

Til seksjonseierne i Sameiet Lørenplatået

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. 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 sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

vil bli gjennomført direkte etter sameiermøte.

Det vil bli informert om bl.a. følgende:

- Informasjon om pågående forliksklage mot Betonmast Selvaagbygg AS
- Informasjon om nødvendige arbeider i garasjeanlegget v/Løren Garasjelag AS

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Lørenplatået
avholdes onsdag 29.04.2015 kl. 19:00
i Sinsen kirke (menighetssalen), Lørenveien 13.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring i vedtekter ang. utskiftning av innvendige vifter
- B) Forslag til endring i husordensregler ang. rydding av sykler
- C) Forslag til endringer i vedtekter ang. fordeling av felleskostnader

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen legger fram sin innstilling og sameiermøtet gjennomfører valg av tillitsvalgte.

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 2 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år og et varamedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 2 utsendinger til årsmøtet i Løren Velforening for 1 år

Oslo, 7. april 2015
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt /s/

Samina Kausar Ali /s/

Eystein Boye Jenssen /s/

Kai Linnes /s/

Elin Sjødin /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jacob Noodt	Peter Møllers Vei 6 B
Styremedlem	Samina Kausar Ali	Børsteveien 4 A
Styremedlem	Eystein Boye Jenssen	Børsteveien 4 A
Styremedlem	Kai Linnes	Kanonhallveien 66 A
Styremedlem	Elin M. Sjødin	Flyttet til Sverige
Varamedlem	Josep T. Jónsson	Børsteveien 2 B
Varamedlem	Birgir M. Oskarsson	Børsteveien 2 A

Valgkomiteen

Anders Li	Børsteveien 6 A
John Arne Kolstø	Børsteveien 4 A

Styrerepresentant Løren Velforening

Jacob Noodt	Peter Møllers vei 6 B
-------------	-----------------------

Utsendinger til årsmøtet i Løren Velforening

Anniqa Dahl	Peter Møllers vei 6 B
Trine Opheim	Kanonhallveien 66 B

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

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 ble utført av Boligbyggelaget USBL frem til 31.12.2014.

OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forretningsførselen fra 01.01.2015, og oppdraget utføres 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 sameiermøtene 24.04.2014 og 29.04.2015 er det gjennomført 12 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 etablert mål for sitt arbeid og ønsker å bli evaluert mot disse målene av sameiermøtet:

Hovedmål:

Utvikle og ivareta bomiljø og sameiets eiendommer for at beboerne skal oppleve et trygt og attraktivt bomiljø slik at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres.

Delmål:

- a. Etablere gode rutiner for oppfølging av vaktmestertjenester, renovasjon, renhold, husorden og vedlikehold
- b. Etterleve intensjonene i den miljøvennlige profilen som ligger til grunn ved etableringen av "Lørenbyen"
- c. Trygghet for beboerne
- d. Sameiet skal ha et godt renommé blant nabosameiene, tjenesteleverandører, andre samarbeidspartnere og mulige boligkjøpere
- e. Etablere et systematisk HMS-arbeid og effektive internkontrollrutiner

Målene skal nås gjennom aktiv deltagelse fra sameierne/beboerne i det kontinuerlige forbedringsarbeidet.

Kommunikasjon / hjemmeside

Vår hjemmeside er styrets primære kommunikasjonskanal, og styret legger fortløpende ned mye arbeid i sameiets hjemmeside. Adressen til hjemmesiden er

www.lorenplataet.no / www.lorenplataet.no.

Hjemmesiden er oppgradert for bedre å passe til mobil- og nettbrett, og er den primære kommunikasjonskanalen mellom styret og beboerne. Hjemmeside er jevnlig oppdatert gjennom hele 2014 og det er sendt ut 40 nyhetsvarsler. Nyhetsvarsel er en tjeneste som ble introdusert i 2012. Beboere og seksjonseiere kan melde seg på nyhetsvarsel og får

en e-post med link når hjemmesiden oppdateres. På denne måten holder en seg alltid oppdatert, en slipper å sjekke hjemmesiden og en får med seg nyheter / informasjon fra styret. Påmelding skjer via hjemmesiden.

