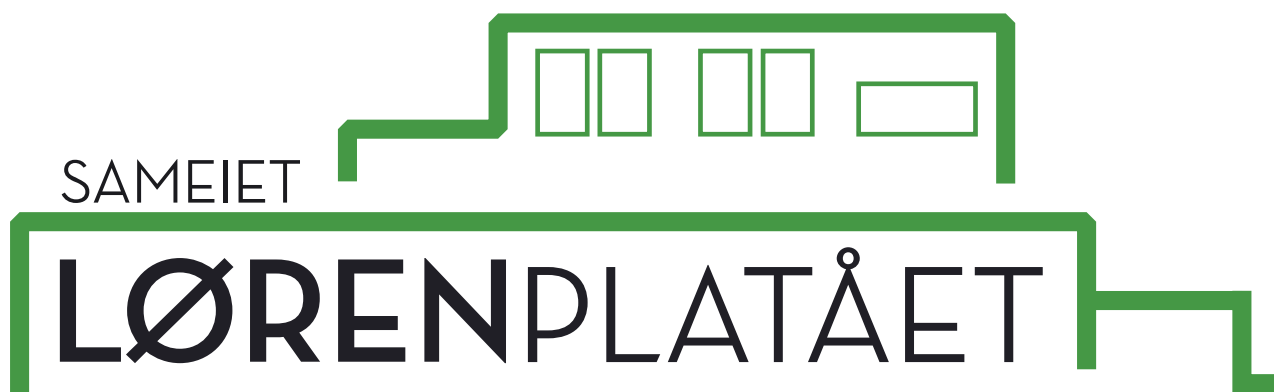




Årsmøte 2018

Kanonhallen Bistro,
Peter Møllers vei 4 B
Onsdag 25. april 2018 - kl. 18.00

Innkalling
Årsrapport
Regnskap

Til seksjonseierne i Sameiet Lørenplatået

Velkommen til årsmøte, onsdag 25. april kl. 18.00

Sted: Kanonhallen Bistro, Peter Møllers vei 4 B.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. 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 25. april kl. 18 i Kanonhallen Bistro, Peter Møllers vei 4 B.

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 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endringer i vedtekter
- B) Forslag til endringer i ordensregler
- C) Forslag til etablering av innendørs sykkelparkering
- D) Forslag til endring i instruks for valgkomiteen – 1)
- E) Forslag til endring i instruks for valgkomiteen – 2)
- F) Forslag til årsmøtet i Løren Velforening – driftsform
- G) Forslag til årsmøtet i Løren Velforening – ordensregler for bruk av Lørenparken

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av to utsendinger til årsmøte i Løren Velforening

Oslo, 6. mars 2018
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Eystein Boye Jenssen/s/

Jósep T. Jónsson/s/

Rikke Littmann/s/

Mari Helén Varøy/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jacob Noodt	Peter Møllers vei 6 B
Styremedlem	Eystein Boye Jenssen	Børsteveien 4 A
Styremedlem	Jósep T. Jónsson	Børsteveien 2 B
Styremedlem	Rikke Littmann	Børsteveien 6 A
Styremedlem	Mari Helén Varøy	Peter Møllers vei 6 B
Varamedlem	Karianne Burhol	Børsteveien 2 A
Varamedlem	Bård Orsten	Børsteveien 2 B

Valgkomiteen

Anders Li (leder)	Børsteveien 6 A
Sissel Alsaker	Børsteveien 6 A
Inger L. Ingebrigtsen	Børsteveien 2 A

Styrerepresentant Løren Velforening

Jacob Noodt

Utsendinger til årsmøtet i Løren Velforening

Inger L. Ingebrigtsen
Anne Margrete Wollan Linnes

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

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

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

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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 sameiermøtet 20.04.2017 og årsmøtet 25.04.2018 er det gjennomført 9 styremøter, og 9 styremøter totalt i driftsåret 2017. 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 og attraktivt bomiljø, samt at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres.

Kommunikasjon / hjemmeside

Sameiets 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.

Sameiet benytter seg av nyhetsvarsel ved viktige hendelser.

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.

Verdiutvikling på boliginvesteringen

Styret har kunnskap om pris på i alt 213 salg som er foretatt i perioden fra 01.01.2009 til 01.03.2018.

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

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	74 075	104 %
2H-17	10	75 154	114 %
1H-18	6	67 636	114 %

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

Vaktmestertjenesten

Vaktmesteravtalen ble endret med virkning fra oktober 2017, gjennom en rammeavtale fremforhandlet av Løren Velforening. Tjenestene leveres av Bygårdsservice AS.

