



## Sameiermøte 2017

Sinsen kirke, Lørenveien 13  
Torsdag 20. april 2017 - kl. 18.00

---

Innkalling  
Årsberetning  
Regnskap

# **Til seksjonseierne i Sameiet Lørenplatået**

## **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lørenplatået det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Sameiet Lørenplatået  
avholdes torsdag 20. april 2017 kl. 18.00 i Sinsen kirke, Lørenveien 13.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til tillegg i vedtekter ang. elektronisk kommunikasjon
  - B) Forslag til instruks for valgkomiteen
  - C) Forslag til fargevalg ved fremtidig oppussing av oppganger
  - D) Forslag om forbud mot røyking på balkonger
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14. mars 2017  
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Eystein B. Jenssen/s/

Jósef T. Jónsson/s/

Dan Tapus/s/

Mari Helén Varøy/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jacob Noodt	Peter Møllers vei 6 B
Styremedlem	Eystein B. Jenssen	Børsteveien 4 A
Styremedlem	Jósep T. Jónsson	Børsteveien 2 B
Styremedlem	Dan Tapus	Kanonhallveien 66 B
Styremedlem	Mari Helén Varøy	Peter Møllers vei 6 B
Varamedlem	Peter Johannes Jonsson	Børsteveien 4 A
Varamedlem	Kjersti-Lill Lund	Børsteveien 6 B

### Valgkomiteen

Anders Li Børsteveien 6 A

### Styrerepresentant Løren Velforening

Jacob Noodt

### Utsendinger til årsmøtet i Løren Velforening

Anniqa Dahl  
Anders Li

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

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

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

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

## **Forretningsførsel og revisjon**

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

Sameiets revisor er BDO AS.

## **Styrets arbeid**

### **Styrets arbeidsform:**

I perioden mellom sameiermøtene 28.04.2016 og 20.04.2017 er det gjennomført 10 styremøter. Det er etablert klare rutiner for styrearbeidet og hvert styremedlem har definerte ansvarsområder. Varamedlemmene innkalles til hvert styremøte og har definerte ansvarsområder på linje med de ordinære styremedlemmene.

### **Mål for styrets arbeid:**

Styret har etablert mål for sitt arbeid og ønsker å bli evaluert mot disse målene av sameiermøtet:

#### Hovedmål:

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

#### Delmål:

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

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

### **Kommunikasjon / hjemmeside**

Sameiets hjemmeside er styrets primære kommunikasjonskanal, og styret legger fortløpende ned mye arbeid i sameiets hjemmeside. Adressen til hjemmesiden er [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) / [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no).

Sameiet benytter seg av nyhetsvarsel hvor en får e-post med link når hjemmesiden oppdateres. På denne måten holder en seg alltid oppdatert, slipper å sjekke hjemmesiden og får med seg nyheter / informasjon fra styret/sameiet.

I 2016 startet seksjonsspesifisert nyhetsvarsel (kun seksjoner som er berørt av informasjon som mottar nyhetsvarsel), i tillegg til allerede etablert adressespesifisert

nyhetsvarsel (kun seksjoner som er tilknyttet adresser som er berørt av informasjon som mottar nyhetsvarsel) og generell nyhetsvarsel (alle seksjoner mottar nyhetsvarsel)  
I 2016 ble det sendt ut:

- 51 nyhetsvarsler
  - o 22 generelle nyhetsvarsler
  - o 16 adressespesifiserte nyhetsvarsler
  - o 13 seksjonsspesifiserte nyhetsvarsler

Det ble i 2016 montert elektroniske oppslagstavler i alle innvendige oppganger. Totalt er det montert 12 stk. 43" flatskjermer uten kostnad for sameiet. Informasjonstavlene er reklamefinansiert og det er utarbeidet strenge retningslinjer for type og mengde reklame som tillates.

Skjermene er delt opp i 3 like store deler.

- øverste del er reklame
- midterste del er informasjon fra styret
- nederste del er sanntid informasjon fra Ruter om de nærmeste holdeplassene, i tillegg til værmelding fra yr.

Styret oppfatter de nye elektroniske tavlene som er svært nyttige både for beboere og styret. Tavlene styres individuelt og det er mulig å velge hva som legges ut på hver enkelt skjerm, i tråd med sameiets mål om elektronisk kommunikasjon.