Etter styrets egen vurdering og tilbakemelding fra beboere fungerer dette svært godt. Litt tall bekrefter dette (tall i parentes fra 2013):

- 19 927 besøk på hjemmesiden (17 056)
- 8 504 besøk via nettbrett/mobil (6 147)
- 8 458 unike besøkende (6 426)
- 48 421 sidevisninger (37 815)

Kritisk viktig informasjon formidles fortsatt på oppslagstavlene i oppgangene. Det er videre montert en låsbar postkasse på postkassestativet i Kruttveien 12 for beskjeder til styret.

Henvendelsene fra beboerne er et viktig elementet i styrets forbedringsarbeid. En oppsummering av henvendelsene siden forrige styremøte er fast post på alle styremøter og har en sentral plass i internkontrollsystemet.

Hovedmål: Verdiutvikling på boliginvesteringen

Styret har kunnskap om pris på i alt 158 salg som er foretatt i perioden fra 01.01.2009 til 01.03.2015.

Utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris, korrigert for en konstant verdi på kr. 190 000 for evt. parkeringsplass, har vært slik på disse salgene:

	Antall	Kr/kvm uten parkering	Endring fra snitt listepreis	Endring fra vektet listepreis
Gjennomsnittlig listepreis 2008/2009, solgt		30 673		
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2009	13	33 894	11 %	3 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2009	4	34 860	14 %	12 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2010	13	35 709	16 %	16 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2010	16	38 779	26 %	24 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2011	11	42 063	37 %	35 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2011	22	43 806	43 %	34 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2012	8	45 848	49 %	31 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2012	17	47 655	55 %	38 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2013	11	45 278	48 %	51 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2013	10	46 046	50 %	38 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2014	14	47 384	54 %	55 %
Snitt solgte med overtagelse 2. halvår 2014	11	51 310	67 %	56 %
Snitt solgte med overtagelse 1. halvår 2015	8	51 415	68 %	58 %

Styret vurderer dette som en meget tilfredsstillende utvikling som stimulerer til ytterligere innsats for å øke kvaliteten på områdetets samlede bomiljø.

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 årlig.

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

Delmål A: Etablere gode rutiner for oppfølging av vaktmestertjenester, renovasjon, renhold, husorden og vedlikehold

Vaktmestertjenesten

Vaktmesteravtalen ble reforhandlet med virkning fra juli 2013. Frekvensene på innholdet i tjenesten ble endret basert på erfaringer og tilbakemeldinger fra beboere. Styret har et godt samarbeid med Løren Driftssentral.

Renhold og renovasjon

Vi har nå fått litt erfaring med vårt nye rengjøringssselskap, det er vår oppfatning at renhold holder en god standard og blir utført slik bestilt. Etter mange gode tilbakemeldinger på rens og boning av alle fellesarealer i 2014, vil styret videreføre dette tiltaket.

Styret har også vedtatt å flytte på lufteventiler som tidligere var lokalisert inne i boder til seksjonene, dette for at vårt rengjøringsfirma skal kunne rengjøre ventilene uten at man behøver tilgang til bodene. Styret har også endret på inntakene til ventilasjonsanlegget og det er nå installert filter i inntakene som igjen gir en renere og bedre luft i bodene.

I Oslo kommune er det plikt til å kildesortere avfall. Gratis poser til dette finner man på alle dagligvarebutikker i området. 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 påfører sameiet store kostnader hvert år.

Sameiet har en utfordring når det gjelder gjensatt søppel både inne og ute i vårt sameie, dette bidrar til et dårligere bomiljø og påfører sameiet kostnader for å få dette fjernet. Styret vil derfor minne om at vi både har 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 kastes i nedkast. Begge disse alternativene er gratis og enkelt å bruke samtidig som vi kan redusere kostnadene for sameiet. På våre hjemmesider ligger det informasjon om begge alternativene. Det er lov å si fra dersom man ser andre bruke nedkast feil eller sette fra seg avfall, det er sammen vi kan få til en bedring.

Styret har flere ganger siste år dessverre måttet benytte den mulighet vi har med å fakturere sameiere for hensatt søppel. Det faktureres da etter medgått kostnad, minimum kr. 2.000,-.