Renhold og renovasjon

Renhold i sameiet har de siste årene blitt utført av samme leverandør. I hovedsak oppleves det at de leverer god kvalitet på sine tjenester til en konkurransedyktig pris. De tilbakemeldinger vi har fått fra beboere om forbedringspotensial har blitt behandlet seriøst og fulgt opp av firma som leverer renhold.

I Oslo kommune er det plikt til å kildesortere avfall. Gratis poser til dette finner man 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 grunnet feil, samt hensetning av avfall, påfører fortsatt sameiet unødvendige kostnader hvert år. 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.

Dugnad

Dugnad ble gjennomført i mai 2017. Det ble raket og spylt på fellesområdene ute. Det samme vil bli gjennomført i mai 2018.

Husordensreglene

Styret har i løpet av 2017 behandlet flere 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.

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.

Vedlikehold

Av vedlikeholdstiltak gjennomført siste året, nevnes følgende:

- HMS-tiltak for å sikre adkomst til tak for vaktmester og leverandører
- Utvendig maling av alle hvite fasader i tre
- Utbedring av råteskader på luftetårn
- Reparert murskader på fasader
- Gjennomført elkontroll og termofotografering av elanlegg iht. krav fra myndighetene, samt reparert avvik etter disse kontrollene
- Løpende utskifting av defekte lamper ute og inne
- Løpende proaktivt vedlikehold av heiser, iht. oppsatt vedlikeholdsplan
- Bytte av sirkulasjonspumpe for varmtvann
- Hovedrengjøring (tak og vegger) i alle u. og 1. etg.
- Boning av alle gulv og trapper i u., 1. og 2. etg.

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
- Implementering av ny vaktmesteravtale
- Løpende vurdering av leverandøravtaler, befaringer, tilbud, avtaleforslag, etterbefaringer
- Løpende oppfølging og service på varmeanlegg
- Løpende oppfølging og service på heiser
- Løpende vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesarealer
- Gasspeiskontroll og oppfølging etter kontroll
- Energiavregning
- Forsikringssaker 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 – implementering av nye AMS-målere
- Løpende oppfølging av Renholdsverket 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
- 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

Etter arbeider med ombygging av varmeanlegget i 2016, har styret håndtert en del henvendelser. Dette har vært noe manglende varme i spesifikke radiatorer, samt en «bieffekt» etter ombygging som fremstår for noen som en lett pusting i radiatorer. Vi mener nå at finjusteringer med anlegget og på enkelte radiatorer har ført til at alle nå har en god

og jevn varme i sine seksjoner, også på bad. Unntaket er et par bad, der ombygging lokalt er nødvendig, grunnet feil i leveranse fra utbygger. Utfordringen med «pusting» er noe som ekspertene fortsatt jobber intenst med, og vi håper dette vil elimineres i løpet av kort tid.

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.

TV og internett

Sameiet Lørenplatået er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox, gjennom felles avtale 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.

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 OBOS Eiendomsforvaltning. 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, slik at vi til enhver tid har oversikt over hvem som bor i leilighetene. Hjemmesiden er oppdatert med bestillingsskjema for postkasseskilt og ringetablå – se mer på hjemmesiden www.lorenplatået.no - nyttig informasjon – postkasseskilt/navn på ringetablå.

Strøm, gass, varmtvann og varme

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 varmtvann og varme (fjernvarme). I hver seksjon finnes det i tillegg tre undermålere med fjernavlesning:

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

I tillegg har enkelte seksjoner egen gassmåler som ikke fjernavleses, men som avleses ved 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. Sameiets energileverandører er for tiden:

- Strøm: Innkjøpssamarbeidet LOS gjennom OBOS
- 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 leilighetene.

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 2017 er gjennomført av ALFA OLIS GASS & VVS AS. Kontrollen ble utført i september og ekstra oppsamlingsrunder i november og desember 2017. 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.

Energiavregning for strøm, varme, varmtvann og evt. gass gjøres tilgjengelig (via portal på nett) senest i juni hvert år, og avregnes på faktura sammen med fellesutgifter med forfall 1. juli.

Miljøvennlige energibesparende lamper i fellesarealer

Defekte lamper skiftes ut fortløpende til nye LED lamper. Sameiet har 2 typer lamper i fellesarealer, vegg montert og innfelt lampe. Veggmonterte LED lamper har innebygget bevegelsessensor, skumringsrelé og tidsrelé. Lampene lyser normalt med redusert styrke og ved detektert bevegelse med full styrke i ett minutt. Innebygget skumringsrelé 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.

LED lampe er noe dyrere i innkjøp, det er forventet at redusert forbruk, lengre levetid og at redusert behov for pærebytte vil føre til besparelser for sameiet i tillegg bedre opplevd lyskvalitet.