I forbindelse med utbedring av fjernvarmeanlegget ble det i 2016 sendt tekstmeldinger til beboere ved kritisk viktig informasjon. Totalt ble det sendt ut ca. 760 tekstmeldinger (ca. 3 tekstmeldinger pr seksjon). Det er ikke planlagt å benytte tekstmeldinger som kommunikasjonskanal i særlig grad i fremtiden, men det er et nyttig tilgjengelig verktøy ved kritiske situasjoner.

Det er montert en låsbar postkasse på postkassestativet i Kruttveien 11-15 for beskjeder til styret – denne tømmes månedlig. Etter hvert som sameiet går over til full elektronisk kommunikasjon vil denne postkasse etter hvert vurderes avviklet. Post kan sendes til vår adresse hos forretningsfører.

Link til alle 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.

**Hovedmål: Verdiutvikling på boliginvesteringen**

Styret har kunnskap om pris på i alt 194 salg som er foretatt i perioden fra 01.01.2009 til 01.03.2017.

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	3	70 484	89 %

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

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

### Vaktmestertjenesten

Vaktmesteravtalen ble reforhandlet med virkning fra november 2013. Frekvensene på innholdet i tjenesten ble endret basert på erfaringer og tilbakemeldinger fra beboere. Styret evaluerer samarbeidet med Løren Driftssentral løpende.

Løren Velforening har sendt ut tilbud på vaktmester- og grønttjenester på vegne av 10 sameier/borettslag og 7 parkeringssameier (eller garasjer tilhørende sameier) – som til sammen omfavner 1.400 boenheter med boligareal på ca. 101.000 m<sup>2</sup> og tomtearealer på ca. 62.000 m<sup>2</sup>, samt garasjeanlegg som dekker ca. 1.200 parkeringsplasser og med areal på ca. 41.000 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer fellesarealer i Løren Velforening.

Sameiet Lørenplatået er med i denne anbudsprosessen, og det forventes at ny leverandør blir valgt før sommeren 2017 – med idriftsettelse fra 1.1.2018.

### 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. De vil også bone de deler av fellesarealene som benyttes mest og vaske vinduer i alle fellesarealer på vårparten.

I Oslo kommune er det plikt til å kildesortere avfall. Gratis poser til dette finner man på alle dagligvarebutikker i området. Vi minner også om viktigheten av å bruke vårt avfallssystem riktig, som for eksempel å ikke overfylle posene og å lage dobbeltknote på posene. "Propper" i systemet påfører sameiet store kostnader hvert år.

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

Styret har flere ganger siste år måttet benyttet muligheten til å fakturere sameiere for hensatt søppel. Det faktureres da etter medgått kostnad, minimum kr. 2.000,-.

### Dugnad

Dugnad ble gjennomført i mai 2016. Det ble raket og spylt på fellesområdene ute. Det samme vil bli gjennomført i mai 2017.

### Husordensreglene

Styret har utarbeidet en fast rutine for håndtering av brudd på husordensreglene. Alle klager skal være skriftlige for at styret skal behandle saken. Ved brudd på husordensreglene gis det først en muntlig advarsel, deretter blir saken fulgt opp med skriftlige advarsler i forskjellige trinn. Alle advarsler loggføres og siste trinn i rutinen er at i alvorlige tilfeller kan det kreves tvangsfravikelse hjemlet i eierseksjonsloven.



Styret har i løpet av 2016 behandlet konkrete klager på naboer og uønsket adferd. Noen av disse sakene skyldes dårlig eller liten kommunikasjon mellom de involverte parter og de blir ofte løst ved første kontakt fra styret. Selv om vi i styret har hatt mange hyggelige samtaler med beboere om slike saker i året som er gått, så vil vi oppfordre alle til å først forsøke dialog om saker og hendelser som oppleves som sjenerende med den det gjelder. Dette løser ofte saken før det blir et problem og ofte er det slik at man kanskje ikke er klar over at man er til sjenanse for andre. Styret vil likevel presisere at dersom man ikke er komfortabel med dette, kontakt styret slik at vi kan prøve å finne en løsning.

