.000 kroner å få innglasset.

Når det gjelder brannsikkerhet må dette utredes, da innglassingen vil kunne påvirke brannsikkerheten i leiligheten, som igjen betyr at innglassing ikke er mulig i noen leiligheter. Styret har vært i kontakt med firma som kan utarbeide en slik rapport, der det identifiseres om innglassing kan gjennomføres og hva som må gjøres av tiltak før en eventuell innglassing kan iverksettes.

Konklusjon i rapporten vil kunne være at noen balkonger kan glasses inn, mens andre ikke kan det. Dette avhenger av balkongens utforming. Utarbeidelse av en slik rapport vil koste ca. 50.000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at det ikke brukes kr. 50.000 på videre utredning, med bakgrunn i at det mest sannsynlig ikke kan tillates innglassing av mange balkonger på grunna av brannsikkerhet og ulik utforming på balkongene.

D. Forslag om to avregninger per år for betaling av strøm

Forslag fra: Tove og Frode Bærøe, seksjon 36

Forslagsstillers begrunnelse:

Ønsker 2 avregninger på strøm i året, da utgiftene på strøm har steget veldig. Bedre oversikt. Fikk info fra styret om merutgifter på 70.000,- for begge sameier. Lørenplataet/Lørenkvartalet. 244+124 totalt 368 enheter.

Dette blir en merutgift pr enhet på ca. 190,- kr i året pr enhet, som burde være overkommelig.

Styrets vurdering:

Styret mener at dagens ordning fungerer godt. Gjennomsnittlig strømforbruk for hver seksjon er gjennomsnittlig 3.500 KWh per år. Styret mener at 190,- kroner ekstra per år er en unødvendig merkostnad.

I tillegg har Lørenkvartalet vedtatt å ha kun en avregning, noe som også er førende for oss.

Forslag til vedtak:

Dagens ordning med en avregning av strøm en gang per år videreføres.

E. Ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

Forslag fra: Jonathan Gross, seksjon 102

Forslagsstillers begrunnelse:

Pr i dag er det som er satt opp halvveis oppsett på alle dører og innganger, noen dører har automatikk, men med en gang man kommer inn i bygget, så er det en dør til, som ikke er automatikk på?! Dette gjelder i alle innganger og parkerings kjellerinnganger. Det må søkes tilskudd fra Oslo kommune, og fullføre installasjon komplett i alle fellesarealene.

Dørholdere: Det er en tung dør som må gjennom, det finnes produkter som magnet holdere til dører som kan monteres pr etasjer. Dette må vurderes, vi bor i en blokk med mange barnefamilier, og barnevogner osv.

Styrets vurdering:

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 lettvinde og fleksible løsninger.

Styret har mottatt mange forespørsler om å installere dørautomatikk på flere dører i fellesområdene, både i garasjen og innganger. Nå er det et konkret forslag til behandling på årsmøtet om ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere på «tunge» dører i alle fellesarealer.

Styret mener det kan være interessant å utrede hva det vil koste sameiet å installere dørautomatikk på alle dører i fellesarealer. Vi har ikke hatt mulighet til å kostnadsregne dette til årsmøtet, og det må også hentes inn oppdaterte priser fra leverandører. Styret foreslår derfor at dette forslaget, inkludert dørholdere på «tunge» dører, utredes til årsmøte 2023.

Forslag til vedtak:

Ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere utredes til årsmøtet 2023.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplatået:

STYRE

Funksjon	Navn	Velges for	Mobil	E-post	Adresse
Leder	Karianne Burhol	Valgt til 2023	908 56 377	karianne.burhol@gmail.com	BV 2A
Styremedlem	Johnny Skogstad	Valgt til 2023	450 25 186	johnnyskogstad@gmail.com	BV 4A
Styremedlem	Josep Jonsson	Valgt til 2023	928 39 589	joosept@gmail.com	BV 2B
Styremedlem	Cecilie Tyldum	2 år til 2024 (ny)	909 56 065	ctyldum@hotmail.com	BV 2A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	2 år til 2024 (gjenvalg)	909 79 336	jarle.tvinnereim@gmail.com	KVN 4A
Varamedlem	Kristian Reitan	2 år til 2024 (ny)	986 12 657	kristian_reitan@hotmail.com	PMV 6A
Varamedlem	Arild Hagaløkken	2 år til 2024 (ny)	906 07 459	arild.hagalokken@gmail.com	BV 6B

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	KHVN 66A
Medlem	Daniel Kragset	1 år (ny)	410 09 956	daniel.kragset@gmail.com	BV 4A

For valgkomiteen i Sameiet Lørenplatået:

Anders Li
Stein Flaatrud

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 Lørenplataets primære kommunikasjonskanal er vår hjemmeside: 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.

