

Årsmøte 2019

Sinsen kirke, Lørenveien 13
Onsdag 24. april 2019 - kl. 19.00

Innkalling
Årsrapport
Regnskap

Til seksjonseierne i Sameiet Lørenplatået

Velkommen til årsmøte, onsdag 24. april 2019 kl. 19:00 i Sinsen kirke.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp 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 tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Lørenplatået avholdes
onsdag 24. april 2019 kl. 19:00 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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Honorar til medlemmer i styret
 - B) Forslag til endringer i vedtekter
 - C) Gangfelt i Peter Møllers vei v/Børsteveien
 - D) Etablering av balansert ventilasjon i seksjonene
 - E) Etablering/ombygging av to redskapsboder ute til sykkelboder
 - F) Oppfriskning/maling/fornyng av oppganger
- Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 18.02.2019
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Philip Ronald Beck/s/

Jósep T. Jónsson/s/

Aksel Skauge Mellbye/s/

Mari Helén Varøy/s/

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

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

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

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styrets arbeidsform:

I perioden mellom årsmøtet 25.04.2018 og årsmøtet 24.04.2019 er det gjennomført 10 styremøter. Det er etablert klare rutiner for styrearbeidet og hvert styremedlem har definerte ansvarsområder. Varamedlemmene innkalles til hvert styremøte og har definerte ansvarsområder på linje med de ordinære styremedlemmene.

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. Hjemmesiden ble i 2018 oppgradert, slik at den er mer brukervennlig på mobile enheter – i tillegg til at innholdet er blitt mer oversiktlig. Adressen til hjemmesiden er www.lorenplataet.no eller www.lorenplataet.no.

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

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

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

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

Verdiutvikling på boliginvesteringen

Styret har kunnskap om pris på i alt 235 salg som er foretatt i sameiet i perioden fra 01.01.2009 til 01.03.2019.

Utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris, korrigert for en konstant verdi på kr. 190 000 for evt. parkeringsplass, har vært slik på disse salgene (se liste til høyre).

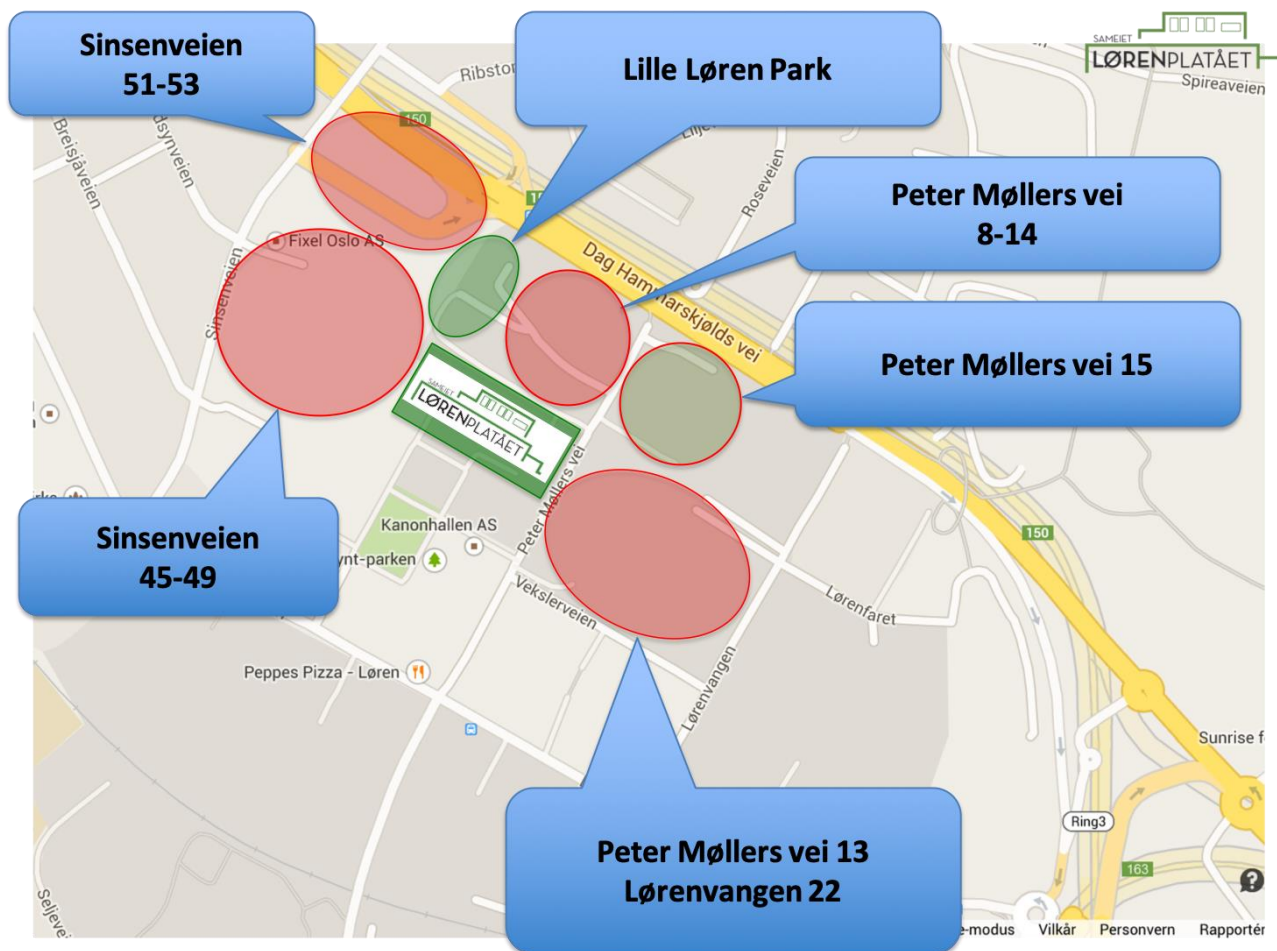
Et viktig element i verdiutviklingen på eiendommen består i å finne gode driftsformer, riktige servicenivåer og kostnadseffektive underleverandører slik at felleskostnadene er på et riktig nivå. Styret legger ned mye arbeid i å ha god økonomistyring og evaluerer alle tjenestekjøpsavtaler løpende.

Styret vurderer at felleskostnadene i sameiet er på et fornuftig nivå totalt sett, og vil fortsette arbeidet med å holde disse på et fornuftig nivå, samtidig som egenkapitalen styrkes for å møte framtidige vedlikeholdsbehov.

Stor takk til Kai Linnés for oppfølging av salg og statistikk.