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

Nøkkelssystem

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

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. Vaktmester er, iht. brannkrav vi har for våre bygninger, instruert om å umiddelbar fjerne hensatt og brennbart materiale for beboers regning 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 månedlig inspeksjon av sluser og oppganger i regi av vaktmester. Resultatene av inspeksjonene rapporteres til styret. Årlig kontroll av brannalarmanlegget er samkjørt 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 - nyttig informasjon – avtrekksvifte- filter avtrekksvifte.

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 av brannvesenet, 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 2017 hatt en normal drift. 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 elbil, og med gode introduksjonstilbud. Det er også fremforhandlet en fornuftig løsning for de som allerede har ladestasjon/-punkt installert.

Felleskostnadene er justert til kr. 250,-/mnd. fra 1.4.18 (noe som fortsatt er godt under mange av garasjeanleggene rundt oss).

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 ansvarsområdene forretningsutvikling 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 7 713 204,-.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd styrehonorar fra Lørenkvartalet for styrets arbeid knyttet til felles utfordringer med sentralvarmesystemet, og felles sak mot utbygger Betonmast.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 7 608 528,-.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe høyre kostnader til drift og vedlikehold og advokatutgifter i forbindelse med sak mot Betonmast.

Styrehonorar er høyere enn budsjettet. Dette skyldes at tilskudd fra Lørenkvartalet ble ført i regnskapet som andre inntekter i stedet som direkte fratrukk på kostnadskonto som forutsatt i budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 227 393,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Av selskapets resultat er kr. 183 603,- benyttet til å betale avdrag på sameiets lån.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 2 329 379,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det hovedsakelig budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september 2017. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplatået.

Lån

Sameiet Lørenplatået har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, betingelser og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Lørenplataet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lørenplataets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

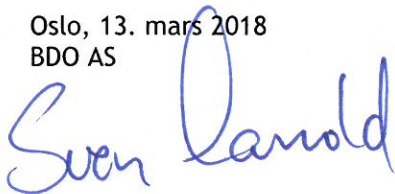
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 13. mars 2018
BDO AS



7451 - SAMEIET LØRENPLATÅET**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 713 204	6 847 890	7 713 000	8 040 000
Andre inntekter	3	101 867	56 412	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 815 071	6 904 302	7 733 000	8 060 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 600	-74 025	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-600 000	-525 000	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-18 853	-18 643	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-255 468	-248 688	-255 000	-262 000
Konsulenthonorar	7	-297 263	-43 151	-100 000	-100 000
Kontingenter		-280 600	-280 600	-280 600	-280 600
Drift og vedlikehold	8	-2 472 337	-3 626 367	-2 110 000	-2 690 000
Forsikringer		-421 522	-396 893	-415 000	-442 000
Kommunale avgifter	9	-1 111 282	-1 111 282	-1 112 000	-1 181 000
Energi/fyring		-37 832	-30 777	0	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 174 038	-1 177 341	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-854 735	-850 641	-882 000	-1 076 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 608 528	-8 383 407	-6 942 600	-7 870 600
DRIFTSRESULTAT		206 543	-1 479 105	790 400	189 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 689	65 050	0	0
Finanskostnader	12	-39 839	0	0	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 850	65 050	0	-31 000
ÅRSRESULTAT		227 393	-1 414 055	790 400	158 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		227 393			

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		37 237	57 243
Kundefordringer		42 143	80 477
Kortsiktige fordringer	13	467 333	1 514 184
Energiavregning	16	524 777	743 590
Driftskonto OBOS-banken		322 409	335 792
Sparekonto OBOS-banken		2 214 279	14 070
SUM OMLØPSMIDLER		3 608 178	2 745 355
SUM EIENDELER		3 608 178	2 745 355
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 512 982	1 285 590
SUM EGENKAPITAL		1 512 982	1 285 590
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	816 397	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		816 397	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 768	187 425
Leverandørgjeld		1 212 470	1 272 340
Påløpte renter		3 060	0
Påløpte avdrag		15 635	0
Annen kortsiktig gjeld	17	-134	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 278 799	1 459 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 608 178	2 745 355
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6. mars 2018
 Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Eystein Boye Jenssen/s/

Josep T. Jónsson/s/

Rikke Littmann/s/

Mari Helen Varøy/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 544 932
Kabel-TV	1 168 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 713 204

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Sameiet Lørenkvartalet	100 000
Korrigeringer på reskonto	1 867
SUM ANDRE INNTEKTER	101 867

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-84 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-84 600

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 2016/2017, og er på kr 600 000.

