



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7451

SAMEIET LØRENPLATÅET

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENPLATÅET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7451>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer
6. Valg av farge på blokkene når disse skal males
7. Endring av husordensregler § 10
8. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen
9. Vag av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LØRENPLATÅET

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseierne Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre er foreslått

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre foreslått.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7451 Årsrapport 2024.pdf
2. 7451 Vedtekter.pdf

---

Sak 5

### Forslag om ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

#### Forslag fremmet av:

Jonathan Gross, Børsteveien 4A

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### 1. Komplettering av automatiske dører til inngangsdørene i bygget.

Per idag så er det ikke mulig, fra noen innganger å komme seg inn i byggene uten å måtte åpne en dør manuelt.

- 1 av 2 dører fra garasjen er utstyrt med dørautomatikk.

- Hovedinngangsdøren er ikke utstyrt med dørautomatikk.

-Bakinngang er utstyrt med dørautomatikk, men dør til trapperom/ heis er ikke utstyrt.

Ber om at styret vurderer hvordan korrigere dette. Ellers er ingen mening med å ha dørautomatikk, om ikke det er mulig å komme seg opp til egen etasje uten å dra i dører.

#### 2. Søke stønad fra Oslo kommune for å sette opp dørautomatikk.

#### Styrets innstilling:

Styret viser til årsmøte fra 2022 og 2023 der tilsvarende forslag var fremmet. I 2022 fikk styret i oppgave å utrede hva det ville koste å montere dørautomatikk i 23 nye dører, samt magnetholdere på 66 dører. Utgiftene for dette i 2022 var ca 2 millioner for installasjon. I tillegg kommer vedlikehold og utgifter til drift som ikke er medtatt.

Styret anbefalte i 2023 at sameiet ikke påtar seg disse utgiftene da sameiet i tiden fremover vil ha store vedlikeholdsutgifter. Dette mener styret fortsatt, uavhengig av om sameiet får noe støtte fra Oslo kommune

#### Styrets innstilling

Styret viser til årsmøte fra 2022 og 2023 der tilsvarende forslag var fremmet. I 2022 fikk styret i oppgave å utrede hva det ville koste å montere dørautomatikk i 23 nye dører, samt magnetholdere på 66 dører. Utgiftene for dette i 2022 var ca 2 millioner for installasjon. I tillegg kommer vedlikehold og utgifter til drift som ikke er medtatt. Styret anbefalte i 2023 at sameiet ikke påtar seg disse utgiftene da sameiet i tiden fremover vil ha store vedlikeholdsutgifter. Dette mener styret fortsatt, uavhengig av om sameiet får noe støtte fra Oslo kommune

### Forslag til vedtak

Styret anbefaler ikke å installere dørautomatikk på flere dører og dørholdere på nåværende tidspunkt på grunn av store kostnader med vedlikehold i årene fremover.

---

### Sak 6

## Valg av farge på blokkene når disse skal males

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Planlagt vedlikehold – maling av blokkene i sameiet

Det er planlagt større vedlikehold av blokkene i sameiet i 2026 og 2027, og i den forbindelse skal også blokkene males.

Det vil bestandig være forskjellige synspunkter på hvilke farger blokkene bør males i. Styret foreslår derfor at det stemmes over om blokkene skal males i dagens farger eller endre fargene noe. Dersom det blir flertall for å male blokkene i dagens farger er saken avgjort. Dersom det blir flertall for at blokkene ikke skal males i dagen farger, vil styret sette ned en komité som skal fremme forslag på to eller tre alternative farger som det kan stemmes over. Dette må fremmes og stemmes over i løpet av 2025.

### Styrets innstilling

Det stemmes over om det skal males i dagens farger eller ikke.

### Forslag til vedtak

Det males i dagens farger

---

### Sak 7

## Endring av husordensregler § 10

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det legges til et avsnitt i § 10, se siste avsnitt . § 10; Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer. De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden, sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser og bruk av parabolantenner. Grilling på balkonger/ terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Nærmere retningslinjer for oppbevaring på balkonger/terrasser samt fellesarealer fremgår av husordensreglene.

*Beboere skal selv sørge for balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer*

### Styrets innstilling

Oppdatering med nytt punkt i §10; *Beboere skal selv sørge for at balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer*

#### Forslag til vedtak

Oppdatering med nytt punkt i §10; Beboere skal selv sørge for at balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer

#### Vedlegg

3. 7451 HUSORDENSREGLER 2023.pdf

---

Sak 8

### Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

#### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

#### Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

---

Sak 9

### Vag av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karianne Burhol

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Bolstad Jacobsen
- Kristoffer Farstad
- Lasse Oug

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kristine Wingård Johansen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Joachim Hvassing
- Roy Erik Willem Nannings

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- 1. Johnny Skogstad
  - 2. Jarle Tinnereim
  - 3. Wenche Verpe
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Karianne Burhol	Børsteveien 2A
Styremedlem	Jarle Tinnereim	Kruttveien 4A
Styremedlem	Cecilie Tyldum	Børsteveien 2A
Styremedlem	Johnny Skogstad	Børsteveien 4A
Styremedlem	Anel Maric trakk seg 26.08.2024	Kanonhallveien 66A
Varamedlem	Kristian Reitan	Peter Møllers vei 6A
Varamedlem	Kristine W. Johansen	Børsteveien 2B

## Valgkomiteen

Stein Flaatrud	Kanonhallveien 66A
Anders Li	Børsteveien 6A
Daniel Kragset	Børsteveien 4A

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

## Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992104104, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser: Børsteveien 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B, 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 bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### **Styrets arbeid**

#### **Styrets arbeidsform:**

I perioden mellom årsmøtet 14.05.2024 og årsmøtet 01.05.2025 har styret gjennomført 13 styremøter, arbeidsmøter og beslutninger via e-post. Styret har etablerte rutiner, og hvert medlem har klare ansvarsområder. Varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter.