Snitt listepris 2008/2009:		30 761	kr/kvm
	Antall	Kr/kvm uten parkering	Endring fra vektet listepris
1H-09	13	35 466	3 %
2H-09	4	34 860	11 %
1H-10	13	35 709	15 %
2H-10	16	38 779	22 %
1H-11	11	42 063	33 %
2H-11	22	43 806	32 %
1H-12	8	45 848	29 %
2H-12	17	47 655	36 %
1H-13	11	45 278	47 %
2H-13	10	46 046	35 %
1H-14	14	47 384	51 %
2H-14	11	51 310	52 %
1H-15	11	52 023	58 %
2H-15	6	51 553	53 %
1H-16	12	59 571	86 %
2H-16	12	61 290	115 %
1H-17	6	75 132	106 %
2H-17	10	75 154	114 %
1H-18	8	66 540	121 %
2H-18	15	69 643	121 %
1H-19	5	72 453	113 %

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 2018 ble alle gulvflater i oppgangene rensset og bonet i alle etasjer og brannsluser.

I Oslo kommune er det plikt til å kildesortere avfall. Gratis poser til dette finner man i alle dagligvarebutikker. Vi minner også om viktigheten av å bruke vårt avfallssystem riktig, som for eksempel å ikke overfylle posene, og å lage dobbeltknote på posene. Propper i systemet grunnet feil bruk, samt hensetning av avfall, påfører fortsatt sameiet

unødvendige kostnader hvert år. Styret vil derfor minne om at vi både har besøk av komprimatorbil to ganger i året (i samarbeid med Løren Velforening), og en miljøstasjon i Meny-bygget som man kan bruke for å kvitte seg med søppel og avfall som ikke kan/skal kastes i nedkast. Begge disse alternativene er gratis og enkelt å bruke samtidig som vi kan redusere kostnadene for sameiet.

Dugnad

Dugnad ble gjennomført i mai 2018. Det ble raket og spylt på fellesområdene ute. Det samme vil bli gjennomført i mai 2019. Dugnaden ble etterfulgt av en samling rundt grillen, noe som ble godt mottatt.

Husordensreglene

Styret har i løpet av 2018 behandlet konkrete klager på naboer og uønsket adferd. Noen av disse sakene skyldes dårlig eller liten kommunikasjon mellom de involverte parter og de blir ofte løst ved første kontakt fra styret. Selv om vi i styret har hatt mange hyggelige samtaler med beboere om slike saker i året som er gått, så vil vi oppfordre alle til å først forsøke dialog om saker og hendelser som oppleves som sjenerende med den det gjelder. Dette løser ofte saken før det blir et problem og ofte er det slik at man kanskje ikke er klar over at man er til sjenanse for andre. Styret vil likevel presisere at dersom man ikke er komfortabel med dette, ta kontakt styret slik at vi kan prøve å finne en løsning.

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

Styret har behandlet søknader om fasadeendringer og tilsvarende i henhold til vedtekter og husordensregler. Generelt gjelder at enhver form for monteringer eller oppbevaring av gjenstander på terrasser/balkonger forutsettes forsvarlig festet. Det gjelder for eksempel blomsterpotter/-kasser, lamper eller andre gjenstander. Av hensyn til sikkerhet, besluttet styret i 2017 at alle blomsterkasser heretter må være montert på innsiden av gelender på terrasse. Styret minner om vedtektene der det fremkommer at alle fasadeendringer skal søkes styret for godkjenning.

Styret har hatt flere runder i sameiet der fasadene blir vurdert i henhold til husordensregler. Dette for at området til en viss grad skal fremstå som enhetlig og at uteområder ikke blir benyttet til lagring av gjenstander som ikke er en naturlig del av uteplassene i et sameie. Alt dette for at sameiet skal fremstå som et attraktivt boligområde. Vi tar nye runder i løpet av våren 2019.

Vedlikehold

Av vesentlige vedlikeholdstiltak gjennomført siste året, nevnes følgende:

- Fuktsikring mot kjeller langs Børsteveien
- Boning av alle gulv og trapper i alle etasjer
- Nye dører i Kruttveien 2-10
- Reparert murskader på fasader
- HMS-tiltak for å sikre adkomst til tak for vaktmester og leverandører på Kruttveien 2-10.

- Innbruddsikret tekniske rom i kjelleren
- Skiftet låssylindre og ringeklokkepanel
- Malt deler av inngangspartiet Kruttveien 2-10
- Løpende utskifting av defekte lamper ute og inne
- Skiftet ut alle gjenstående lamper til LED-lamper i oppgangene
- Etter skifte av vifteleverandør er det gjort omfattende service på viftene i 2018 og mange vifter er skiftet, grunnet etterslep fra tidligere leverandør
- Løpende proaktivt vedlikehold av heiser, iht. oppsatt vedlikeholdsplan

Andre typer saker som har vært viktig for styret

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

Varmeanlegg/VVS

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

Heis

Sameiet har drifts- og serviceavtale med OTIS, samt lagt opp til en systematisk og proaktiv vedlikeholdsplan for heisene i årene fremover. Styret mener dette er et godt tiltak, der vi

benytter ressursene preventivt i forkant i stedet for reaktivt ved sporadiske feil (som ofte dukker opp på ugunstige og kostbare tidspunkter).

Det er viktig at man gir beskjed straks man ser feil eller mangler ved en heis selv om det ikke er en driftsstans. Slike tilbakemeldinger er meget viktige for at vi skal kunne holde den standard på heisene vi ønsker og det kan også forhindre heisstans. Vi har inngått ny avtale på heiskontroll med Heiskontrollen AS. Dette er lovpålagt kontroll som gjennomføres hvert annet år.

TV og internett

Sameiet Lørenplatået er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox, gjennom felles rammeavtale med Løren Velforening. Avtalen er tidfestet ut året 2020, 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.

I samarbeid med Løren Velforening er det for tiden dialog med Viken Fiber, der man ser på muligheten for å flytte eksisterende avtale over på den nye tjenesteplattformen til Altibox. En slik ny avtale vil f.eks. åpne muligheten for å velge bort TV, og bytte ut TV med raskere bredbånd for internett.

Ringetablåer og merking av postkasser

Ringetablåer og postkasselapper blir jevnlig skiftet ut når styret får beskjed om eierskifter og eventuelle nye leieboere. Eierskifter blir meldt inn fra meglere og vi får beskjed via forretningsfører – dog er det viktig at den enkelte seksjonseier melder til styret om hva man ønsker av tekst på ringetablå/postkasse. Skjema finnes på nettsidene våre. Seksjonseiere er pliktige etter vedtektene til å melde utleieforhold til styret: **“Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.”** Dette meldes til sameiet via skjema på våre hjemmesider når nye beboere flytter inn.