Kr 100 000 av dette er tilskudd fra Sameiet Lørenkvartalet ifm. rettstvist/forlik
Betonmast.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 2 964, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 853.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-291 963
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 300
SUM KONSULENTHONORAR	-297 263

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 487 260
Drift/vedlikehold VVS	-30 292
Drift/vedlikehold elektro	-278 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 337
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-59 622
Drift/vedlikehold heisanlegg	-325 555
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-118 549
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 263
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 235
Kostnader dugnader	-335
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 472 337

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-797 060
Renovasjonsavgift	-314 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 111 282

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Driftsmateriell	-6 000
Lyspærer og sikringer	-14 007
Vaktmestertjenester	-302 989
Renhold ved firmaer	-473 023
Snørydding/gressklipping	-1 641
Andre fremmede tjenester	-6 405
Kontor- og datarekvisita	-852

Trykksaker	-8 241
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 964
Andre kontorkostnader	-15 322
Telefon, annet	-1 485
Porto	-14 580
Reisekostnader	-125
Bank- og kortgebyr	-4 522
Velferdskostnader	-578
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-854 735

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 356
Renter av sparekonto i OBOS-banken	209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 437
Andre renteinntekter	55 687
SUM FINANSINNTEKTER	60 689

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån, OBOS-banken	-37 289
Gebyrer lån, OBOS-banken	-2 550
SUM FINANSKOSTNADER	-39 839

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Differanse gasskostnader i energiavregning i 2015	93 256
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	374 077
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	467 333

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 4,20 %. Løpetiden er 5 år.

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

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 623 947
SUM INNETKTER	-3 623 947

KOSTNADER

Techem	143 262
Fjernvarme	2 570 265
Gass	529 200
Strøm	920 150
SUM KOSTNADER	4 162 876

Uoppgjorte avregninger (feil fra Techem, gjøres opp i 2018)	-14 152
---	---------

SUM ENERGIAVREGNING	524 777
----------------------------	----------------

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: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	134
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	134

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for 2017-2018

«Valgkomiteen foreslår at samlet styrehonorar for driftsåret 2017-18 settes til kr 400 000.»

Valgkomiteens begrunnelse – forhold som er vurdert:

«Forrige driftsårs styrehonorar var på kr 500 000 pluss kr 100 000 innbetalt fra Lørenkvartalet for arbeid styret utførte for dem. I forbindelse med spesielt arbeidskrevende saker har styret de foregående 2 driftsår fått ekstra høyt styrehonorar. Høyt i forhold til historikk for eget sameie og høyt i forhold til andre sameier.

Sameierne har hatt ulike syn på hvor høyt honoraret bør være. Ved å sette kr 400 000 tror og håper valgkomiteen at dette er noe sameierne og styret kan anse som en gylden middelvei. Med kr 400 000 vil vi fortsatt ligge i øvre sjikt når det gjelder styrehonorar sammenlignet med andre sameiers styre. Vi har innhentet data på 26 andre tilfeldig valgte sameier/borettslag som sammenligningsgrunnlag.

Økonomien i sameiet (spesielt størrelsen på egenkapitalen) tilsier varsomhet med kostnader.

Felleskostnadene til seksjonseierne har nær doblet seg siden starten - også nivået på styrehonoraret har økt betydelig de siste årene.

Den allmenne oppfatning blant sameierne er at Sameiet er spesielt veldrevet og at det er høy kvalitet på styrets arbeide. Det er ønskelig at styret fortsatt holder innleid konsulentbistand på et lavt nivå. Dette både for å holde kostnader nede og fordi man må anta at kvaliteten på tjenesten (kjennskap til sameiet, fleksibilitet osv.) vil gå ned ved eksterne uten egeninteresse for sameiet.

Økonomisk kompensasjon bør derfor ikke settes for lavt. Samtidig skal styreverv ikke vurderes som vanlig lønnsarbeid.»

For valgkomiteen,

**Anders Li
Inger L. Ingebrigtsen**

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til endringer i vedtekter

Forslag fra: Styret

Bakgrunn: Tilpasse sameiets vedtekter til ny Eierseksjonslov av 1.1.2018 og 1.7.2018 (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>)

Forslag til endringer i vedtektene som følger (ny tekst er understreket, og fjernet tekst er ~~gjennomstreket~~):

i. **§ 3 Felleskostnader** (tredje avsnitt):

«Sameiet har panterett 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 beslattes gjennomført.»

ii. **§ 4 Vedlikehold** (første avsnitt):

«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 regnes fra og med seksjonens sikringsboks~~ sikringsboks 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.»

iii. **§ 5 Styret**

«Sameiet skal ha et styre som består av 7 medlemmer, hvorav 2 er varamedlemmer. ~~Det skal fortrinnsvis velges en representant fra hver av bygningene.~~ Styret velges av sameiermøtet årsmøtet for to år, med mindre ~~sameiermøtet~~ årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. ~~I Sameiets første styre har 4 av medlemmene en funksjonstid på ett år.~~ 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 ~~sameiermøtet~~ årsmøtet.»

iv. **§ 6 Sameiermøtet**

«§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet.

Ordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte holdes hvert år innen ~~30. april~~ utgangen av juni. Ekstraordinært ~~sameiermøte~~ 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 ~~sameiermøtet~~ 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 ~~sameiermøtet~~ 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 ~~sameiermøtet~~ årsmøtet har hver seksjon én stemme. Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av ~~sameiermøtet~~ 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseiere sier seg uttrykkelig enige.»

v. **§ 7 Revisjon og regnskap**

«Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.»

vi. **§ 8 Forretningsfører**

«Sameiet skal ha forretningsfører. ~~Første forretningsføreravtale inngås for 3 år.»~~

vii. **§ 9 Bygningmessige arbeider m.v.**

~~«Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Løren. Det kreves også forutgående godkjenning av styret, også for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.~~

~~Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er á jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.~~

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.»

viii. **§ 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, øg 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

parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.»

ix. **§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

«For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av ~~23. Mai 1997~~ 1. januar 2018 og 1. juni 2018».

x. **§ 13 Elektronisk kommunikasjon**

«Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til ~~sameiermøte~~ 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.»

Følgende vesentlige endringer i den nye eierseksjonsloven;

- **§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer** (vedr. ladepunkt for elbil og ladebare hybrider) og
- **§ 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

vil bli tatt inn i vedtektene til Løren Garasjelag.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til ovennevnte endringer i vedtektene, som foreslått fra styret.

B) Forslag til endringer i Husordensregler

Forslag fra: Marit Solberg, seksjon 192

«Hvis teksten endres slik jeg foreslår vil vi som naboer lettere kunne si fra når noen «bråker» utenom tillatt tid. Slik setningen står i husordensreglene pr. nå, svarer folk «det står ingenting om at det er forbudt». Sist sommer var det f.eks. en i naboblokka som jobba i ukesvis, hverdager, og søndager og til langt på kveld.»

Forslag til endring, som følger (ny tekst er understreket, og fjernet tekst er gjennomstreket):

«§ 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 ~~bør~~ skal ikke utføres mellom klokken 20.00 og 08.00. På søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.»

Lørenparken Boligsameie sitt kapittel om ro og orden er som følger:	Jeg fant også noen standardregler for sameier, der står det:
4. RO OG ORDEN 4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt. 4.2. Skal man ha selskap må dette varsles via oppslagstavlen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro. 4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.	2. Aktiviteter og støynivå Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: • På hverdager klokken 07:00–20:00. • Lørdager klokken 10:00–18:00.

Kommentar fra styret: Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak: Årsmøtet beslutter å endre Husordensreglenes § 7 iht. forslag fra forslagsstiller.

C) Forslag til etablering av innendørs sykkelparkering

Forslag fra: Marthe Fjelldal, seksjon 3

«Grunnet gjentatte sykkeltyverier, samt tyveri av sykkelutstyr vil jeg foreslå å få bygget innendørs sykkelparkering. Dette er i tråd med Oslo kommunes økte satsing på "hverdagssyklister", det er miljøvennlig og vil gjøre leiligheter i borettslaget mer attraktive for eventuelle kjøpere. Kanskje kunne redskapsskjulene vært brukt til dette? Jeg vet ikke hvor mye som er lagret der og hvor stor plass som er tilgjengelig.»

Kommentar fra styret: Styret støtter intensjonen i forslaget og ønsker å gjøre en mulighetsstudie av området hvor redskapsbodene og pergolaen er. Styret foreslår at det opprettes en beboerdrevet arbeidsgruppe for formålet som kan jobbe videre med denne problemstillingen (ta snarlig kontakt med styret om dette er noe som passer for deg). Erfaringer fra tidligere viser at det må gjøres på en slik måte at det ikke bare blir oppbevaringsanstalt. Forslaget omfattes punktet «Særlige bomiljøtiltak» i nye vedtekter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet beslutter at det utredes muligheter for å omdefinere dagens bruk av redskapsskjulene og pergolaer på fellesarealene ute. Det etableres en arbeidsgruppe for formålet som samarbeider tett med styret, og et eventuelt forslag fremlegges for årsmøtet 2019 eller på et ekstraordinært årsmøte. Det er en forutsetning at arbeidsgruppen innhenter informasjon om eventuelle myndighetspålagte regler for omdefinering/bygging, samt legger arbeid i å finne mulige støtteordninger (som «Grønt ansvar» fra OBOS, fra bydel Grünerløkka, fra Oslo kommune etc.).