#### **Mål for styrets arbeid:**

Styret har som mål å sikre et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø, samtidig som verdien av sameiernes boliger maksimeres. Styret sørger også for at alle myndighetskrav oppfylles.

#### **Kommunikasjon og hjemmeside:**

Sameiets hjemmeside er styrets viktigste kommunikasjonskanal:

- **Adresse:** [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) eller [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no)
- Viktige beskjeder sendes ut på e-post, enten til seksjonseiere eller til både seksjonseiere og leietakere.
- Hjemmesiden har lenker til skjemaer for rapportering av feil og mangler, som gjør det enkelt å melde fra om hendelser.

Det meste av informasjon finnes på hjemmesiden, og det er mulig å bruke søkefunksjonen for å finne svar. Styret ber beboerne bruke nettsidene før de kontakter styret. Hvis kontakt er nødvendig, skal skjemaet på hjemmesiden benyttes.

Elektroniske informasjonstavler i oppgangene viser meldinger fra styret, samt tid, vær og rutetider for T-bane og buss ved Lørenvangen.

### **Verdiutvikling på boliginvesteringene:**

Styret jobber aktivt med å vurdere og følge opp byggeprosjekter på tomtene rundt sameiet. Dette, sammen med investeringer, vedlikehold og oppgraderinger, bidrar til økt verdi på boligene.

### **HMS og internkontroll:**

Sameiet har et system for helse, miljø og sikkerhet (HMS) som inkluderer risikovurdering, planlegging, organisering og dokumentasjon. Styret benytter OBOS sitt HMS-system, hvor all nødvendig dokumentasjon og vedlikeholdsavtaler er registrert. Avvik som oppdages blir håndtert og løst.

### **Vaktmestertjenesten**

Vaktmesteravtalen ble endret fra oktober 2017 som del av en rammeavtale forhandlet frem av Løren Velforening. Tjenestene leveres av Bygårdsservice AS. Styret har ukentlig kontakt med vaktmester gjennom hele året for å følge opp både små og store saker i sameiet.

### **Renhold og renovasjon**

Renholdet i sameiet har de siste årene blitt utført av samme leverandør, som leverer god kvalitet til en konkurransedyktig pris. Tilbakemeldinger fra beboere om forbedringspotensial blir behandlet seriøst og fulgt opp av renholdsleverandøren.

I Oslo kommune er det pålagt å kildesortere avfall. Gratis poser til dette er tilgjengelige i alle dagligvarebutikker. Vi minner om viktigheten av å bruke avfallssystemet riktig, blant annet:

- Ikke overfylle poser.
- Lage dobbeltknute på posene.
- Rive papp i små biter før det kastes i nedkastet.

Feil bruk av avfallssystemet og hensetting av avfall fører til unødvendige kostnader for sameiet. For å redusere dette, minner vi om følgende alternativer:

- Komprimatorbil: Besøker sameiet to ganger i året i samarbeid med Løren Velforening.

- Miljøstasjon: Har flyttet fra Meny-huset og er nå i krysset Peter Møllers vei og Dag Hammarskjølds vei. Her kan du kaste papp, glass og alt annet som ikke kan kastes i nedkastet.

Begge disse alternativene er gratis og enkle å bruke.

## **Dugnad**

Årets dugnad ble gjennomført 6. mai med godt oppmøte. Innsatsen var stor, og mye arbeid ble gjort. Noen seksjonseiere bidro også ved å bake kake til fellesskapet. Etter dugnaden var det grilling og sosialt samvær. Meny Løren lånte ut grillen, samt sponsa grillmat og brus.

Styret takker alle som deltok, og oppfordrer enda flere til å delta på neste dugnad

## **Husordensreglene**

Styret har i 2024/2025 behandlet noen klager på naboer og uønsket adferd. En del av sakene skyldtes dårlig kommunikasjon mellom partene og ble ofte løst ved første kontakt fra styret.

Vi oppfordrer alle til å forsøke en vennlig dialog direkte med den det gjelder i saker som oppleves sjenerende. Ofte er den som sjenerer ikke klar over det, og problemet kan løses enkelt. Hvis du ikke føler deg komfortabel med dette, kan du kontakte styret for hjelp til å finne en løsning.

Styret har også behandlet søknader om fasadeendringer og lignende i henhold til vedtekter og husordensregler. Vi minner om at:

- Alle fasadeendringer skal godkjennes av styret før de gjennomføres.
- Monteringer og oppbevaring på terrasser/balkonger, som blomsterpotter, lamper og lignende, skal festes forsvarlig for å unngå skade

## **Årshjul**

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.