Husordensreglene

Styret har utarbeidet en fast rutine for håndtering av brudd på husordensreglene. Alle klager skal være skriftlige for at styret skal behandle saken. Ved brudd på husordensreglene gis det først en muntlig advarsel, deretter eskaleres saken med

skriftlige advarsler i forskjellige trinn. Alle advarsler loggføres og siste trinn i rutinen er at i alvorlige tilfeller kan det kreves tvangsfravikelse hjemlet i eierseksjonsloven.

Styret har i løpet av 2014 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 prøve en 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 så er det bare å ta kontakt med styret slik at vi kan prøve å finne en løsning.

Vi minner også om Bomiljøvakten fra Securitas som alle kan tilkalle dersom man opplever ubehag eller ser uønsket adferd som man ønsker hjelp for å få stanset.

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 f.eks blomsterpotter/-kasser, lamper eller andre gjenstander. Det er ikke tillatt å henge opp noe som henger på utsiden av rekkverket, med unntak av blomsterpotter/-kasser i toppetasjer der det er avsatt på utsiden av rekkverk. Alle gjenstander som utgjør potensiell fare for skade på folk, bygningsmasse eller omgivelsene må umiddelbart festes forsvarlig eller fjernes. Det vises for øvrig til vedtektene §10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer. Styret presiserer at det er god skikk og bruk å spørre naboen før en foretar endringer, og minner om vedtektene der det fremkommer at alle fasadeendringer skal søkes styret for godkjenning.

Vedlikehold

De mest omfattende vedlikeholdstiltakene i 2014 var knyttet til maling av svalgangshusene, samt videre oppfølging av en 8-punkts plan for innbruddsikring som en konsekvens av tidligere hyppige innbrudd i bodene. Effekten av tiltakene har vært meget gode. **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.**

I 2013 ble det gjennomført en full gjennomgang av bygningsmassen innen utgangen av 5-års reklamasjonsfrist. Dette førte til en rekke reklamasjoner mot utbygger, først og fremst knyttet til brannsikkerhet og elektriske installasjoner, i tillegg til VVS, heis og generell gjennomgang av bygningsmasse. Utbedringene og oppfølging av disse pågår fortsatt.

Det ble mot slutten av 2014 avdekket avvik i hvordan utbygger mener å ha levert infrastruktur for fjernvarme, mot det som faktisk er levert. Reklamasjon fra sameiet er dessverre blitt avvist fra utbygger, og sameiet har derfor valgt å gå til forliksklage mot utbygger.

Heis

Styret har i løpet av 2014 arbeidet videre med å forbedre driften av heiser i sameiet. Det er blant annet gjort forsøk med forlengelse av tid som døren på heisen står åpen og styret er i dialog med vår leverandør Otis om en ny vedlikeholdsavtale for alle våre heiser.

Vi opplever fremdeles driftsstans selv om det er blitt bedre, styret vil oppfordre alle til å låne heisnøkkel ved behov fremfor å holde døren åpen med andre midler. Det er også 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.

TV/Internett/Telefoni

Tjenestene leveres av Viken Fiber/Altibox, gjennom felles avtale med Løren Velforening. Denne avtalen er gjeldende ut 2016.

Styret er kjent med tekniske problemer hos noen beboere, og er for tiden i dialog og forhandlinger med Viken Fiber om oppgradering av anlegget. Vi håper en fullgod løsning er på plass i løpet av sommeren 2015.

Ringetablåer og merking av postkasser

Ringetablåer 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 regnskapsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Vi får imidlertid ikke alltid beskjed når seksjonene leies ut og det flytter inn nye leieboere. 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 kan meldes til vår e-postadresse lorenplataet@gmail.com når nye beboere flytter inn slik at vi til enhver tid har oversikt over hvem som bor i leilighetene og får oppdatert postkasselapper og ringetablåer.

Hjemmesiden er oppdatert med bestillingsskjema for postkasseskilt og ringetablå – se mer på hjemmesiden www.lorenplataet.no - nyttig informasjon – postkasseskilt/navn på ringetablå.