Strøm, gass, varmtvann og varme

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

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

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

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

- Strøm: Innkjøpssamarbeidet LOS gjennom OBOS
- Nettleie strøm. Hafslund Nett AS
- Fjernvarme: Fortum Oslo Fjernvarme

- Gass: Flogass Norge AS leverer gass til Løren Velforening

Alle tre målerne som er knyttet til det fellesmålte anlegget blir fjernavlest, og danner grunnlaget for årlig avregning av faktisk forbruk. Fjernavlesing gjøres av Techem AS. I forbindelse med ombygging av varmeanlegget i 2016, ble alle målere for varmtvann og varme byttet ut. De nye målerne avleverer kontinuerlig forbruksinformasjon, og man kan selv følge med på løpende forbruk via Beboerportal på www.techem.no. Forbruk for strøm og gass avleses fortsatt kun én gang pr. år, og fremkommer på årlig avregning.

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

Det er krav om regelmessig kontroll av gassanlegg fra DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap). Kontroll av gassanlegg skal utføres minst en gang i året av godkjent installatør. Gasspeiskontroll i 2018 er gjennomført av ALFA OLIS GASS & VVS AS. Utfordringen med kontrollen er at noen beboere ikke sørger for å gi tilgang til leiligheten sin på den oppsatte tidspunkt fra installatøren. Da blir det ekstra kostnader for de beboerne med ekstra runde. I tilfelle noen boenheter ikke har fått gjennomført kontroll, må styret sørge for avstenging av gass (på seksjonseiers regning) da dette har med sikkerhet for gassanlegget for hele bygget å gjøre.

Pris for strøm og fjernvarme (varme og varmt tappevann) har hatt en økning gjennom 2018, og prognosene fra fagmiljøet sier at det kan forventes ytterligere prisoppgang i 2019. Styret minner om at oppgjør for energi sendes seksjonseiere sammen med faktura for fellesutgifter i juli. Denne avregningen vil da speile forbruket 1.1 - 31.12.18. Det kan være fornuftig å påregne en avregning der a-konto innbetalt siste året ikke vil være dekkende for forbruket i 2018, og derfor ta høyde for dette allerede nå.

Med tanke på prognosen for ytterligere prisøkning i 2019, minner vi om at a-konto energi økes/justeres først fra juli 2019 for forbruk 1.1 - 31.12.19. Denne justeringen vil da bruke forbruket i seksjonen gjennom 2018 som grunnlag + et "buffer" (normalt 5%, men vi vil vurdere om dette bør være høyere i neste periode). Vi oppfordrer til å ta høyde for økte energikostnader i tiden fremover.

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

Miljøvennlige energibesparende lamper i fellesarealer

I løpet av 2018 ble alle lamper i oppganger skiftet ut til nye energisparende LED-lamper. Disse lampene har innebygget sensor, slik at de lyser kun når det er behov. Sameiet vil se en betydelig kostnadsbesparelse i tiden fremover, både i strømforbruk og enkeltvis skifte av defekte lamper og pærer.

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, hærværk og tilgrising av eiendommen. Les mer om bomiljøvakt /vakthold på sameiets hjemmeside.

Nøkkelsystem

Bestilling skjer via skjema på sameiets hjemmeside.

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

Brannsikkerhet

Generelt er det strengere krav til branntiltak for bygg som settes opp i dag enn da sameiets bygg ble oppført. Styret vurderer fortløpende mulige tiltak som vil bedre brannsikkerhet i forhold til løsningen som ble godkjent i sin tid.

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

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

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

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

Kontroll av markerings- og ledelys har medført at et prosjekt vedr. bytte av infrastruktur er iverksatt. Det er påvist behov for investeringer og utbedringer, noe styret vil komme tilbake til.

Samarbeid med Løren Garasjelag

Løren Garasjelag har i 2018 hatt drift som siste år har omfattet bl.a.:

- Løpende administrasjon av tilgang til garasjen via mobilløsning
- Løpende administrasjon av leieforhold for motorsykler
- Administrasjon/oppfølging av leverandører og forsikringsselskap ifm. påkjørsler av hovedport
- Uthenting av bilder/video i forbindelse med tyverier/hendelser, og fysisk overlevering av materiale til Politiet
- Oppfølging av service på porter, lyskilder, brannvernutstyr, nøkkelsafe og vifter
- Oppfølging av service på brannvarslingsanlegg – også på vegne av Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag
- Omfattende klageprosess til Oslo kommune v/Kemneren, ettersom Løren Garasjelag ble omfattet av ny eiendomsskatt i Oslo kommune. Vi vant fram i klageprosessen, og har gjennom dette spart våre bruksrettshavere for betydelige kostnader.
- Omfattende løpende juridisk prosess med Skatteetaten, som er av den oppfatning at Løren Garasjelag er et skattepliktig selskap – noe vi er uenige i. Dette har vært en pågående prosess siden 2014, og er fortsatt en aktiv prosess.
- Implementering av ny infrastruktur for el-bil

Det har vært en ekstrem økning i etterspørsel om å få installere ladestasjon for elbil. Det ble i 2017 initiert et prosjekt for å se på hensiktsmessig infrastruktur for dette behovet, både teknisk og administrativt. I tillegg er nye eierseksjonslov iverksatt fra 1.1.18, som stiller vesentlig større krav til sameiene om å levere nødvendig infrastruktur for elbil.

I februar 2018 ble det sendt ut informasjon til alle om ny infrastruktur el-bil, og med gode introduksjonstilbud. Det ble også fremforhandlet en fornuftig løsning for de som allerede hadde ladestasjon/-punkt installert. Da prosjektet med ny infrastruktur for el-bil ble initiert, hadde vi 22 ladestasjoner i drift på gammel infrastruktur – en infrastruktur som var urettferdig ift. pris på installasjon, vi hadde ikke overvåkning og lastbalansering av forbruk, og vi hadde tungvinte manuelle løsninger for måleravlesninger og oppgjør av forbruk.

Pr. 31.12.18 hadde vi over 90 ladestasjoner i drift (av 302 p-plasser), og overvåkning av anlegget, lastbalansering og oppgjør er automatisk og effektiv. 20% av kostnaden for å etablere den nye infrastrukturen, ble dekket av tilskudd fra Oslo kommune.

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

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

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

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

Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

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

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

Intern- og HMS-kontroll

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

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 8 042 745,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 7 169 677,-.
Dette er noe lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat er på kr 918 589,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 2 431 571,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplatået.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

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 Sameiet Lørenplatået' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av Sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 årsrapport.