## Vedlikehold og prosjekter 2024/2025

Av vesentlige vedlikeholdstiltak og prosjekter gjennomført siste året, nevnes følgende:

### 1. Fasade- og vindusarbeider

Sameiet har problemer med vannlekkasjer fra vinduer. I 2024 har sameiet gjennomført reparasjon av skader på fasadeplater og skiftet sålebensbeslag vindu inkludert maling av vinduskarmer på takterrasser Børsteveien 2A, 2B, 4A, 4B, 6A og 6B, samt Peter Møllers vei 6A sør og 6B sør. Arbeidet ble utført av Front Entreprenør. Kostnad ca. 381 000 kroner.

## **2. Malingsarbeider**

Sameiet har gjennomført malingsarbeider på karnapp og spilevegger, samt oljebehandling av håndløpere på bygningene i Kruttveien 2-10 og 11-15, iht. vedtatt vedlikeholdsplan. Råte treverk ble skiftet ut. Prosjektet ble samordnet med Sameiet Lørenkvartalet for KV 3-7.

Arbeidet ble utført av Front Entreprenør. Kostnad ca. 462 000 kroner.

## **3. Rehabilitering av takterrasse**

Det var flere vannlekkasjer fra takterrasse i Børsteveien 2B. Norconsult gjorde en vurdering av nødvendige tiltak, og endte til slutt opp med å anbefale total rehabilitering. Styret vedtok dette. Arbeidet ble utført av Min Blikkenslager. Kostnad ca. 602 000 kroner.

## **4. Bytte av trykkøkningspumpe**

Trykkøkningspumpen sviktet i februar 2024. Etter en lengre prosess ble en ny trykkøkningspumpe installert i april 2024 av Bravida. Totalkostnaden for feilsøking og utskifting av pumpen beløp seg til 190.000 kroner. Lørenplatåets andel av kostnaden er 127.500 kroner, i henhold til den fastsatte fordelingsnøkkelen mellom Lørenkvartalet og Lørenplatået

## **5. Vanninntrengning**

Sameiet har flere ganger opplevd vanninntrengning etter store mengder nedbør. Norconsult gjennomførte vurdering av tiltak på to av takene. Det er foretatt tetningsarbeider iht. anbefalinger fra Norconsult. Arbeidet ble utført av Min Blikkenslager. Kostnad ca. 45 000 kroner, pluss forventet ca. 50 000 i 2025.

I 2023 var det store problemer med vanninntrengning i søppelrommene. Det ser ut til å ha bedret seg etter grøfte- og dreneringsarbeidene i Børsteveien. I 2024 har vi ikke hatt vanninntrengning i søppelrommene. Rommene er vasket, og det er utført rusbehandling og maling av støttebein til oppsamlingscontainere.

## **6. Elektronisk nøkkelsystem – service låssystem**

Certego er ansvarlig for kontroll av våre mekaniske låser, samt våre elektroniske ARX-lesere (disse finnes på søppelnedkast, i garasjen og på våre bakdører). Den årlige servicekontrollen fra Certego ble gjennomført i november/desember 2024.

Når det gjelder det elektroniske nøkkelsystemet driftes dette av Defigo. Hvis beboere opplever feil med systemet, er det fint om styret informeres ved bruk av skjema på nettsiden. Ved bestilling av nøkkelbrikker (RFID) og evt. feil i Defigo-app etc. må beboer selv kontakte Defigo. Kontaktinformasjon til Defigo: [support@getdefigo.com](mailto:support@getdefigo.com)/ 22 21 00 20

## 7. Fjernvarme

Sameiet har i 2024 og 2025 hatt mange feilmeldinger på radiatorer og varme på badegulv. Feilmeldingene følges opp av Bravida og har koster sameiet mye. Årsaken til feilmeldingene er ofte tette ventiler, som skyldes urent vann.

Styret minner om at det er viktig at man ikke lufter radiatorer lenger, fordi vi har endret vakuumutskiller. Ved å luften kan man tilføre oksygen i systemet som igjen kan skape urenheter i form av korrosjon/erosjon i rør og radiator. Unntaket er hvis man har byttet radiator/eller annet i systemet, men dette utfører Bravida. Seksjonseier skal altså ikke luften anlegget selv.

**NB!** For at termostatene på bad og radiator skal fungere er det helt nødvendig å «mosjonere» termostaten, det gjøres ved å bevege den fra stengt til fullt et par ganger per måned. Termostat kan settes tilbake til ønsket posisjon straks man har skrudd den opp og ned. Dersom man ikke gjør dette vil nålen i termostatventilen sette seg fast og man får ikke virkning i termostaten.

## 8. Utbyggingsprosjekter i nabolaget, tiltak i Børsteveien

Styret har gjennom året hatt mange møter med utbygger og Løren velforening om både støy- og støvproblemer samt tiltak knyttet ferdigstilling av Børsteveien til gatetun. Det er montert bommer til Kanonhallveien og Kruttveien, og det er gjort ekstra tilpasninger i grensen til Lørenplatået for at arealet skal bli fint og funksjonelt. Gatetunet ble åpnet rett før jul.