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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØRENPLATÅET, OSLO Org.nr. 992 104 104

Forslag om endringer til årsmøte 28.4.2022

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lørenplatået (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 124 bnr. 210 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 244 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 30.10.07. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren, jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk i den grad ikke annen fordeling fremgår av Sameiets vedtekter.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist sportsbod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann-, gass- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger i seksjonens sikringskap fra og med første hovedsikring. Sameiet har ansvar for eventuelt nødvendig utskifting av sluk, vinduer, *verandadører* og ytterdører. *Sameiet har ikke ansvaret for utskifting eller vedlikehold av deler etter bruksslitasje.*

Den enkelte seksjonseier er dog forpliktet til å holde sluk åpne og rene frem til fellesledningen, både innvendig i seksjonen og utvendig på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. For ventilasjon regnes viftene på bygningenes tak som ytre vedlikehold og den delen av ventilasjonen som befinner seg inne i den enkelte leilighet som indre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 7 medlemmer, hvorav 2 er varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer, og det skal fortrinnsvis velges seksjonseiere i Sameiet som også bor på en av Sameiets adresser. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
3. Velge styremedlemmer
4. Behandle vederlag til styret

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemminger på årsmøtet har hver seksjon én stemme. Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Særlige bomiljøtiltak

Årsmøtet kan ved vanlig flertall vedta særlige bomiljøtiltak som går utover vanlig forvaltning og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn 5% av de årlige felleskostnadene. Dersom tiltaket fører med seg en kostnad som er høyere enn 5% kreves det flertall på minst to tredjedeler.

Dersom tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvpart av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseiere sier seg uttrykkelig enige.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning/varmeovn og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på

eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret eller årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden, sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser *og* bruk av parabolantenner ~~eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer~~. Grilling på balkonger/terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. *Nærmere retningslinjer for oppbevaring på balkonger/terrasser samt fellesarealer fremgår av husordensreglene.*

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 13 Elektronisk kommunikasjon

Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til årsmøte, kan skje elektronisk.

Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon.

Sameiets adresser:

- Børsteveien 6 A og B (hus 1)
- Børsteveien 4 A og B (hus 3)
- Børsteveien 2 A og B (hus 7)
- Kanonhallveien 66 A og B (hus 2)
- Kruttveien 12 (hus 4)
- Kruttveien 2-10 (hus 5)
- Kruttveien 11-15 (hus 6)
- Peter Møllers vei 6 A (hus 13)
- Peter Møllers vei 6 B (hus 8)

HUSORDENSREGLER SAMEIET LØRENPLATÅET

Forslag om endringer til årsmøtet 28. april 2022.

§ 1 Beboers plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Slipp aldri personer du ikke kjenner inn via callinganlegget. Beboerne plikter å underrette vaktmesteren eller representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 2 Fellesarealer

~~Bygningenes fellesarealer, portrom, trappeoppganger, korridorer og kjellerarealer må ikke belemres med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.~~

Bygningenes fellesarealer som portrom, trappeoppganger, brannsluser, korridorer og kjellerarealer skal ikke belemres med gjenstander. Det er forbud mot oppbevaring av utstyr i disse områdene. Brannsluser, som i flere etasjer er tilknyttet en eller flere leiligheter, er omfattet av dette forbudet. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal kastes i søppelsuganlegget. Dersom dette ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lettknuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forurensning og lukt i anlegget. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboere selv besørge bortkjørt. Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av søppelavsug, utstedes det søppelfaktura til seksjonseier. Søppelfaktura er på kr. 2.000,- eller den faktiske kostnad dersom denne er høyere.

Reklame / uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men kastes i søppelavsug for papir.

Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.

Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger eller tak.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler eller fasader med front mot fellesareal. Den enkelte sameier kan heller ikke ha sammenhengende beplantning over 150 cm høyde på sameiets eiendom.

Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den typen styret bestemmer. Dører inn til fellesarealer skal alltid holdes låst.

Styret kan, etter skriftlig søknad fra seksjonseier, tillate beplantning på fellesområder for å skjerme beboere i 1.etasje for innsyn fra gateplan. Dersom styret tillater beplantning skal seksjonseier selv påta seg ansvar for alt nødvendig vedlikehold og beplantning. Seksjonseier skal påse at beplantning holdes pen og den skal være i tråd med de retningslinjer som er gitt av sameiet til enhver tid både hva angår høyde og utseende.

Videre skal seksjonseier videreformidle denne vedlikeholdsplikt ved et eventuelt salg av leilighet. Brudd på dette behandles som et brudd på husordensreglene.

Alle utelys og utendørs lysdekorasjoner skal være konstant lysende, ikke blinkende.

For å stimulere til et hyggelig og attraktivt bomiljø, forplikter alle beboere seg til å unngå sjenerende adferd.

§ 3 Boder i kjeller

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenerer øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningenes kjeller / garasjeanlegg.

§ 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 mnd før eksternt firma henter sykler.

§ 5 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 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. Hundeeskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre

§ 7 Nattero m.v.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter ikke kan foregå i dette tidsrommet. Boring i tak, vegger og gulv skal ikke utføres mellom klokken 20.00 og 08.00. På søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

§ 8 Parkering

Bil og motorsykkelparkering på eiendommen er ikke tillatt. Levering / henting av varer skal gå via garasjeanlegget. Lengre stopp utenfor inngangsdører i garasje er ikke tillatt.

§ 9 Grilling på terrasser

Det er tillatt å benytte elektrisk og gassgrill på terrassene. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leiligheten eller i kjellerbod.

§ 10 Oppbevaring på balkong/terrasse:

Generelt gjelder det at kun el- og gassgrill, utemøbler og blomsterpotter/-kasser kan oppbevares på balkonger og terrasser. Følgende er eksempler på hva som ikke skal oppbevares på balkonger og terrasser: Fryser, kjøleskap, pappesker, tomflasker og søppel. Listen er ikke uttømmende. Basseng og badestamp kan heller ikke tillates, da vekten av vannmengdene kan gjøre stor skade på bygningen.

Styret kan utforme nærmere retningslinjer for oppbevaring innenfor bestemmelsene i sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 11 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov på fellesarealene.

§ 12 Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 13 Endringer

Årsmøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.