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 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 konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Oslo, 27. februar 2019

BDO AS



Hans Petter Urkedal
Registrert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 040 540	7 713 204	8 040 000	8 041 000
Andre inntekter	3	2 205	101 867	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 042 745	7 815 071	8 060 000	8 041 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-84 600	-70 000	-70 500
Styrehonorar	5	-500 000	-600 000	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-20 945	-18 853	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-262 233	-255 468	-262 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-9 153	-297 263	-100 000	-50 000
Kontingenter		-280 600	-280 600	-280 600	-280 600
Drift og vedlikehold	8	-2 159 729	-2 472 337	-2 690 000	-2 772 000
Forsikringer		-442 090	-421 522	-442 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	-1 297 409	-1 111 282	-1 181 000	-1 290 000
Energi/fyring	10	-144 832	-37 832	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 175 904	-1 174 038	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-806 282	-854 735	-1 076 000	-943 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 169 677	-7 608 528	-7 870 600	-7 916 100
DRIFTSRESULTAT		873 068	206 543	189 400	124 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 476	60 689	0	0
Finanskostnader	13	-26 955	-39 839	-31 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		45 521	20 850	-31 000	0
ÅRSRESULTAT		918 589	227 393	158 400	124 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		918 589	227 393		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59 864	37 237
Kundefordringer		98 839	42 143
Kortsiktige fordringer	14	243 327	467 333
Energiavregning	15	883 832	524 777
Driftskonto OBOS-banken		1 314 846	322 409
Sparekonto OBOS-banken		1 723 852	2 214 279
SUM OMLØPSMIDLER		4 324 561	3 608 178
SUM EIENDELER		4 324 561	3 608 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 431 571	1 512 982
SUM EGENKAPITAL		2 431 571	1 512 982
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	816 397
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	816 397
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 077	47 768
Leverandørgjeld		1 826 047	1 212 470
Påløpte renter		0	3 060
Påløpte avdrag		0	15 635
Annen kortsiktig gjeld	17	-134	-134
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 892 990	1 278 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 324 561	3 608 178
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2019,
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Philip Ronald Beck/s/

Jósep T. Jónsson/s/

Aksel Skauge Mellbye/s/

Mari Helén Varøy/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 872 268
Kabel- TV	1 168 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 040 540

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert beboer i forbindelse med feilbruk av søppelanlegg	2 000
Korrigeringer på reskontro	205
SUM ANDRE INNTEKTER	2 205

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-70 500

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 2017/2018, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 348, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 945.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-2 390
Rieber Prosjekt AS	-4 950
SUM KONSULENTHONORAR	-9 153

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-681 024
Drift/vedlikehold VVS	-186 484
Drift/vedlikehold elektro	-654 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 275
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-44 757
Drift/vedlikehold heisanlegg	-341 520
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-91 066
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 317
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-115 281
Egenandel	-12 000
forsikring	
Kostnader	-1 099
dugnader	
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 159 729

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-836 863
Renovasjonsavgift	-460 546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 297 409

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-38 688
Fjernvarme	-106 144
SUM ENERGI / FYRING	-144 832

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Driftsmateriell	-5 478
Lyspærer og sikringer	-4 832
Vaktmestertjenester	-342 329
Renhold ved firmaer	-377 175
Andre fremmede tjenester	-5 625
Kontor- og datarekvisita	-761
Trykksaker	-6 632
Andre kostnader tillitsvalgte	-348
Andre kontorkostnader	-38 992
Porto	-8 166
Bank- og kortgebyr	-5 771
Velferdskostnader	-1 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-806 282

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 534
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 573
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 438
Andre renteinntekter	59 931
SUM FINANSINNTEKTER	72 476

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-378
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 577
SUM FINANSKOSTNADER	-26 955

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	243 327
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	243 327

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 15**ENERGI- AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 071 491
SUM INNTEKTER	-4 071 491

KOSTNADER

Techem	188 576
Fjernvarme	3 251 242
Gass	529 200
Strøm	986 306
SUM KOSTNADER	4 955 323

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2017	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	183 603	
Nedbetalt i år	816 397	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr innbet.service	134
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	134

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelse for perioden april 2018- april 2019

Forslag til vedtak:

"Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplatået for driftsåret 2018-19 settes til kr 400 000,-".

Begrunnelse:

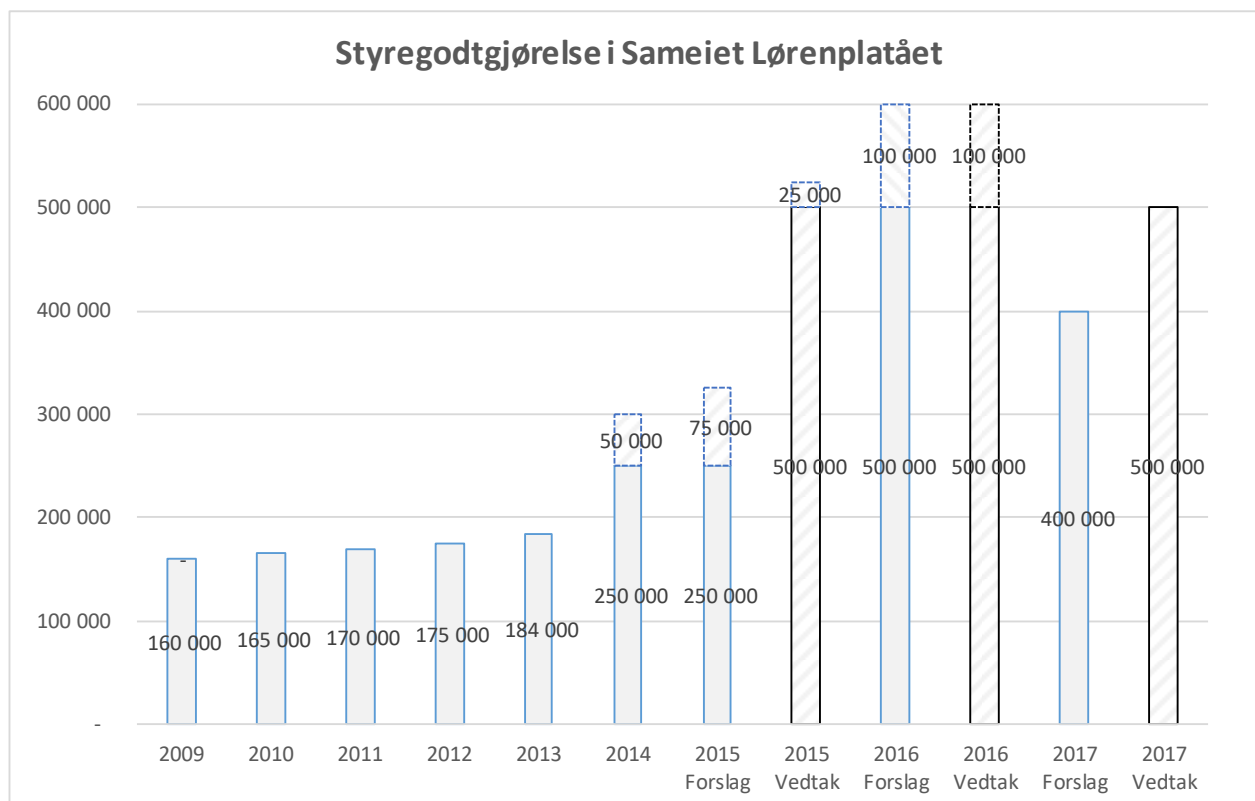
Valgkomiteen har vurdert en rekke forhold som grunnlag for sin anbefaling. De viktigste er disse:

- Utvikling i styregodtgjørelse over tid og sammenhengen med spesielt arbeidskrevende saker de enkelte år.
- Nivå på styregodtgjørelse i forhold til andre sameier av relevant størrelse.
- Den alminnelige oppfatningen av kvaliteten på styrets arbeid blant sameierne.
- Årsregnskap med kostnadsutvikling, utvikling i egenkapital og nivå på felleskostnader.
- Styrets egen vurdering av tidsforbruk og om det er uvanlig arbeidskrevende forhold.

Kort oppsummering av forholdene som er vurdert:

a. Utvikling i styregodtgjørelse over tid:

Det har vært tradisjon for at det er foreslått ekstra styregodtgjørelse i de årene det har vært unormalt arbeidskrevende oppgaver for styret. Blant annet har nabosameiet Lørenkvartalet satt en verdi på oppgaver som vårt styre har utført for dem. De samme oppgavene er utført også for vårt sameie og de har således minst samme verdi hos oss som kompensasjon for ekstra innsats. Utviklingen har vært slik:



2014: Et ekstrabeløp på kr. 50.000 for unormalt mye arbeid med reklamasjoner til Selvaag.

2015: Det var foreslått et ekstrabeløp på kr. 50.000 pluss kr. 25.000 ekstra fra Lørenkvartalet. Et benkeforslag på årsmøtet økte grunnbeløpet fra kr. 250.000 til kr. 500.000 med kr. 25.000 fra Lørenkvartalet på toppen.

2016: Et ekstrabeløp på kr. 100.000 fra Lørenkvartalet for styrets arbeid med felles rettstvist.

2017: Valgkomiteen foreslo kr. 400.000, men et benkeforslag om 500.000 ble vedtatt av årsmøtet.

b. Nivå på styregodtgjørelse i forhold til andre sameier av relevant størrelse

En sammenligning med 10 tilfeldig valgte sameier basert på intervju av styreledere, tilgjengelige årsregnskap/årsmøteprotokoller på hjemmesider samt regnskap fra Brønnøysundregistrene er slik:

Sameie/Borettslag	Styre godtgjørelse 2017	Antall leiligheter	Styregodtgj. pr. enhet	Sameie/Borettslag	Styre godtgjørelse 2017	Antall leiligheter	Styregodtgj. pr. enhet
Sameiet Lørenplatået	500 000	244	2 049	Sameiet Lørenplatået	500 000	244	2 049
Slettaløkka Boligsameie	400 000	553	723	Marienlyst Park Boligsameie	380 000	253	1 502
Marienlyst Park Boligsameie	380 000	253	1 502	Lørenpynten Boligsameie	300 000	209	1 435
Sameiet Elvebredden Nedre	300 000	210	1 429	Sameiet Elvebredden Nedre	300 000	210	1 429
Lørenpynten Boligsameie	300 000	209	1 435	Lørenparken	233 000	200	1 165
Lørenparken	233 000	200	1 165	Stensberggt. 10-14 Boligsameie	142 000	152	934
Skullerudhøgda II Boligsameie	231 400	255	907	Skullerudhøgda II Boligsameie	231 400	255	907
Ellingsrud Boligsameie	155 000	292	531	Lørenvangen Eierseksjonssameie	150 000	187	802
Lørenvangen Eierseksjonssameie	150 000	187	802	Slettaløkka Boligsameie	400 000	553	723
Vevelstadlia Boligsameie	150 000	252	595	Vevelstadlia Boligsameie	150 000	252	595
Stensberggt. 10-14 Boligsameie	142 000	152	934	Ellingsrud Boligsameie	155 000	292	531
				SUM/SNITT	2 941 400	2807	1 048

I tabellen over er det brukt kr. 500.000 for Sameiet Lørenplatået i 2017, ikke kr. 600.000 som ble regnskapsført på grunn av godtgjørelse fra nabosameiet.

Valgkomiteen mener at så lenge Sameiet Lørenplatået er like veldrevet som nå, så skal styregodtgjørelsen ligge i øvre sjikt blant sammenlignbare sameier. Valgkomiteens forslag gir 1.639 kr/enhet, noe som fortsatt plasserer godtgjørelsen høyest og 60 % over gjennomsnittet i utvalget over.

c. Den alminnelige oppfatningen av kvaliteten på styrets arbeid blant sameierne.

Valgkomiteen er ikke kjent med at det finnes objektive sammenligninger av servicenivå mellom sameier. Vurderingen må derfor bli subjektiv og basert på hva som oppleves av og formidles fra beboere. Den alminnelige oppfatning blant sameierne er fortsatt at Sameiet Lørenplatået er særlig veldrevet. Valgkomiteen deler denne oppfatningen.

d. Årsregnskap med kostnadsutvikling, utvikling i egenkapital og nivå på felleskostnader.

Årsresultatet er bedret med kr. 691.000 fra året før. Dette er et sårt tiltrengt bidrag til å styrke egenkapital. Det er positivt at ca. 1/3 av dette kommer fra økning i innkrevde felleskostnader og at resten kommer fra lavere kostnader enn året før. Innkjøp av konsulenttenester er på bare kr. 9.153.

e. Styrets egen vurdering av tidsforbruk og om det er uvanlig arbeidskrevende forhold.

Valgkomiteen har fått seg forelagt styrets egne estimat over tidsforbruk til ulike oppgaver. Estimaten summerer til over 2.000 timer. På forespørsel har alle styremedlemmer gitt uttrykk for at de tar gjenvalg, noe som i seg selv er et sikkert tegn på at styrearbeidet fungerer godt. I året som er gått er det først og fremst arbeid med å svare ut alle nabovarslene om planlagte utbygginger som har vært spesielt arbeidskrevende.