Styret har også tatt opp problemer med vanninntrengninger i søppelrom, og riss og sprekker i betongkonstruksjoner med utbygger (OBOS) og entreprenør (Veidekke). Det var montert rystelsesmålere under anleggsarbeidene. Svarene har hele tiden vært at målte rystelser er under grenseverdier, slik at riss og sprekker må være forårsaket av andre forhold. Styret har også tatt opp dette med forsikringsselskapet vårt, og fått tilsvarende svar fra de.

## 9. Forsikringssaker

De siste tre årene har det vært en markant økning i antall forsikringssaker. I perioden 2019–2021 var gjennomsnittet fire saker per år. I perioden 2022–2024 har antallet økt til totalt 24 saker, med et snitt på åtte per år. Toppåret var 2024, med 11 registrerte saker. De fleste var relatert til vanninntrengning fra utette bygninger. I tillegg har det vært to større saker knyttet til lekkasje fra rør i vegg, som berørte åtte leiligheter samt kjeller. Styret understreker viktigheten av å gjennomføre vedlikeholdsarbeid som planlagt, for å redusere risikoen for vannskader og andre bygningsrelaterte følgeskader som følge av manglede vedlikehold.

## 10. Vedlikeholdsplanen

Det er satt av midler til vedlikeholdsplanen i samsvar med årsmøtets vedtak i sak 4A på årsmøte 2024. De store prosjektene med utvendig vask og maling, samt skifte resterende sålebenkbeslag på vinduer gjennomføres i 2026 og 2027.

I 2024 ble det gjennomført planlagt malingsarbeider på Kruttveien 2-10 og Kruttveien 11-15.

I tillegg ble det gjennomført ekstraordinære tiltak på til sammen 8 takterrasser pga. vann-inntrengning og forebygging av vanninntrengning. Planlagte vedlikeholdstiltak i garasje ble flyttet til 2025, og det gjennomføres en grundig kartlegging av sprekker.

#### **Andre oppgaver som har vært viktig for styret, samt løpende drift:**

- Boning av alle fellesarealer i sameiet.
- Daglig oppfølging av e-posthenvendelser og telefoner fra beboere, forretningsfører og leverandører. Styret får i snitt ca. 300 e-poster per måned som skal besvares.
- Forebyggende og oppfølging av vedlikehold av heiser, iht. oppsatt vedlikeholdsplan.
- Oppfølging og service på varmeanlegg.
- Oppfølging og service på ventilasjonsanlegg.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan, vurdering av vedlikeholdsbehov for sameiet nå og fremover.
- Nødvendig vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesarealer.
- Jevnlig vurdering av leverandøravtaler, befaringer, tilbud, avtaleforslag, etter befaringer.
- Oppfølging og tilsvar til pågående byggesaker som påvirker vårt sameie.
- Gasspeiskontroll og oppfølging etter kontroll.
- Utrykning og oppfølging ved feil på heiser
- Energiavregning.
- Økonomisk forvaltning.
- Oppfølging forretningsfører.
- Fortløpende oppdatering av postkasseskilt, beboerlister og e-post-grupper.
- Oppfølging og service på låssystem.
- Administrering og løpende oppfølging av utleie av plass i sykkelboder.

- Oppfølging av Renovasjonsetaten og Envac i forbindelse med propper i avfallsanlegget. Vi har også hatt komponenter som har blitt skiftet ut i 2024 grunnet alder.
- Oppfølging av infrastruktur for brannsikkerhet i fellesområder og for beboere, samt test og kontroll av denne infrastrukturen.
- Vurdering av tiltak for å styrke miljøet i sameiet/bygningsmassen.
- Styret har arbeidet med å gjennomgå nettsidene til sameiet for å fjerne gammel info, oppdatere lenker og tydeliggjøre språk. Nettsidene blir fortløpende oppdatert med viktig info, og vi håper at flest mulig følger holder seg informert via disse.
- Fakturering av tjenester vi deler med Lørenkvartalet og Garasjelaget.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av

OBOS. Sameiet Lørenplataet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg og boliger.

### **Energimerking**

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

### **Heiser**

Sameiet har en drifts- og serviceavtale med OTIS, og det er etablert en systematisk og proaktiv vedlikeholdsplan for heisene fremover. Styret mener dette er en effektiv løsning som forebygger problemer før de oppstår, i stedet for å håndtere kostbare og uforutsigbare feil senere.

Det er viktig at du melder fra straks du oppdager feil eller mangler ved en heis, selv om den fortsatt er i drift. Slike tilbakemeldinger hjelper oss med å opprettholde ønsket standard på heisene og kan forhindre fremtidige driftsstanser. Bruk skjemaet på nettsiden vår for rask varsling til styret.

### **TV og Internett**

Sameiet er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox gjennom en felles rammeavtale forhandlet av Løren Velforening. Avtalen trådte i kraft i mars 2024 og indeksreguleres årlig i mai.

Avtalen sikrer fiberbaserte signaler for TV og internett direkte til hver seksjon. For mer informasjon om innholdet i avtalen og tjenestene som tilbys, henviser vi til sameiets nettsider.



## Ringetablåer og postkasselapper

- Postkasselapper: Styret oppdaterer postkassene når det meldes om eierskifter eller nye leieboere. Eierskifter rapporteres av meglere via forretningsfører, men seksjonseiere må selv melde hva som skal stå på postkassen. Skjema for dette finnes på nettsiden vår.
- Reklame: Det er ikke tillatt å henge opp egne lapper på postkassene. Benytt klistermerker som sier at du ikke ønsker uadressert reklame.