Styret har i 2016 behandlet og gjennomført én rettslig fravikelse av eiendom/seksjon, hjemlet i sameiets vedtekter §11 og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) §26 og §27.

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. Alle gjenstander som utgjør potensiell fare for skade på folk, bygningsmasse eller omgivelsene må umiddelbart festes forsvarlig eller fjernes. Det vises for øvrig til vedtektene §10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer. Styret presiserer at det er god skikk og bruk å spørre naboen før en foretar endringer, og minner om vedtektene der det fremkommer at alle fasadeendringer skal søkes styret for godkjenning.

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 større og omfattende vedlikeholdstiltak gjennomført siste året, nevnes følgende:

- Oppsett av gjerde over garasjeinnkjøring, for å oppfylle HMS-regler og sikkerhet spesielt for barn.
- Bytte av alle innfelte lamper i u.etg. og 1. etg. (til LED)
- Implementert ny vedlikeholdsplan for heiser
- Ombygging av varmeanlegg (se neste avsnitt)

### Fjernvarmeanlegg

Det ble mot slutten av 2014 avdekket avvik i hvordan utbygger mener å ha levert infrastruktur for fjernvarme, mot det som faktisk er levert. Reklamasjon fra sameiet er dessverre blitt avvist fra utbygger, og sameiet valgte å gå til forliksklage mot utbygger i 2015 og videre ta ut rettslig stevning mot utbygger i 2016.

Gjennom 2015 og 2016 har styret fått gjennomgått anlegget av flere sakkyndige, samt benyttet advokatbistand mht. reklamasjoner fremført mot utbygger. Det har vært gjennomført en rekke møter og befaringer.

På sameiermøtet 2016 ble det besluttet å skille det å få varmeanlegget i en ordinær driftssituasjon, og rettsprosessen mot utbygger.

Gjennom høsten 2016 ble varmeanlegget bygget om og oppgradert på flere områder, med bistand fra bla. leverandørene Norsk Energi, Oras og Inva Engineering. Absolutt alle seksjoner ble besøkt minst to ganger, og det var et omfattende logistikkarbeid mht. koordinering av adkomst og nøkler. Vi takker alle seksjonseiere og leietakere for en fleksibel og god prosess.

Rettsprosessen overfor utbygger har vært lang og utfordrende, med store mengder saksdokumenter som har blitt utvekslet mellom partene. Hovedforhandling i Oslo Tingrett var berammet til februar 2017. Under høsten 2016 ble partene enige om å gjennomføre en rettsmekling i Oslo Tingrett, noe som førte til en enighet og rettsforlik mellom partene. Forliket resulterte i en erstatning fra utbygger og underleverandør. Hovedforhandling er derfor avlyst, og vi kan med glede si at rettsprosessen mot utbygger nå er avsluttet.

### Heis

Det er reforhandlet 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).

Resultatregnskapet for 2016 viser heiskostnad på kr. 289.151,-, mot kr. 554.410,- i 2015. Dette mener vi viser at den proaktive vedlikeholdsplanen har hatt positiv effekt. Det er likevel viktig å ikke se kun på årlig kostnad, men å se på dette over tid. Proaktivt vedlikehold vil gjøre at det går lengre tid før en heis må byttes ut (noe som er millionbeløp).

Vedlikeholdsplanen er beregnet med følgende kostnader de kommende år (i tillegg til serviceavtalen): \* 2017: kr. 301.500,- \* 2018: kr. 138.000,- \* 2019: kr. 186.000,-.

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 / telefoni / 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, telefoni 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 blir jevnlig skiftet ut når styret får beskjed om eierskifter og eventuelle nye leieboere. Eierskifter blir meldt inn fra meglere og vi får beskjed via regnskapsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Vi får imidlertid ikke alltid beskjed når seksjonene leies ut og det flytter inn nye leieboere. Seksjonseiere er pliktige etter vedtektene til å melde utleieforhold til styret: **“Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.”** Dette meldes til via skjema på våre hjemmesider når nye beboere flytter inn slik at vi til enhver tid har oversikt over hvem som bor i leilighetene og får oppdatert postkasselapper og ringetablåer.