Strøm, gass og fjernvarme

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

- Strømmåler
- Fjernvarmemåler
- Vannmåler

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

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. Sameiets energileverandører er for tiden:

- Strøm: NorgesEnergi for 2014. Fra 2015 har sameiet skrevet avtale med innkjøpssamarbeidet LOS gjennom OBOS Eiendomsforvaltning
- Fjernvarme: Hafslund 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. Avleste verdier kan kontrollavleses

direkte på seksjonens egne målere. Fjernavlesing gjøres for tiden av Inergi AS. Fra 2. halvår 2013 innkreves a-konto for energi direkte til seksjonseier (ikke leietaker).

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

Gasspeisservice i 2014 er gjennomført av ALFA OLIS GASS & VVS AS. 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. Vi har hatt service i september, ekstra runde i november og en tilleggs ekstra runde med ekstra kostnader for sameierne i mars 2015. Utfordringen med kontrollen er at noen beboer 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 tilfeller noen boenheter ikke har fått gjennomført service, må styret sørge for avstenging av gass da dette har med sikkerhet for gassanlegget for hele bygget å gjøre.

Delmål B: Etterleve intensjonene i den miljøvennlige profilen som ligger til grunn ved etableringen av "Lørenbyen"

De viktigste tiltakene mht. miljøprofilen har vært å redusere unødvendig bilkjøring inne på området, bidra til at avfallsløsningen fungerer tilfredsstillende, samt å vurdere energibesparende tiltak.

Miljøvennlige energibesparende lamper i fellesarealer

I 2014 ble flere lamper testet ut og en kom frem til 2 typer LED lamper som sameiet har valgt som standard. Defekte lamper skiftes ut fortløpende til nye LED lamper. Sameiet har 2 typer lamper i fellesarealer, vegg montert og innfelt lampe. Vegg monterte LED lamper har innebygget bevegelsessensor, skumringsrele og tidsrele. Lampene lyser normalt med redusert styrke og ved detektert bevegelse med full styrke i 5 minutter. Innebygget skumringsrele gjør at lampe kun lyser med full styrke dersom det er mørke omgivelsene – i praksis vil lamper plassert i brannsluser alltid lyse med full styrke ved deteksjon og lamper plassert i trappegang lyse ved full styrke når det er skumring og mørkt ute. Innfelt lampe som er plassert i u-etg og 1 etg er plassert i områder i fellesareal hvor det er ønskelig med full lysstyrke. Innfelt lampe er en LED lampe uten sensorer.

Dagens lamper bruker 36 W. Innfelt LED lampe bruker 15 W, oppgangslamper bruker 1W/11W (redusert/full lysstyrke). LED lampe er noe dyrere i innkjøp, det er forventet at redusert forbruk, lengre levetid og at behov for vaktmestertjenester pærebytte vil føre til besparelser for sameiet i tillegg bedre opplevd lyskvalitet.

Sameierbeslutningen i 2012 om å kunne bestille nye LED lamper til alle oppganger fra 2.etg og oppover er ennå ikke iverksatt da det har vært prioritert å fokusere på reklamasjonssaker.

Styret anmoder beboerne om å bidra med forslag til ytterligere miljøtiltak.

Delmål C: Trygghet for beboerne

Bomiljøvakt

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

Ring bomiljøvekteren på telefon **22 97 10 70** 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.

Nøkkelsystem

Det ble i 2014 besluttet å ikke gå videre med skifte av nøkkelsystem.

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. Dette er tiltak som må tas over sameiets eget budsjett.

I bygningene er trappeoppgangene eneste rømningsvei. Det er gjennomføres funksjonskontroll av trykksettingsviftene som skal holde oppgangene fri for røyk ved brann.

Det gjennomføres årlig kontroll og service av brannalarmanlegget med test av brannalarm og det er etablert rutine for månedlig inspeksjon av sluser og oppganger i regi av vaktmester. Resultatene av inspeksjonene rapporteres til styret. Det har i lang tid vært varslet om de strenge brannkrav rømningsveiene må tilfredsstillende ettersom bygningene er godkjent med bare en rømningsvei (mot normalt to). Vaktmester er iht. brannkrav vi har for våre bygninger, instruert om umiddelbar fjerne hensatt og brennbart materiale for beboers regning uten varsel. Dette gjelder i alle fellesområder (oppganger, brannsluser, bodganger og garasje).