Etter overgangen til Defigo elektronisk adgangssystem er det ikke lenger styret som oppdaterer navn og tekst på ringetablåene. Hver seksjonseier administrerer dette selv, sammen med tilganger og elektroniske brikker. Brukerveiledninger og videoer ligger på sameiets nettside. Trenger du hjelp, kan både styret og Defigo bistå.

## Utleie av seksjoner

I henhold til vedtektene er seksjonseiere pliktige til å melde fra om utleieforhold til styret. Dette gjelder både ved eierskifte og ved utleie av seksjonen. Meldingen må sendes til styret og forretningsfører via skjema på sameiets nettside når nye beboere flytter inn

## Strøm, gass, varmtvann og varme

Sameiet har en fellesmålt infrastruktur med tre hovedmålere: én for strøm og én for varmtvann og varme (fjernvarme). I tillegg har hver seksjon tre undermålere med fjernavlesning:

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

Seksjoner med gasspeis har i tillegg en egen gassmåler, som avleses manuelt under den årlige kontrollen av gasspeis. Gasspeisene er koblet til en felles gasstank som eies og administreres av Løren Velforening.

## Sameiets nåværende energileverandører:

- **Strøm:** Entelios (via OBOS innkjøpssamarbeid).
- **Nettleie strøm:** Elvia (tidligere Hafslund Nett AS).
- **Fjernvarme:** Fortum Oslo Fjernvarme.
- **Gass:** Flogas Norge AS (leverer til Løren Velforening).

## Avlesning og forbruk

Alle tre undermålere som er knyttet til det fellesmålte systemet blir fjernavlest av Techem AS og danner grunnlaget for årlig avregning av faktisk forbruk. Nye strømmålere ble installert høst/vinteren 2023, og forbruksdata oppdateres kontinuerlig. Beboere kan selv følge med på forbruket via Techems beboerportal.

For gassbruk avleses forbruk én gang i året og inngår i den årlige avregningen.

### **Gassystem og vedlikehold**

Løren Velforening har inngått en løpende vedlikeholdsavtale for gassinfrastrukturen, som inkluderer gasstank og utvendige rør. Dette innebærer:

- Månedlig lekkasjesøk.
- Årlig kontroll av hele gassanlegget, inkludert gasspeisene i seksjonene.

Regelmessig kontroll av gassanlegg er pålagt av Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) og må utføres minst én gang per år av godkjent installatør. I 2024 ble kontrollen utført av Alfa Olis gass & VVS AS.

### **Tilgang til leiligheter ved kontroll**

Noen beboere gir dessverre ikke tilgang til leiligheten på oppsatt tidspunkt for gasskontroll. Dette medfører ekstra arbeid for styret og tilleggskostnader for de det gjelder. Hvis kontroll ikke gjennomføres, må gassen i leiligheten stenges av for seksjonseiers regning for å sikre sikkerheten i bygget.

Gasskontrollen for 2024 er gjennomført i henhold til en oppsatt plan. Eventuelle ekstrakontroller må dekkes av den enkelte beboer.

### **Trygghet for beboerne**

Det viktigste tiltaket for å sikre tryggheten i sameiet er å gjøre området mindre tilgjengelig og mindre interessant for tyver og vandaler. For å oppnå dette oppfordres beboerne til:

- Holde alle dører låst.
- Ikke slippe inn ukjente personer.
- Unngå å oppbevare verdifulle gjenstander i bodene.

### **Bomiljøvakt**

Sameiet er for tiden ikke tilknyttet bomiljøvakt. Styret vurderer fortløpende behovet for

en slik tjeneste. I 2024 og 2025 har det vært svært få henvendelser. Beboere oppfordres til å kontakte politiet ved ordensforstyrrelser.

### **Brannsikkerhet**

Moderne bygninger må oppfylle strengere krav til brannsikkerhet enn de som gjaldt da sameiets bygninger ble oppført. Styret vurderer derfor fortløpende tiltak som kan forbedre brannsikkerheten, basert på dagens standarder og behov.

Vi er klar over at brannvernkrav noen ganger kan komme i konflikt med individuelle ønsker, som lagring av sykler og barnevogner. Sameiets brannsikkerhet er imidlertid basert på:

- En utarbeidet brannvernrapport.
- Generelle brannkrav og byggenes branntekniske prosjekteringsgrunnlag.
- HMS-regler.
- Befaringer fra Oslo brann- og redningsetat.

### **Fjerning av gjenstander i fellesområder**

For å ivareta sikkerheten er vaktmester instruert til å umiddelbart fjerne hensatte gjenstander og brennbart materiale uten varsel. Dette gjelder alle fellesområder, som:

- Oppganger.
- Brannsluser.
- Bodganger.
- Garasje.

### **Vedlikehold og rutiner**

Sameiet gjennomfører årlig kontroll og service av brannalarmanlegget, inkludert testing av brannalarm og avtrekksvifter. Eventuelle avvik følges opp og utbedres.