Hjemmesiden er oppdatert med bestillingsskjema for postkasseskilt og ringetablå – se mer på hjemmesiden [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) - nyttig informasjon – postkasseskilt/navn på ringetablå.

### Strøm, gass og fjernvarme

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

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

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

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: Fra 2015 har sameiet avtale med innkjøpssamarbeidet LOS gjennom OBOS
- Fjernvarme: Hafslund Fjernvarme
- Gass: Flogass Norge AS leverer gass til Løren Velforening

Alle tre målerne som er knyttet til det fellesmålte anlegget blir fjernavlest, og danner grunnlaget for årlig avregning av faktisk forbruk. Fjernavlesning gjøres av Techem AS. I forbindelse med ombygging av varmeanlegget, 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](http://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 ukentlig 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. Gasspeisservice i 2016 er gjennomført av ALFA OLIS GASS & VVS AS. Service ble utført i september og ekstra oppsamlingsrunder i november og januar 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 service, må styret sørge for avstenging av gass (på seksjonseiernes regning) da dette har med sikkerhet for gassanlegget for hele bygget å gjøre.

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

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

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

#### Miljøvennlige energibesparende lamper i fellesarealer

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, skumringsrele og tidsrele. Lampene lyser normalt med redusert styrke og ved detektert bevegelse med full styrke i 3 minutter. Innebygget skumringsrele gjør at lampe kun lyser med full styrke dersom det er mørke omgivelsene – i praksis vil lamper plassert i brannsluser alltid lyse med full styrke ved deteksjon og lamper plassert i trappegang lyse ved full styrke når det er skumring og mørkt ute. Innfelt lampe som er plassert i u. etg. og 1. etg. er plassert i områder i fellesareal hvor det er ønskelig med full lysstyrke. Innfelt lampe er en LED lampe uten sensorer.

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.

Oversikt over lamper som er byttet til LED lamper:

- 2014: 16 stk veggmonterte lamper og 4 stk innfelte lamper
- 2015: 21 stk veggmonterte lamper og 6 stk innfelte lamper
- 2016: 22 stk veggmonterte lamper og 107 innfelte lamper (alle innfelte lamper er nå byttet)

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

#### **Delmål C: 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 koster ikke noe å noe å tilkalle vekter, han er der for din skyld.

Ring bomiljøvekteren på telefon **22 97 10 48** som vil aksjonere på din opplevelse av utrygghet, og dette vil være med på å forebygge mot innbrudd, tyveri, hærverk og tilgrising av eiendommen. Les mer om bomiljøvakt /vakthold på sameiets hjemmeside.

#### Nøkkelsystem

Fra 2015 ble ordningen med bestilling av nøkler overført til forretningsfører. 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 sylindere 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 (opp ganger, 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.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.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. I 2016 ble alle innfelte "bøttelamper" i u.etg. og 1.etg. skiftet da det var en del løse koblinger i pærefester som noen steder medførte varmgang. Sameiet har hatt to 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 bestod begge testene uten noen anmerkinger. Brannsikkerheten ble påpekt som veldig bra med gode rutiner.

I 2016 opplevde vi 2 utløste alarmer med påfølgende utrykning fra brannvesenet. Det ble avdekket feil på 1 sensor som umiddelbart ble skiftet.

Det har også vært utløst 1 brannalarm i forbindelse med oppussing av leilighet. Kostnader ved utløst brannalarm tilfaller i slike tilfeller seksjonseier. Vær oppmerksom på at byggestøv og kjemikaler kan utløse brannalarm i fellesarealer. Hold derfor dør til leilighet lukket når det utføres arbeid i egen seksjon.

Kontroll av markerings- og ledelys er iverksatt. Arbeidet fortsetter i 2017 med mål om å avklare behov for investeringer og utbedringer.

### Løren Garasjelag

Løren Garasjelag har i 2016 hatt en normal drift. Felleskostnadene ble satt ned til kr. 180,- /mnd. fra 1.1.16, og vil beholde det samme nivået i 2017.

Løsningen med mobilåpning har vært en ubetinget suksess, og det er nå ca. 450 brukere registrert på systemet.