D) Forslag til endring i instruks for valgkomiteen – 1)

Forslag fra: Valgkomiteen v/Anders Li og Inger L. Ingebrigtsen

Forslag til endringer i instruksene som følger (ny tekst er understreket, og fjernet tekst er ~~gjennomstreket~~):

«Om valgkomitéen og arbeidsmåte

- Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av Sameiets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
- Valgkomitéen velges av sameierne på årsmøtet etter innstilling fra forrige driftsårs valgkomité. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles Sameiets styre.
- Valgkomitéens medlemmer velges for ett år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
- Valgkomiteens leder har ansvaret for innkalling til møter i valgkomiteen. Lederen har ansvaret for at komiteen har avsluttet sitt arbeid i tide slik at innstilling kan følge innkallingen til årsmøtet.
- Et viktig prinsipp er at valgkomiteen skal kunne gjøre sine vurderinger og drøftinger uten påvirkning fra styret eller andre. Årsmøtet er valgkomitéens oppdragsgiver.

1. Oppgaver

Oppgaver A)

- Valgkomiteen skal overfor årsmøtet fremme forslag til kandidater i henhold til '§ 5 Styret' i sameiets vedtekter: Sameiet skal ha et styre som består av 7 medlemmer, hvorav 2 er varamedlemmer. Det skal fortrinnsvis velges en representant fra hver av bygningene. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 4 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

(Kommentar fra styret: Ovenstående sitat fra § 5 justeres iht. beslutning i agendaens pkt. 5 A, om dette ble besluttet av årsmøtet).

- Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Sameiet Lørenplatået som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om

de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

- Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven. Valgkomitéen skal forsøke å sørge for at styret får en viss kontinuitet. Valgkomiteen skal sende ut en generell henvendelse til alle beboerne og oppfordre om å stille til valg.
- Valgkomitéen framlegger sitt forslag på årsmøtet.

Oppgaver B)

- Valgkomiteen skal overfor sameiermøtet årsmøtet fremme forslag om godtgjørelse til styret.

2. Arbeidsmåte

- a. ~~Valgkomiteens leder har ansvaret for innkalling til møter i valgkomiteen, Lederen har ansvaret for at komiteen har avsluttet sitt arbeid i tide slik at innstilling kan følge innkallingen til sameiermøtet.~~
- b. ~~Valgkomiteen plikter å skaffe seg informasjon om hvilke kvalifikasjoner som er ønskelig for kandidater til de ulike tillitsverv.~~

3. Sammensetning

~~Valgkomiteens medlemmer skal være sameiere i Sameiet Lørenplataet, og funksjonstid for alle medlemmene er 1 år.»~~

Kommentar fra styret: Styret støtter forslaget fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet beslutter å endre instruks for valgkomiteen i Sameiet Lørenplataet iht. forslag fra forslagsstillere.

E) Forslag til endring i instruks for valgkomiteen – 2)

Forslag fra: Arnulf og Gerd Gangeskar, seksjon 31

Forslag: *«Det foreslås at valgkomiteen utvides til 3 medlemmer + 1 vara: hvorav 2 og 2 velges skiftevis for 2 års funksjonstid. Valgkomiteens arbeid er meget viktig, og kontinuiteten som forslaget gir vil lette komiteens arbeid betydelig.»*

Kommentar fra styret: Styret vurderer at det muligens vil være en utfordring å rekruttere ytterligere ett medlem (vara), samt at funksjonstiden på to år også kan være en utfordring mht. antall aktuelle kandidater.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar / vedtar ikke forslaget.

F) Forslag til årsmøtet i Løren Velforening - driftsform

Forslag fra: Styret i Lørenpynten Boligsameie

«Medlemskapet i Løren Vel oppleves som kostbart, og det bør utredes om samme oppgaver kan driftes på en rimeligere og mer hensiktsmessig måte.»

Forslag: *«Årsmøtet ber styret om å utrede alternative driftsformer for Løren Vel. Formålet er å vurdere om oppgaver og innhold kan utføres med annen struktur (eks legges til medlemslagene) og / eller redusert/annet omfang enn i dag. Utredningene legges frem for årsmøtet 2019, og sendes ut sammen med innkallingen.»*

Kommentar fra styret i Løren Velforening: Styret er positive til fortsatt å vurdere på løpende basis hvordan velforeningen skal drives. Styret vil også jobbe videre med kostnadsbesparende tiltak og gode tilbud til medlemmene. Vi tar gjerne imot bistand og konstruktive forslag.