Det er etablert en fast rutine for vaktmester til å inspisere brannsluser og oppganger jevnlig, med resultater som rapporteres til styret. Årlig kontroll av brannalarmanlegget samkjøres med Sameiet Lørenkvartalet og Løren Garasjelag for effektivitet.

### **Forebygging i egen leilighet**

Styret har informert beboerne om hva de selv kan gjøre i sine leiligheter for å forebygge brann. Dette inkluderer blant annet riktig bruk av elektriske apparater og generelle brannforebyggende tiltak.

### **Samarbeid med Sameiet/Borettslag Lørenkvartalet**

Det er opprettet to arbeidsgrupper mellom Lørenkvartalet og Lørenplatået der det i den ene settes fokus på vedlikeholdsarbeid i garasjen inkludert oppfølging av

gjesteparkeringsplasser. Den andre arbeidsgruppen håndterer oppfølging av feilmeldinger for fjernvarmeanlegget. I begge arbeidsgrupper er det gjennomført innledende kartlegging og det er vedtatt å utarbeide rapport med tiltak for å sikre vedlikehold av bygningsmassen i garasjen samt fjernvarmeanlegget.

### **Samarbeid med Løren Garasjelag**

Løren Garasjelag har i 2024 hatt ansvar for en rekke viktige drifts- og administrasjonsoppgaver, inkludert:

**Vaktmestertjenester:** Administrasjon av tjenester levert av Bygårdsservice AS.

**Garasjeadgang:** Administrasjon av Defigo og mobilløsning for tilgang til garasjen.

**Leieforhold for motorsykler:** Løpende oppfølging.

**Hovedport:** Oppfølging av påkjørsler, samarbeid med leverandører og forsikringsselskap, samt oppfølging og service av ny hovedport.

**Service og vedlikehold:** Kontroll og oppfølging av porter, lyskilder, brannvernutstyr, nøkkelsafe og vifter.

**Brannvern:** Administrasjon og service på alle brannverntiltak herunder årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg, nøkkelsafe, brannporter, slukkeapparater, nød- og ledelys, kontroll og overvåkning av linje til 100 sentral, – arbeidet utføres også på vegne av Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.

**Elbilinfrastruktur:** Oppfølging og administrasjon av bestillinger av ladestasjoner. Administrasjon av ladeanlegg herunder ladekostnader, fakturering, og jevnlig utbedringsarbeid, brukertilganger etc. Ny oppløsning fra Lyse er iverksatt.

**Garasjevask:** Planlegging og gjennomføring av garasjevask

**Kommunikasjon:** Jevnlig informert på hjemmeside og elektroniske oppslagstavler, nyhetsbrev, svart ut e-post (ca. 1200 stk.).

**Videoovervåkning:** skifte av videoovervåkningsløsning, utbedring av kabler i teknisk rom, oppgradering av kameraer. Fulgt opp uønskede hendelser med tilhørende kommunikasjon og utlevering av materiale til politi og forsikringsselskap.

**Felleskostnader** for bruksrett til garasjen er på kr 828 per kvartal fra 1.1.2025. Det er en økning på 30 kroner fra 2024.

### **Elbil-ladestasjoner**

Styret får jevnlig spørsmål fra meglere og potensielle boligkjøpere om det kan garanteres mulighet for å installere ladestasjon for elbil. Vi kan bekrefte at alle som ønsker det, kan få installert ladestasjon. Tilgangen til denne infrastrukturen for elbiler blir fremhevet som et viktig salgsargument for boliger i området.

Les mer om Løren Garasjelag her <https://lorenplataet.no/loren-garasjelag>

### **Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening**

Alle seksjoner i sameiet er medlem i Løren Velforening, hvor vår styreleder sitter i styret med ansvar for forretningsutvikling, rammeavtaler og gassinfrastruktur. Styret opplever samarbeidet med de andre sameiene som godt. Velforeningen har hatt 8 møter i 2024 og planlegger 2 til før årsmøtet i april 2025. En viktig oppgave har vært å rekruttere flere medlemmer – og i 2024 fikk vi med fire nye sameier/borettslag.

### **Lørenparken**

Velforeningen eier og drifter Lørenparken, som er et viktig samlingspunkt hele året. Vedlikeholdet gjøres av Bygårdsservice, og inkluderer blant annet plenklipping, snørydding, lyspærebytte, reparasjoner og renhold.

### **Kultur og arrangementer**

I 2024 ble det arrangert mange hyggelige aktiviteter:

Skøytedag, påskemoro, Lørenløpet, Ponniridning og Lørendagen med konsert, Halloween-feiring og julegrantenning med nissebesøk

### **Andre oppgaver i 2024:**

Trafikksikkerhet, oppfølging av gassanlegg, rammeavtaler til fordel for alle medlemmer, komprimatorbil to ganger i året, lekeplasskontroll og utskifting av sand og utstyr

### **Børsteveien og Lørenparken**

Styret har hatt møter med utbyggere for å sikre en trygg ferdigstillelse av Børsteveien som gatetun. Det er satt opp bommer for å begrense biltrafikk mot parken. Styret har også bidratt til bedre

avfallshåndtering og redusert støy fra byggearbeidene.

**Rabattavtaler:** Se <http://www.lorenvel.no/Rabattavtaler>

**Kontingenten:** Se <http://www.lorenvel.no/Kontingent>

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold, vedlikeholdskostander som er utsatt til 2025.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 6 855 471.