Vi ser en økning i ønske om ladestasjon for el-bil, og disse installeres fortløpende etter søknad fra bruksrettshavere. Vi har i dag 15 ladestasjoner i drift, og det er fortsatt god kapasitet til ytterligere ladestasjoner. Løren Garasjelag har et godt samarbeid med EDA Elektro om installasjon av disse stasjonene.

I desember 2016 ble videoovervåkningsanlegget oppgradert med nye kameraer og plasseringer, slik at vi har enda bedre bilder og bedre dekning i garasjen – til vår alles sikkerhet. Løren Garasjelag har ikke mottatt noen rapporter om innbrudd eller tyveri i løpet av 2016.

Les mer om Løren Garasjelag på [www.lorengarasjelag.no](http://www.lorengarasjelag.no).

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

#### Forholdet til tjenesteleverandører

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

#### Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

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

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

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

#### Internkontroll

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

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

#### HMS-arbeid:

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

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.

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

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 6 904 302,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr -8 383 407,-.

Dette er noe lavere enn budsjett.

Styret fikk bevilget ekstra styrehonorar på sameiermøte i 2016. Dette var ikke budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 414 055 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 1 285 589,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet følgende vedlikehold:

- Utvendig maling bygg kr. 1,2 mill.
- Reparasjon av luftetårn på tak kr. 150 000,-.
- Brannsikring, nød- og markeringslys kr. 150.000,-
- El. revisjon kr. 50.000,-.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplatået.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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 2017.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14. mars 2017  
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Eystein B. Jenssen/s/

Jósep T. Jónsson/s/

Dan Tapus/s/

Mari Helén Varøy/s/

# Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Lørenplatået

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Lørenplatået s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

## Øvrig informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 årsberetningen

---

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

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2017  
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

## 7451 - SAMEIET LØRENPLATÅET

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 847 890	5 628 372	6 848 000	7 713 000
Andre inntekter	3	56 412	179 537	0	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 904 302</b>	<b>5 807 909</b>	<b>6 848 000</b>	<b>7 733 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-74 025	-42 300	-42 300	-70 000
Styrehonorar	5	-525 000	-300 001	-300 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-18 643	-15 969	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-248 688	-242 093	-250 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-43 151	-319 074	-250 000	-100 000
Kontingenter		-280 600	-280 600	-280 600	-280 600
Drift og vedlikehold	8	-3 626 367	-1 534 123	-3 980 000	-2 110 000
Forsikringer		-396 893	-357 170	-378 000	-415 000
Kommunale avgifter	9	-1 111 282	-1 107 038	-1 112 300	-1 112 000
Energi/fyring		-30 777	0	-20 000	0
Kabel-/TV-anlegg		-1 177 341	-390 216	-1 168 272	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-850 641	-854 010	-941 500	-882 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 383 407</b>	<b>-5 442 594</b>	<b>-8 740 972</b>	<b>-6 942 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 479 105</b>	<b>365 315</b>	<b>-1 892 972</b>	<b>790 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	65 050	86 011	0	0
Finanskostnader		0	-3 614	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>65 050</b>	<b>82 398</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 414 055</b>	<b>447 713</b>	<b>-1 892 972</b>	<b>790 400</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		1 414 055			

## BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		57 243	51 366
Kundefordringer		80 477	-26 463
Kortsiktige fordringer	12	1 514 184	587 195
Energiavregning	13	743 590	0
Driftskonto OBOS-banken		335 792	174 307
Sparekonto OBOS-banken		14 070	3 482 757
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 745 355</b>	<b>4 269 163</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 745 355</b>	<b>4 269 163</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 285 590	2 699 645
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 285 590</b>	<b>2 699 645</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		187 425	206 904
Leverandørgjeld		1 272 340	668 876
Energiavregning	13	0	309 331
Annen kortsiktig gjeld		0	384 407
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 459 766</b>	<b>1 569 518</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 745 355</b>	<b>4 269 163</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14. mars 2017

Styret i Sameiet Lørenplataet

Jacob Noodt/s/

Eystein B. Jenssen/s/

Jósep T. Jónsson/s/

Dan Tapus/s/

Mari Helén 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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	5 679 618
Kabel-TV	1 168 272
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 847 890</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

BBL finans	5 340
Refusjon utlegg juridisk bistand tidligere år	45 333
Korrigering gassavregning	120
Korrigeringer på reskontro	1
Avregning fjernvarme	4 784
Salg av nøkler	834
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>56 412</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-74 025
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-74 025</b>

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 2015/2016, og er på kr 525 000.