Styret har også fokusert på hva hver beboer kan gjøre inne i egen leilighet for å forebygge brann. Det har de siste årene vært lagt ned mye arbeid med brannvern og det er utført flere forbedringer underveis. I 2014 opplevde vi 2 ganger at ledninger til brannmeldere og nødåpnere var klippet/forsøkt klippet over. Vi antar at dette er gjort da en har trodd at klipping av ledning ville føre til at dører med elektronisk sluttstykke ville åpne seg og gi adgang til bygningsmassen. Sameiets brannalarm er i tillegg til å være direktetilkoblet til 110 sentralen også sabotasjesikret på flere punkter. Klipping av ledninger medførte en del kostnader for sameiet og for å forhindre nye tilfeller ble derfor alle ledninger til brannmeldere og nødåpnere i 2014 hæververksikret ved å montere metallrør/skinner over ledninger.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget er samkjørt med Sameiet Lørenkvartalet og Løren Garasjelag.

Befaring ble utført av Norsk Brannvernforening. De seksjoner det ble funnet avvik i ble seksjonseier tilskrevet. Det er seksjonseiers ansvar å kontrollere og vedlikeholde brannvernutstyr i egen leilighet. Branninstruksen til sameiet er oppdatert for å tilfredsstillende myndighetspålagte HMS krav. Ny branninstruks er utarbeidet og vil i løpet av februar

2015 være hengt opp ved alle inngangsdører. Møteplass i parken er markert med skilt. Gjør deg kjent med branninstruks og plassering av møteplass.

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 befaring fra 110 sentralen utgjør til sammen de krav vi har til vårt sameie.

Den positive trenden med redusert antallet brannalarmer har fortsatt i 2014, dette tilskrives i all hovedsak utbedring av manuelle meldere med beskyttelsesdeksel og alarmering av nødåpnere. De utrykninger vi har hatt kan spores tilbake til røyking i fellesoppgang, spesielt 1.etg. Røykvarslere er så sensitive at de detekterer om en tenner opp en sigarett før en går ut (og de skal være så sensitive).

Styret har også fokusert på hva hver beboer kan gjøre inne i egen leilighet for å forebygge brann. Hjemmesiden er oppdatert med egen side om renhold av filter til kjøkkenvifte. Se mer på hjemmesiden www.lorenplatået.no - nyttig informasjon – avtrekksvifte- filter avtrekksvifte.

Delmål D: Sameiet skal ha et godt renommé blant nabosameiene, tjenesteleverandører, andre samarbeidspartnere og mulige boligkjøpere

Forholdet til tjenesteleverandører

Styret har som policy å opptre ryddig og samtidig være tydelige på hva vi forventer av tjenesteleverandørene vi samarbeider med. Denne ryddigheten består bl.a. i at vi konsekvent sier opp alle avtaler ved utløp og enten reforhandler eller innhenter alternative tilbud.

Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

Sameiet er obligatorisk medlem i Løren Velforening og styreleder er styremedlem i velforeningen med ansvarsområdene informasjon og infrastruktur gass.

Styrene i Lørenplatået, Lørenkvartalet og Lørenparken har inngått avtale gjennom Løren Velforening med Selvaag Parkering AS om å overta ansvaret for driften av parkeringsanleggene under respektive sameier. Ettersom det bare er noen av beboerne som har parkeringsplasser er det utelukket at sameiene overtar parkeringen. Det legges derfor slik at parkeringsanleggene eies av to aksjeselskap eid av Løren Velforening med styrer sammensatt fra styrene i de respektive sameiene. Spørsmål vedrørende garasje, kan sendes til styret@lorengarasjelag.no.

Det er styrets vurdering at samarbeidet med de andre sameiene gjennom Løren Velforening så langt har fungert meget godt, selv om det er utfordrende å finne en effektiv driftsform på den administrative delen av Velforeningen.

Delmål E: Etablere et systematisk HMS-arbeid og effektive internkontrollrutiner

Internkontroll

Styret er opptatt av at internkontrollen skal være målrettet mot tiltak som støtter målene for styrets arbeid. Styret har utarbeidet en fast årsplan for internkontrollarbeidet som er oppsummert slik:

		Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des
1	Henvendelser	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2	Vedlikeholdsplan										x		
3	Regnskap		x				x				x		
4	HMS-status	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5	Internkontroll											x	

HMS-arbeid:

Målene for styrets arbeid legges til grunn for HMS-arbeidet.