Saken fremlegges til votering i årsmøtet til det enkelte sameie/borettslag, og alle stemmer medtas til årsmøtet i Løren Velforening av de valgte delegater. På denne måten sikres det at den enkeltes medlemsstemme blir hørt direkte i årsmøtet til Løren Velforening.

G) Forslag til årsmøtet i Løren Velforening – ordensregler for bruk av Lørenparken

Forslag fra: Eirin Simonsen, Sameiet Lørenplatået

«Det er i dag ikke tillatt med fyrverkeri innenfor ring 2 av hensyn til brannfare. Dette hensynet kommer også inn her på Løren, som ligger utenfor ring 2.

Løren er et område med tett boligbebyggelse og med stadig nye boligbygg. Hensynet til å hindre brannfare der mennesker bor tett er viktig.

Det er et meget høyt støynivå ved bruk av fyrverkeri nyttårsaften. I Lørenparken er støynivået fra kl 22-01 nyttårsaften ubeskrivelig høyt.

Hensynet til at mange dyr er veldig redde er viktig. Mange dyr lider når bruk av fyrverkeri skjer tett utenfor boligen, særlig er mange hunder redde også inne - og de kan heller ikke gå ut på mange timer. Også små barn kan skremmes av den voldsomme lyden.

Det er fortsatt veldig mange mennesker som skades alvorlig av fyrverkeri hvert år. Mange leger, og særlig øyeleger, tar opp temaet hver romjul fordi de vet hva som kommer inn av skader, tross for færre skader nå enn før forbudet mot pinnestyrte raketter. Løren skal være et trygt sted for alle, og uten fare for helse.

Miljøhensynet er viktig, særlig når det gjelder forsøpling.

Oslo kommune sender opp offentlig fyrverkeri flere steder. Beboere på Løren kan da oppsøke dette som alternativ, evn. gå andre steder utenfor velforeningens område der det er tillatt å skyte opp fyrverkeri.

Slik jeg ser det, er det mange flere grunner til å forby fyrverkeri på vellets område enn å tillate dette. Det foreslås at det nye punktet settes inn etter pkt 6 i dagens ordensregler.»

Les mer om regler for bruk av fyrverkeri i Oslo kommune:

<https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/fyrverkeri/>

Forslag: «Det er ikke på noe tidspunkt tillatt med fyrverkeri, flyvende lanterner eller andre pyrotekniske effekter på velforeningens område. Dette gjelder også nyttårsaften. Det er likevel tillatt med stjerneskudd innenfor gjeldende forskrift om pyrotekniske artikler mht. bruk og aldersgrense.»

Kommentar fra styret i Løren Velforening: Styret har vært i kontakt med Brann- og redningsetaten i Oslo; Deres kommentar er at det er viktig at fyrverkeri benyttes iht. de sikkerhetsavstander som er skrevet på det enkelte fyrverkeri. Styret i Løren Velforening oppfordrer alle til å ta hensyn til naboer og de gjeldende regler og forskrifter som gjelder for bruk av fyrverkeri i Oslo – dette gjelder spesielt de angitt tidsrammene.

Saken fremlegges til votering i årsmøtet til det enkelte sameie/borettslag, og alle stemmer medtas til årsmøtet i Løren Velforening av de valgte delegater. På denne måten sikres det at den enkeltes medlemsstemme blir hørt direkte i årsmøtet til Løren Velforening.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité:

STYRE						
	Funksjon	Navn	Velges for	Mobil	E-post	Adresse Erstatte
1	Leder	Jacob Noodt	2 år	909 67 604	post@jacobnoodt.com	PMV 6B
2	Styremedlem	Josep T. Jónsson	Valgt til 2019	928 39 589	josept@gmail.com	BV 2B
3	Styremedlem	Mari Helén Varøy	2 år	938 86 192	m.h.varoy@gmail.com	PMV 6B
4	Styremedlem	Rikke Littmann	Valgt til 2019	464 41 999	rikke.littmann@gmail.com	BV 6A
5	Styremedlem	Philip Beck	2 år	920 68 536	BeckSolutions@outlook.com	KVN 12 Eystein B. Jenssen
6	Varamedlem	Karianne Burhol	Valgt til 2019	908 56 377	karianne.burhol@statnett.no	BV 2A
7	Varamedlem	Jarle Tvinnereim	2 år	909 79 336	jarle.tvinnereim@dfs.no	KVN 4A Bård Orsten

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

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

Sist endret i sameiermøte 20.04.2017

§ 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.

Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som BILAG 1 Oversikt over eiendommens adresser vedlegges vedtektene som BILAG 2

§ 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 panterett 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 folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet 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- 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.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 7 medlemmer, hvorav 2 er varamedlemmer. Det skal fortrinnsvis velges en representant fra hver av bygningene. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 4 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.april. Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet 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 sameiermøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
3. Velge styremedlemmer

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

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

§ 7 Revisjon og regnskap

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

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for 3 år.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Løren. Det kreves også forutgående godkjenning av styret, også for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er å jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse for pliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 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 og 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 parabolantennner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

§ 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 23. mai 1997.

§ 13 Elektronisk kommunikasjon

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

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

HUSORDENSREGLER SAMEIET LØRENPLATÅET

Sist revidert sameiermøtet 29. april 2015

§ 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 ska 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 sjenerere 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 bør ikke utføres mellom klokken 20.00 og 08.00.

§ 8 Parkering

Bil og motorsykkelskjøring 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

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

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN I SAMEIET LØRENPLATÅET

Besluttet på sameiermøtet 20. april 2017

1) Oppgaver

- a. Valgkomiteen skal overfor sameiermøtet fremme forslag til kandidater i henhold til '§ 5 Styret' i sameiets vedtekter: Sameiet skal ha et styre som består av 7 medlemmer, hvorav 2 er varamedlemmer. Det skal fortrinnsvis velges en representant fra hver av bygningene. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har 4 av medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.
- b. Valgkomiteen skal overfor sameiermøtet fremme forslag om godtgjørelse til styret.

2) Arbeidsmåte

- a. Valgkomiteens leder har ansvaret for innkalling til møter i valgkomiteen, Lederen har ansvaret for at komiteen har avsluttet sitt arbeid i tide slik at innstilling kan følge innkallingen til sameiermøtet.
- b. Valgkomiteen plikter å skaffe seg informasjon om hvilke kvalifikasjoner som er ønskelig for kandidater til de ulike tillitsverv.

3) Sammensetning

Valgkomiteens medlemmer skal være sameiere i Sameiet Lørenplatået, og funksjonstid for alle medlemmene er 1 år.

ORDENSREGLER FOR LØREN VELFORENING

Fastsatt første gang i styremøte 1. desember 2010.

Sist endret i årsmøte 23. mai 2013.

FORMÅL

Ordensreglene definerer bestemmelser gjeldende for Løren Velforenings område (heretter Velforeningens område) og skal søke å ivareta alle beboergruppers interesser.

Ordensreglene har til hensikt å sikre ro, orden og et godt miljø for beboerne på områder som velforeningen forvalter, samt å verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr.

BRUK OG DRIFT

§ 1. Fremferd

Man skal i sin framferd unngå å bruke Velforeningens område på en måte som er til ulempe og sjenanse for andre beboere.

§ 2. Lek og ballspill

Organisert idrett er ikke tillatt på Velforeningens område.

Ballspill er utelukkende tillatt på anvist område.

§ 3. Støy

Støyende aktivitet, musikk og ballspill skal ikke forekomme etter klokken 21.00.

§ 4. Husdyr

Hund, katt og andre husdyr som tidvis ferdes utendørs skal holdes i bånd. Avføring skal straks plukkes opp av eier/fører. Hund/katt skal holdes unna lekeplasser og sandkasser. Hundeeiere anmodes om at rutinemessig lufting av hundene skjer utenfor parkområdet.

§ 5. Motorisert ferdsel

Som hovedregel er all motorisert ferdsel inne på området forbudt. Se for øvrig egen rutine vedrørende bommer inn på fellesområde.

§ 6. Bruk av grill og alkohol

Grilling og bruk av alkohol er ikke tillatt på Velforeningens område.

§ 7. Ansvar

Velforeningens medlemmer er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Velforeningens medlemmer er ansvarlig for at hele dennes husstand og/eller andre som gis adgang, i forståelse med medlemmet, til Velforeningens område overholder ordensreglene.

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.lørenplataet.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 Bygårdsservice AS, via rammeavtale som er fremforhandlet av Løren Velforening. All kontakt med vaktmester skal i utgangspunktet gå gjennom styret i sameiet.

Vakttelefon utenfor vanlig kontortid: 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 vakter, de er der for din skyld. Ring bomiljøvekteren på telefon 22 97 10 48, som vil aksjonere på din opplevelse av utrygghet, og dette vil være med på å forebygge mot innbrudd, tyveri, hæververk og tilgrising av eiendommen. Les mer om bomiljøvakt/vakthold på sameiets hjemmeside.

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 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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.