Oppsummering av valgkomiteens vurderinger:

Valgkomiteen i år har samme forslag til godtgjørelse som valgkomiteen hadde i fjor. Det er såpass mange positive faktorer i vurderingene, at det er riktig å ha et godtgjørelsesnivå helt i øvre sjikt. Styreverv er et tillitsverv og skal derfor ikke vurderes som vanlig lønnsarbeid, men samtidig må det heller ikke kompenseres for lavt. Kvalitet på tjenesten (kjennskap til sameiet, fleksibilitet m.m.) forventes å bli best så lenge vi finner beboere som er villige til å ta sin tørn for fellesskapet. Valgkomiteen er kjent med at det finnes synspunkter blant sameierne om at styregodtgjørelsen burde være både høyere og lavere enn valgkomiteens forslag, men håper at årsmøtet kan samle seg om valgkomiteens forslag.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Honorar til medlemmer i styret

Forslag fra: Martin Vik, Børsteveien 4 B og Magnus Schøning, Børsteveien 2 B

Bakgrunn fra forslagsstiller: «I 2015 ble styrehonoraret økt med 250 000 kr, noe som utgjør en 100% økning. Det at sameiet Lørenplatået skal ha styrehonorarer i størrelsen 500 000 kr er for oss vanskelig å forstå. Det foreligger heller ikke noe ekstraordinære saker for driftsåret 2018.

Dette er summer som ligger langt over hva som er «normalt» sammenlignet med andre tilsvarende sameier / borettslag.

Vårt forslag er at styrehonoraret reduseres til 300 000 kr. Som fortsatt er 50 000 kr høyere enn hva som ble foreslått i 2015.»

Styrets kommentar og forslag til beslutning:

Styret foreslår at forslaget behandles sammen med punkt 4 i agendaen, under behandling av styrets godtgjørelse.

B) Forslag til endringer i vedtekter

Forslag fra: Styret

Bakgrunn fra forslagsstiller: Tilpasse sameiets vedtekter slik at innkalling til årsmøte kan sendes elektronisk til alle, og ved dette spare kostnader til trykking og porto.

Hentet fra Lov om eierseksjoner §43 Innkalling til årsmøte:

«Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.»

Juridiske vurderinger fra OBOS, tilsier at skriftlig også innbefatter elektronisk.

Forslag til endringer i vedtektene som følger (fjernet tekst er gjennomstreknet):

§ 13 Elektronisk kommunikasjon:

«Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til årsmøte, kan skje elektronisk. ~~Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen, har krav på skriftlig innkalling.~~

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

Styrets kommentar og forslag til beslutning:

Styret foreslår at ovenstående endring besluttes av årsmøtet.

C) Forslag til etablering av gangfelt i Peter Møllers vei v/Børsteveien

Forslag fra: Mohammad Qasem Amini, Børsteveien 2 B

Bakgrunn fra forslagsstiller: «*Pettermøllers vei er ganske travikkert vei, spesielt i tiden når man skal gå til skole/jobb om morgenen eller i tiden fra skole/ jobb på ettermiddagen.*

Det er generelt problematisk / farlig og uoversiktlig å krysse Peter Møllersveien der for både voksne og barn som er på vei til Løren skole. Manglende gangfelt stopper ikke folk å krysse veien i denne plassen. Dette er spesielt livsfarlig for barn som går alene til Løren skole.

Forslag til vedtak: *Det bestemmes å kontakte Vegvesen for å ordne gangfelt der for å sikre trygg skolevei for skolebarn og trygg trafikkvei for voksne og barna snarest mulig.»*

Styrets kommentar og forslag til beslutning:

Sameiet Lørenplataet har, i samarbeid med Sameiet Lørenkvartalet og Løren Velforening, allerede sendt forespørsel om etablering av gangfelt i Peter Møllers vei v/Børsteveien. Brevet er lagt ut på sameiets nettsider www.lorenplataet.no. Styret anser at det ikke er behov for noe ytterligere beslutning i årsmøtet.

D) Forslag til etablering av balansert ventilasjon i seksjonene

Forslag fra: Mohammad Qasem Amini, Børsteveien 2 B

Bakgrunn fra forslagsstiller: «*Det er mange som plages av pollenallergi og lungveierproblemer i Oslo generelt. Og mange av boliger, som bygges i det siste er utstyrt med c, som er med for å forebygge og/eller unngå slike plager eller sykdomer. Det er mulig å installere det i ettertid og. Men det kan bli ganske dyrt for hvert enkelt når man bestiller det kun for seg selv. Det er dermed fordel å bestille denne for hele sameie for å få rimelig grupperabatt.*

Forslag til vedtak:

Ta til avstemming om det er ønskelig (behov) å innstallere balansert ventilasjon i sameie og evt. innhente aktuelle tilbud på det.»

Styrets kommentar og forslag til beslutning:

Styret har vært i dialog med eksperter på området ventilasjon, og det er felles oppfatning at det ikke anbefales at det installeres annet enn friskluftsventil (som i dag) i seksjonene – som da fungerer sammen med avtrekket som er installert (som i dag). Det er meget viktig at man, ved f.eks. oppussing av kjøkken, kun benytter avtrekk som ikke har lokal vifte. Alle seksjoner har sin vifte på taket, og denne skal aldri skrues av. Feilaktig installasjon av galt avtrekk, vil føre til fuktskader i egen seksjon og fuktskader på bygningen generelt. Installasjon av et balansert ventilasjonsanlegg ansees som en umulig bygningsmessig oppgave.

For å bedre innendørs luftkvalitet, er det viktig at man regelmessig vasker filtre i friskluftsventilene og i avtrekket.

Styret anbefaler årsmøtet å ikke støtte forslaget.

E) Forslag til etablering/ombygging av to redskapsboder ute til sykkelboder

Forslag fra: Styret og sykkelkomité

Bakgrunn: På årsmøte 2018 ble det fremmet forslag om det var mulig å etablere sykkelparkering på sameiets område. Det ble besluttet at det skulle etableres en arbeidsgruppe for å se på mulighetene for å omdefinere redskapsboder ute til formålet, vurdere mulige støtteordninger, samt nødvendige offentlige søknadsprosesser.

En arbeidsgruppe fra våre beboere ble etablert; Trond Christensen, Marthe Fredheim Fjellidal og Tania Malovataia. Arbeidsgruppen har hatt diskusjoner med styret underveis og har fremlagt en forprosjektrapport. Tusen takk til alle medlemmene i arbeidsgruppen.

Forprosjektrapporten har lagt til grunn at to av tre redskapsboder bygges om til sykkelparkering – ca. 50 i hver bod. Det er kommet med innspill på midler/støtte som kan søkes, samt hvilke prosesser som må på plass med Oslo kommune.

I samarbeid med styret, har vi kommet frem til at prosjektet vil ha en kostnadsramme på ca. kr 300 000 – 350 000. Styret har søkt OBOS Grønne midler og Oslo kommune Grünerløkka om støtte til tiltaket.

Vi har mottatt tilsagn om støtte fra OBOS Grønne midler, kr 130 000,-. Søknaden til Oslo kommune Grünerløkka ble vi dessverre ikke gitt noe tilsagn.