I 2012 tok styret i bruk 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.

Styret har lagt ned mye arbeid i å etablere systemet og håper det vil bli et nyttig verktøy for fremtidige styrer i oppgaven med å drifte sameiet på en effektiv måte.

HMS-arbeidet er en fast post på styrets møter og beboerne oppfordres til å bidra til at risikoanalysen utvides gjennom å komme med innspill til styret.

Oppgangskontakter

Ordningen med oppgangskontakter har fungert bra. Det siste året har vist at behovet for oppgangskontakter er redusert til et minimum da hjemmesiden er videreutviklet og beboere selv kan melde fra om feil og mangler i egen oppgang via hjemmesiden. Ordningen med oppgangskontakter videreføres derfor ikke i 2015.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 5 323 554,-.

Innkrevde felleskostnader er kr 239 096,- høyere enn budsjettet, og dette skyldes at økning i felleskostnader for 2. halvår 2014 ikke var justert i budsjettet

Diverse inntekter består i hovedsak av inntekter fra Sameiet Lørenkvartalet for administrasjon/drift av felles fjernvarmeanlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 4 913 098,-, og dette er kr 64 902,- lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 510 168,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 2 251 932,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader for fellesarealer som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 21 490,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplatået.

Innskuddsrente i OBOS-banken

Driftskonto	pr. 1.1.15:	0,35 %	pr. 24.2.15:	0,15 %
Sparekonto	pr. 1.1.15:	2,40 %	pr. 24.2.15:	1,65 %

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 2015.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 7. april 2015
Styret i Sameiet Lørenplatået


Jacob Noodt


Samina Kausar Ali


Eystein Boye Jenssen


Kai Linnes


Elin Sjödin

Til sameiermøtet i Sameiet Lørenplatået

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lørenplatået, som viser et overskudd på kr 510 168. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Lørenplatået per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. april 2015

BDO AS



Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2014 Sameiet Lørenplataet

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
INNETEKT					
Salgsinntekt					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 310 096	4 925 628	5 071 000	5 629 220
Sum leieinntekt		5 310 096	4 925 628	5 071 000	5 629 220
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	13 458	11 500	0	0
Sum annen inntekt		13 458	11 500	0	0
Sum inntekt		5 323 554	4 937 128	5 071 000	5 629 220
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	27 183	24 675	27 000	42 600
Styrehonorar	4	184 000	175 000	184 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Driftskostnad					
Energikostnad		14 391	145 617	0	140 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 184 312	1 068 789	1 103 000	1 105 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	734 778	885 742	924 000	1 062 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	74 963	40 296	430 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 146 536	404 675	712 000	2 200 000
Revisjonshonorar	9	17 225	15 850	10 000	15 000
Forretningsførerhonorar		222 399	217 536	219 000	240 000
Annet honorar	10	32 457	495 813	36 000	115 000
Kontorkostnad		21 957	26 476	32 000	38 100
TV/bredbånd		585 160	583 535	671 000	671 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	135	0	0
Provisjonskostnad		0	105	0	0
Kontingenter og gaver		265 960	266 832	266 000	280 600
Forsikringer		335 680	339 184	343 000	357 170
Annen kostnad	11	36 464	31 803	21 000	13 000
Tap		29 634	11 053	0	0
Sum kostnad		4 913 098	4 733 117	4 978 000	6 654 470
Driftsresultat		410 456	204 011	93 000	-1 025 250
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		101 437	87 869	10 000	30 000
Rentekostnad		1 725	0	0	0
Netto finansposter		-99 712	-87 869	-10 000	-30 000
Årsresultat		510 168	291 881	103 000	-995 250
Overført sameiekapital		510 168	291 881	0	0
SUM OVERFØRINGER		510 168	291 881	0	0