Årsmøtet 2024 vedtok at det skulle opprettes en konto til vedlikeholdsfond. Etter anbefaling fra regnskapsfører er midlene satt inn Nibor90 konto som gir høyere rente.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025."

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

I Oslo kommune er den samlede økningen i vann- og avløpsgebyrene for 2025 fastsatt til 15,8 %. Dette inkluderer en økning på 27,4 % for vanngebyret og 4,2 % for avløpsgebyret. Eiendomsskatten beregnes etter egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Vi vil endre akontobeløp til faktisk kostnad som var i 2024 samt øke med 5% etter anbefaling fra Techem (vår leverandør på avregning).

### **Forsikring**

Premieøkningen på ca. 20 % er en følge av indeksjustering på bygninger og forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### **Lån**

Boligselskapet har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 2025.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025, som vedtatt på årsmøtet i 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 571 724	9 124 308	9 523 000	11 243 000
Andre inntekter	3	109 198	42 000	40 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>9 680 922</b>	<b>9 166 308</b>	<b>9 563 000</b>	<b>11 283 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-71 628	-71 233	-72 000	-72 000
Styrehonorar	5	-508 000	-508 000	-508 000	-548 000
Revisjonshonorar	6	-18 407	-21 912	-27 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-318 293	-302 693	-323 300	-339 000
Konsulenthonorar	7	-67 028	-87 725	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-3 235 470	-1 392 280	-3 760 000	-2 170 000
Forsikringer		-422 621	-380 083	-420 000	-504 000
Kommunale avgifter	9	-2 294 842	-1 954 116	-2 292 500	-2 567 000
Energi/fyring	10	-39 831	-53 137	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 166 157	-1 182 629	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	11	-1 415 084	-1 460 970	-1 451 999	-1 744 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 557 359</b>	<b>-7 414 776</b>	<b>-10 214 799</b>	<b>-9 380 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>123 563</b>	<b>1 751 532</b>	<b>-651 799</b>	<b>1 902 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	364 613	192 608	90 000	250 000
Finanskostnader	13	-1 373	-170	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>363 240</b>	<b>192 438</b>	<b>90 000</b>	<b>250 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>486 803</b>	<b>1 943 970</b>	<b>-561 799</b>	<b>2 152 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		486 803	1 943 970		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		99 089	191 562
Forskuddsbetalte kostnader		429 594	361 250
Andre kortsiktige fordringer	14	77 401	0
Driftskonto OBOS-banken		691 561	1 792 360
Sparekonto OBOS-banken		1 729 892	4 165 141
Sparekonto OBOS-banken II		5 915 559	2 624 897
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 943 096</b>	<b>9 135 210</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 943 096</b>	<b>9 135 210</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		6 855 471	6 368 668
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 855 471</b>	<b>6 368 668</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		685 567	798 072
Leverandørgjeld		1 204 264	1 181 418
Energiavregning	15	197 794	787 052
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 087 625</b>	<b>2 766 542</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 943 096</b>	<b>9 135 210</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025  
 Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol/s/

Jarle Steinar Tvinnereim/s/

Cecilie Jenssen Tyldum/s/

Johnny Skogstad/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	8 354 652
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	1 217 072
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 571 724</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fakturering av administrasjonskostnad 2024 for fjernvarmetjenester	20 000
Kompensasjon for merkostnad vask	66 000
Opprydding kundereskontro	98
Nettinnbetalinger	600
Utleie	22 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>109 198</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-71 628
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-71 628</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 508 000.

Av honoraret på kr 508 000 var kr 500 000 til styret og kr 8 000 var til valgkomiteen.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 700, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 407.

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

Norconsult Norge AS, befaring etc ifm lekkasjer fra terrasse og tak	-59 813
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 115
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 028</b>

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

Front Entreprenør AS, utbedring av takterrasser og malingsarbeid	-853 425
EDA Elektro Data Romerike AS, skifte belysning i bodareal	-291 192
Min Blikkenslager AS, full renovering av takterrasse, samt arbeid på tak	-634 668
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 779 285</b>
Drift/vedlikehold låssystem	-200 214
Drift/vedlikehold bygninger	-19 107
Drift/vedlikehold VVS	-82 869
Drift/vedlikehold elektro	-12 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 825
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-122 130
Drift/vedlikehold heisanlegg	-401 252
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-469 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 568
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 407
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-391
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 235 470</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 636 303
Renovasjonsavgift	-658 539
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 294 842</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 408
Andre fyringskostnader	-2 424
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-39 831</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 250
Skadedyrarbeid	-13 685
Lyspærer og sikringer	-3 894
Vaktmestertjenester	-561 386
Renhold ved firmaer	-550 362
Andre fremmede tjenester	-18 152
Kontor- og datarekvisita	-2 879
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 700
Andre kontorkostnader	-11 400
Kontingenter (Løren Velforening)	-228 384
Bank- og kortgebyr	-5 992
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 415 084</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 751
Renter av sparekonto i OBOS-banken II Nibor90	290 662
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 024
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>364 613</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 373
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 373</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker (mottatt refusjon fra Tryg den 11.02.25)	77 401
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>77 401</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 669 578
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-5 669 578</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon (noen kostnader for 2025)	72 071
Administrasjon (kostnader for 2024)	323 689
Fjernvarme	3 572 529
Gass	819 000
Strøm	963 576
Oppgjørskonto (uoppgjort avregning 2023 mellom selskapene)	-280 319
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>5 470 546</b>

Uoppgjorte avregninger 2023 (beboere)	1 238
---------------------------------------	-------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-197 794</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENPLATÅET

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENPLATÅET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

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

Vår postadresse er:

7451 Sameiet Lørenplatået, OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, St. Olavs plass, 0129 Oslo.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til blant annet forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, oppfølging av avtaler med leverandører, håndtering av utbetalinger, behandle saker innenfor beslutningsmyndigheten, vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift av sameiet.