Foreslåtte nøkkelfakta:

- 2 sykkelboder á 50 plasser, stativer på to nivåer
- Låsbart
- Innmelding: kr 1 000,-
- Årsavgift: kr 250,-

Styrets kommentar og forslag til beslutning: Styret mener dette prosjektet er et godt miljøtiltak for våre beboere og støtter forslaget for videre gjennomføring. Styrets forslag til beslutning, er at styret gis fullmakt av årsmøtet til å arbeide videre og gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme kr 200 000,-. Skulle vesentlige endringer i planene eller kostnadene vise seg under videre arbeid, vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte.

F) Forslag til oppfriskning/maling/fornyning av oppganger

Forslag fra: Styret

Bakgrunn fra forslagsstiller: På sameiermøtet 2017 ble det fremmet forslag fra beboere om en oppfriskning av oppgangene. Styret ble bedt om å vurdere muligheter, og om å fremme forslag til dette for seksjonseiere på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styret er, som tidligere forslagsstiller, enige i at en oppfriskning av oppgangene er et bra prosjekt for bomiljøet og trivsel, samt at det også gir potensielle kjøpere et godt og lunt førsteinntrykk ved visninger – som igjen kan være positivt for markedspris. Vi skal ha i bakhodet at ved salg av seksjon konkurrer vi med mange nye boliger i vårt område.

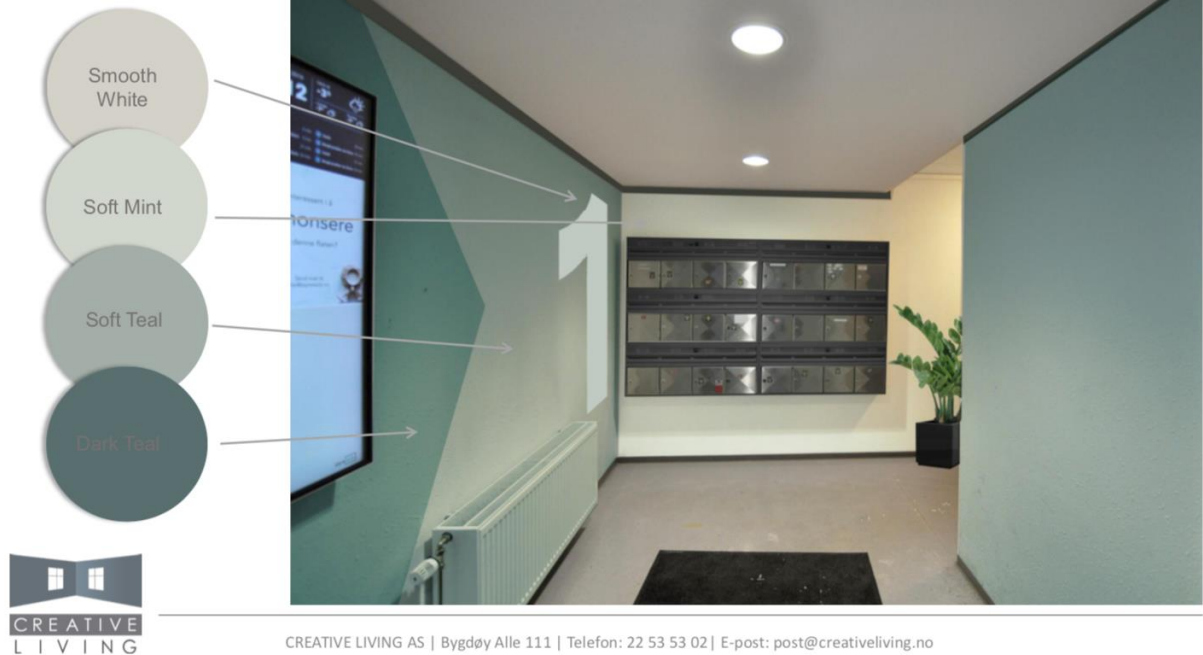
Det er viktig at vi kan ha «to tanker» i hodet samtidig; løpende vedlikehold og positive bomiljøtiltak, som i sum støtter vårt hovedmål om å sikre våre alles investeringer.

Styret har i samarbeid med konsulenter i Creative Living AS kommet opp med forslag som vi mener vil gi de positive momentene som er nevnt ovenfor. Etter utskifting av alle lamper i oppgangen, er tak og vegger også sårt tiltrengt maling ettersom de gamle lampene avga sot. Arbeidet innebærer maling av alle flater i alle oppganger og etasjer – tak, vegger og trapper.

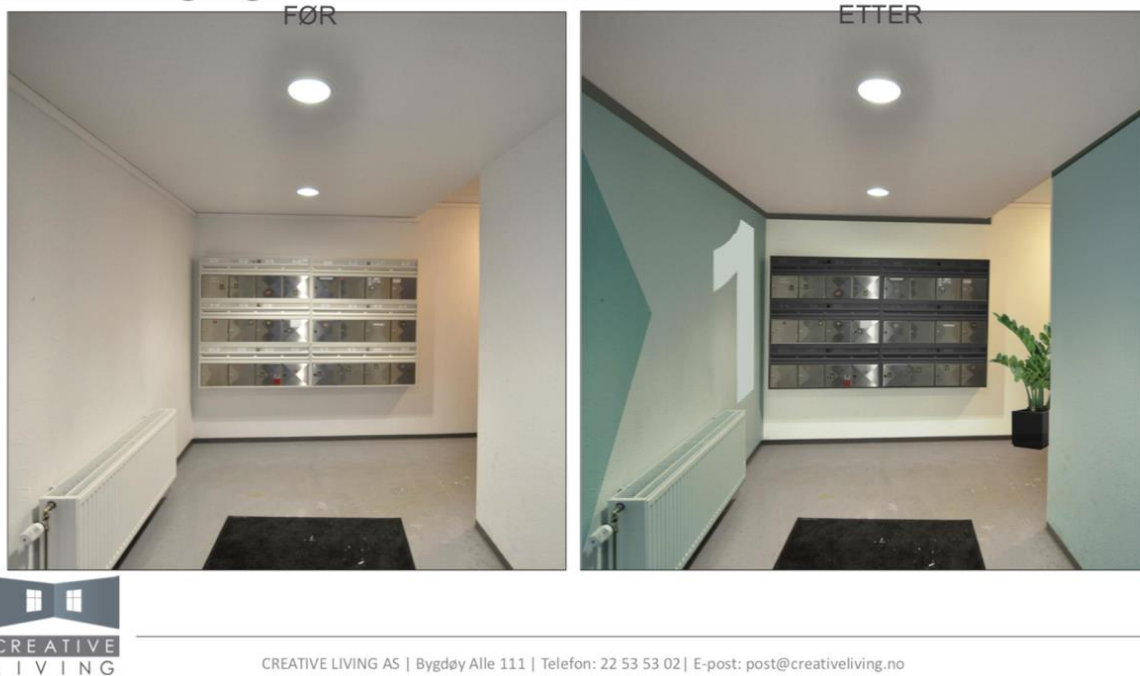
Det er innhentet tilbud fra tre malerfirmaer; Buer Malermester, To Malere og Malermesterne Juul & Bratfoss. Alle tilbud har som forutsetning at arbeidet gjennomføres i deres stille periode – vinteren 2019/2020.