Balanse 2014 Sameiet Lørenplatået

Note

2014

2013

EIENDELER**Anleggsmidler**

Varige driftsmidler

Finansielle anleggsmidler

Omløpsmidler**Fordringer**

Restanser felleskostnader

101 982

139 043

Kundefordringer

16 544

257 098

Fordringer BBL Finans

7 687

0

Fordringer på Usbl

0

1 003

Andre kortsiktige fordringer

86 135

29 634

Forskuddsbetalte kostnader

18 890

0

Avsetting tap

-29 634

-50 248

Bankinnskudd og kontanter

Innestående bank

3 288 763

3 344 388

Sum omløpsmidler**3 490 367****3 720 918****SUM EIENDELER****3 490 367****3 720 918**

Balanse 2014 Sameiet Lørenplatået

Note

2014

2013

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2 251 932

1 741 764

Sum opptjent egenkapital**2 251 932****1 741 764****Sum egenkapital****13****2 251 932****1 741 764**

Gjeld

Avsetninger for forpliktelser

Langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Forskuddsbetalt felleskostnad

16 271

111 236

Leverandørgjeld

305 914

810 071

Annen kortsiktig gjeld

12

916 251

1 057 847

Sum kortsiktig gjeld**1 238 435****1 979 154****Sum gjeld****1 238 435****1 979 154****SUM EGENKAPITAL OG GJELD****3 490 367****3 720 918**Sted: OsloDato: 7/4-15Jacob Noodt
StyrefederEystein Boye Jenssen
StyremedlemElin Sjødin
StyremedlemKai Linnes
StyremedlemSamina Kausar Ali
Styremedlem

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2014	2013
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 639 584	4 255 116
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	670 512	670 512
Sum	5 310 096	4 925 628

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2014	2013
3990 Andre driftsinntekter	13 458	11 500
Sum	13 458	11 500

Note 3 - Lønnskostnader

	2014	2013
5400 Arbeidsgiveravgift	25 944	24 675
5972 Gaver ansatte, ikke innberetningspliktig	1 239	0
Sum	27 183	24 675

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	2014	2013
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	184 000	175 000
Sum	184 000	175 000

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2014	2013
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	0
6310 Vaktmester	266 250	337 500
6311 Vaktmester - tillegg	95 234	-12 194
6340 Fast vedlikehold heis	238 156	168 968
6341 Brannalarm	12 359	18 076
6360 Renhold, sanitærartikler	185 795	0
6361 Trappevask v/byrå	296 750	443 400
6364 Matteleie	83 150	98 282
6390 Andre driftskostnader	1 775	0
6391 Stro	0	3 172
6392 Containerleie/tomming	2 843	11 585
Sum	1 184 312	1 068 789

Note 6 - Kommunale avgifter

	2014	2013
6329 Kommunale avgifter	734 778	885 742
Sum	734 778	885 742

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2014	2013
6540 Inventar	0	2 436
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	66 142	37 860
6551 Låser	8 240	0
6552 Driftsmateriell	581	0
Sum	74 963	40 296

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2014	2013
6601 Vedlikehold bygg	11 595	45 400
6602 Vedlikehold VVS	3 275	47 525
6603 Vedlikehold elektro	91 088	39 290
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	33 812
6608 Vedlikehold varmeanlegg	157 302	0
6610 Andre vaktmestertjenester	22 234	0
6611 Vedlikehold heiser	256 389	131 749
6613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	1 250	6 794
6617 Vedlikehold brannvernustyr	76 063	2 928
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	130 259	40 967
6641 Malerarbeider (dører o.l.)	329 040	3 750
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	28 183	0
6648 Inngangsdører	27 662	39 180
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	12 197	0
6692 Innbruddsikring av andre dører	0	13 281
Sum	1 146 536	404 675

Note 9 - Revisjonshonorar

	2014	2013
6700 Revisjonshonorar	17 225	15 850
Sum	17 225	15 850

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10 - Andre honorar

	2014	2013
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	5 619
6716 Rapport vedr fjernvarmeanlegg	0	14 875
6721 Juridisk honorar Usbl	0	36 500
6730 Teknisk honorar	24 313	8 500
6731 Teknisk honorar Usbl	0	420 281
6750 Brannvern	8 144	10 038
Sum	32 457	495 813

Note 11 - Andre kostnader

	2014	2013
7718 Lørendag / Dugnad	2 137	3 680
7719 Møter, div. styret	1 110	0
7720 Generalforsamling	0	2 700
7770 Betalingskostnader	1 972	3 602
7771 Andre gebyrer	0	63
7790 Andre kostnader	84	9 057
7792 Øredifferanse	8	0
7795 Husleietap	31 153	12 701
Sum	36 464	31 803