### **Parkering**

For informasjon se knappen som gjelder Løren Garasjelag AS på sameiets hjemmeside, eller [www.lorengarasjelag.no](http://www.lorengarasjelag.no).

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 8545408.

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, eller på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring benyttes, vil seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre for seksjonen, samt bod i kjeller.

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

Siste revidert i årsmøte 28. april 2022.

### **§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner**

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

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

### **§ 2 Råderett**

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

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

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

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

### **§ 3 Felleskostnader**

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

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

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



## § 4 Vedlikehold

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

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

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

## § 5 Styret

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

## § 6 Årsmøtet

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

### **Særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **§ 7 Revisjon og regnskap**

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

### **§ 8 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører.

### **§ 9 Bygningsmessige arbeider mv.**

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

### **§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer**

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

### **§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse**

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

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

### **§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

### **§ 13 Elektronisk kommunikasjon**

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

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

—

**Sameiets adresser:**

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

## HUSORDENSREGLER SAMEIET LØRENPLATÅET

Siste revidert i årsmøte 03. mai 2023.

### § 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 calling anlegget. 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 som portrom, trappeoppganger, brannsluser, korridorer og kjellerarealer skal ikke belemres med gjenstander. Det er forbud mot oppbevaring av utstyr i disse områdene. Brannsluser, som er tilknyttet flere leiligheter er også omfattet av dette forbudet. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Seksjonseiere som deler en sluse kan bli enig om bruk av sluse og lage en skriftlig avtale om sluse. Denne er gyldig til en av seksjonseier sier opp avtale eller en av seksjonseiere selger leilighet.

Det er generelt ikke lov å oppbevare noe som er brennbart i brannsluse.

Søppel skal kastes i søppelsugeanlegget. Dersom dette ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lettknuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forurensning og lukt i anlegget. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboere selv besørge bortkjørt. Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av søppelavsug, utstedes det søppelfaktura til seksjonseier. Søppelfaktura er på kr. 2 000,- eller den faktiske kostnad dersom denne er høyere.

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

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

Parabolantenner tillates ikke oppsatt på eiendommens vegger eller tak.

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

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

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

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

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

### **§ 3 Boder i kjeller**

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

### **§ 4 Rydding av sykler**

Det varsles i god tid om at det ryddes i sykler. Varsel skal først være 1 måned før ubenyttet sykler fjernes, deretter 1 uke før. Styret avgjør hvilken metode som blir brukt i forhold til å identifisere syklene, enten gjennom merking av sykler med navn og seksjonsnummer, eller ved at styret merker syklene med strips, som eier må fjerne. Ikke merkede sykler, eller sykler som ikke her fjernet stripsen, vil bli fjernet og lagres i to måneder før eksterne firma henter syklene.

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

### **§ 7 Nattero mv.**

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

### **§ 8 Parkering**

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

### **§ 9 Grilling på terrasser**

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

### **§ 10 Oppbevaring på balkong/terrasse:**

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

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

### **§ 11 Dugnad**

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

### **§ 12 Overtredelse av husordensreglene**

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

### **§ 13 Endringer**

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 7451 Selskapsnavn: SAMEIET LØRENPLATÅET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitne

Som protokollvitner ble Martin Bjertness og Aleksander Breive Havre foreslått.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot



#### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

#### Sak 5 Forslag om ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

Styret anbefaler ikke å installere dørautomatikk på flere dører og dørholdere på nåværende tidspunkt på grunn av store kostnader med vedlikehold i årene fremover.

For

Mot

#### Sak 6 Valg av farge på blokkene når disse skal males

Det males i dagens farger

For

Mot

#### Sak 7 Endring av husordensregler § 10

Oppdatering med nytt punkt i §10; Beboere skal selv sørge for at balkongdekke holdes i orden. Ved vask og rengjøring av balkonger/terrasse plikter beboere å utvise forsiktighet og hensyn ovenfor øvrige beboere og bygningsmassen. Bruk av store mengder vann og/eller høytrykksspyler kan skade konstruksjoner eller være til sjenanse for naboer

For

Mot

#### Sak 8 Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 520 000. og kr. 8.000 til valgkomiteen

For

Mot

**Sak 9 Vag av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Karianne Burhol

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

Jens Bolstad Jacobsen

Kristoffer Farstad

Lasse Oug

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Kristine Wingård Johansen

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

Joachim Hvassing

Roy Erik Willem Nannings

**Valgkomité (kun 3 skal velges)**

1. Johnny Skogstad

2. Jarle Tvinnereim

3. Wenche Verpe



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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