Skisser (alle skissene i farger finner du på www.lorenplataet.no – under 'Årsmøte':

Hovedinngang



Hovedinngang

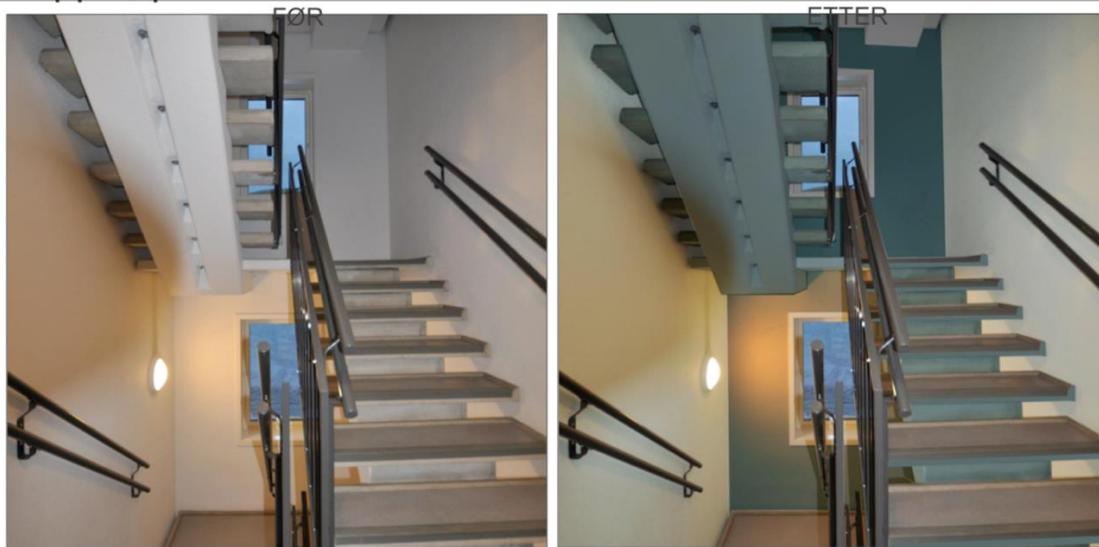


Sideinngang



CREATIVE LIVING AS | Bygdøy Alle 111 | Telefon: 22 53 53 02 | E-post: post@creativeliving.no

Trappeløp



CREATIVE LIVING AS | Bygdøy Alle 111 | Telefon: 22 53 53 02 | E-post: post@creativeliving.no

Oppganger



CREATIVE LIVING AS | Bygdøy Alle 111 | Telefon: 22 53 53 02 | E-post: post@creativeliving.no

Styrets kommentar og forslag til beslutning:

Styret har tidligere innhentet tilbud på maling av hvitt, som i dag, og dette vil ha en kostnadsramme på ca. kr 2 000 000,-.

Styret mener det foreslåtte prosjektet er et godt tiltak for bomiljøet, samt at dette trolig vil ha en positiv innvirkning på markedspris for våre seksjoner. Styret anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, med en kostnadsramme på inntil kr 3 000 000,-.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Det er to styremedlemmer og ett varamedlem som er på valg i 2019.

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplatået:

STYRE

Funksjon	Navn	Velges for	Mobil	E-post	Adresse
Leder	Jacob Noodt	Valgt til 2020	909 67 604	post@jacobnoodt.com	PMV 6B
Styremedlem	Josep Jonsson	2 nye år til 2021	928 39 589	josept@gmail.com	BV 2B
Styremedlem	Mari Helén Varøy	Valgt til 2020	938 86 192	m.h.varoy@gmail.com	PMV 6B
Styremedlem	Karianne Burhol	2 nye år til 2021	908 56 377	karianne.burhol@statnett.no	BV 2A
Styremedlem	Philip Beck	Valgt til 2020	920 68 536	BeckSolutions@outlook.com	KVN 12
Varamedlem	Aksel Skauge Mellbye	2 nye år til 2021	909 61 394	aksel@amellbye.no	PMV 6A
Varamedlem	Jarle Tvinnereim	Valgt til 2020	909 79 336	jarle.tvinnereim@dfs.no	KVN 4A

VALGKOMITÉ

Medlem	Kai Linnes	1 år	908 33 245	kai.linnes@nortura.no	KHVN 66B
Medlem	Anders Li	1 år	976 12 696	andersli78@gmail.com	BV 6A
Medlem	Tatiana Malovataia	1 år	938 39 185	ravidvan@hotmail.com	BV 6B

For valgkomiteen i Sameiet Lørenplatået,
Anders Li
Kai Linnes
Tatiana Malovataya

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

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

Sist revidert i årsmøte 25.04.2018

§ 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 sikringsskap fra og med første hovedsikring. Sameiet har ansvar for eventuelt nødvendig utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. 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 regnskapsførsel.

§ 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, varmpumper, 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, nyplantning 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, bruk av parabolantener eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

§ 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. Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen, har krav på skriftlig innkalling.

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

(sist revidert årsmøtet 25. april 2018)

§ 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.

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 unødige forsøpling 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 sjenere 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 motorsykkelpkjøring 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 Dugnad

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

§ 11 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.

§ 12 Endringer

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

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 / 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 forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

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

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

Bomiljøvakt

Sameiet er tilknyttet bomiljøvakt fra Securitas, via Løren Velforening. Ved uønsket ferdsel og adferd i og ved eiendommen kan Securitas tilkalles. Det koster ikke noe å tilkalle vekter, de er der for din skyld. Ring 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.

Parkering

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

Nøkler/skilt Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen gjøres via eget skjema på våre nettsider. Det er kun eier av seksjonen som kan bestille. Bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse gjøres via eget skjema på våre nettsider.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78918726. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS fortrinnsvis via skjema på sameiets nettsider, evt. på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Dersom sameiets forsikring benyttes, vil seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers

ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre for seksjonen, samt bod i kjeller.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

TV, telefoni og internett

Sameiet Lørenplatået er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox, gjennom felles rammeavtale med Løren Velforening. Avtalen er tidfestet ut året 2020, og sikrer leveranse av signaler for tv og internett via fiber helt inn i den enkelte seksjon. Se våre nettsider for nærmere informasjon om tjenesteinnholdet i avtalen.