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2014	2013
2451 Interim mellomregning	98	0
2932 Skyldig revisorhonorar	8 613	7 925
2937 Forpliktelse til energi	0	337 011
2946 Gebyrer tvangssalg	0	11 180
2966 Innbetalt akonto strøm	0	3 137 581
2967 Strøm viderebet. kraftselsk.	0	-865 176
2968 Fjernvarme videref.kraftselsk.	0	-1 927 456
2969 Kraft uoppgjort tidligere år	332 356	0
2979 Andre forskudd	1 500	0
2980 Andre påløpte kostnader	383 721	259 865
2990 Annen kortsiktig gjeld	189 963	96 917
Sum	916 251	1 057 847

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Overført sameiekapital	1 741 764	510 168	2 251 932
Sum opptjent egenkapital	1 741 764	510 168	2 251 932
Sum egenkapital	1 741 764	510 168	2 251 932

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til endring i vedtekter ang. utskiftning av innvendige vifter

Forslag fra: Styret

Bakgrunn: Ettersom vifter på tak er vanskelig tilgjengelig for den enkelte, samt at det er effektivt at ett firma håndterer utskiftning av vifter, foreslås det at vifter inngår i felles infrastruktur og at bytte av disse belastes over felles budsjett.

Forslag til endring i rødt:

*"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- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. **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."

B) Forslag til endring i husordensregler ang. rydding av sykler

Forslag fra: Styret

Bakgrunn: Det har innkommet ønsker om opprydding i hensatte sykler. Styret mener et tillegg i husordensregler vil kunne sørge for en god og ryddig prosess for gjennomføring.

Forslag til nytt punkt i husordensregler:

"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."

C) Forslag til endringer i vedtekter ang. fordeling av felleskostnader

Forslag fra: Zdravko Spehar, Børsteveien 6 B

Forslag: Vårt forslag er at sameiets fellesutgifter skal fordeles på antall eierseksjoner og ikke etter seksjonens størrelse/kvadratmeter.

Dette begrunnes med følgende:

- Eierseksjonens størrelse tilsier ikke tilsvarende forbruk av felles eiendom. I en fireroms leilighet kan det bo 2 personer, samtidig som det kan bo 2-3 personer i en toroms leilighet.
- alle seksjonene uansett størrelse har lik stemmerett ved behandling i sameiermøter. Skal større seksjoner betale mer, vil det være naturlig å ha mer å si i alle saker.

Kommentar fra styret: Med henvisning til Eierseksjonslovens § 23, som vi som sameie er underlagt, krever en slik endring i vedtektene tilslutning fra alle berørte sameiere.

Eierseksjonsloven, hentet fra:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-05-23-31/KAPITTEL_4 (5. april 2015)

”§ 23.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.”

Orientering om sameiets drift

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. Nyhetsvarsel sendes ut på e-post ved viktig informasjon – vi oppfordrer alle til å melde seg på nyhetsvarsel via link på vår hjemmeside.

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 Selvaag Eiendom AS, som kan kontaktes på lorendrift@selvaag.no eller telefon 23 13 70 00 på dagtid. Styret gjør samtidig oppmerksom på at vaktmesteravtalen ikke omfatter vaktmestertjenester inn i de enkelte seksjoner, men at denne tjenesten kan kjøpes av de enkelte beboere. 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, han er der for din skyld. Ring bomiljøvekteren på telefon 22 97 10 70, 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 fanen som gjelder Løren Garasjelag AS på sameiets hjemmeside, eller www.lorengarasjelag.no.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling pr e – post kan følgende adresse benyttes: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no). Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse. Det er kun eier av seksjonen som kan bestille.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Se mer på hjemmesiden www.lorenplataet.no – nyttig informasjon – postkasseskilt/navn på ringetablå.

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 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 (for tiden kr. 6.000) dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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.

Energimerking

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

Telefoni, TV og bredbånd

Sameiet Lørenplatået er tilkoblet Viken Fiber AS, gjennom felles avtale med Løren Velforening. Avtalen er tidsfestet ut året 2016.

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.