I tillegg har styret fått dekket en middag for kr 2 278, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 643.

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

Juridisk bistand	-31 146
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 006
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 151</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-80 113
Drift/vedlikehold VVS	-55 584
Drift/vedlikehold elektro	-159 033
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 659
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-64 886
Drift/vedlikehold heisanlegg	-289 151
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	
Kostnader 2016	-6 235 195
Viderefakturert 2016	2 236 922
Erstatning	1 273 760
	-2 724 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 059
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-176 543
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 948
Egenandel forsikring	-2 644
Kostnader dugnader	-235
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 626 367</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-797 060
Renovasjonsavgift	-314 222
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 111 282</b>



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-1 775
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 875
Verktøy og redskaper	-5 323
Driftsmateriell	-5 381
Lyspærer og sikringer	-24 094
Vaktmestertjenester	-282 286
Renhold ved firmaer	-362 386
Snørydding/gressklipping	-4 935
Andre fremmede tjenester	-79 414
Kontor- og datarekvisita	-6 229
Trykksaker	-10 941
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 278
Andre kontorkostnader	-30 489
Porto	-23 155
Bank- og kortgebyr	-4 291
Velferdskostnader	-1 629
Konstaterte tap	-160
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-850 641</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	941
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 313
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 433
Kundeutbytte Gjensidige	48 255
Andre renteinntekter	109
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>65 050</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Betonmast, erstatning	1 273 760
Lørenkvartalet - utfakturert 2016 (i 2017)	39 096
Differanse gasskostnader i energiavregning	93 256
Andre fordringer, gebyrer OEF	134
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	107 937
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 514 184</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 437 202
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-3 437 202</b>

**KOSTNADER**

Techem	105 192
Fjernvarme	2 607 684
Gass	607 860
Strøm	860 056
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>4 180 792</b>

---

**SUM ENERGIAVREGNING****743 590**

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.

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag til tillegg i vedtekter ang. elektronisk kommunikasjon

**Forslag fra:** Styret

**Bakgrunn:** Epost er blitt et effektivt kommunikasjonsmiddel som alle har tilgang til. Styret foreslår at all offisiell kommunikasjon til sameierne kan sendes elektronisk. Dette tiltaket vil spare kostnader for sameiet for trykking og porto, i tillegg til å være gunstig for miljøet.

**Forslag til tillegg i vedtektene som følger:**

#### ***”§ 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.”*

**Styrets forslag til vedtak:**

Sameiermøtet gir sin tilslutning til ny § 13 Elektronisk kommunikasjon i vedtektene, som foreslått fra styret.

### B) Forslag til instruks for valgkomiteen

**Forslag fra:** Styret

**Bakgrunn:** For å sikre gode kandidater til styret i sameiet, foreslås det at valgkomiteen utvides til tre personer, en leder og to medlemmer som alle velges på ordinært sameiermøte. I tillegg foreslås det at valgkomiteen, i tillegg til å foreslå styrekandidater, skal fremme forslag til styrets godtgjørelse.

**Forslag til instruks for valgkomiteen:**

***”Instruks for valgkomiteen i Sameiet Lørenplatået***

#### **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.”*

### **Styrets forslag til vedtak:**

Sameiermøtet gir sin tilslutning til ny instruks for valgkomiteen, som foreslått fra styret.

## **C) Forslag til fargevalg ved fremtidig oppussing av oppganger**

**Forslag fra:** Tone og Trond Pettersen, seksjon 39

**Forslag:** Forslag om å male ytterdører i brannsluse i samme farge som heisdør og rekkverk. vi mener dette vil gi et helhetlig og balansert inntrykk. det er vel snart tid for oppussing, og da kan det eventuelt males i ny farge.

**Kommentar fra styret:** Oppussing/maling av oppganger er ikke innenfor budsjettet for 2017, men er på listen for mulige tiltak i 2018. Styret vurderer samarbeid med profesjonelle for å foreslå material- og fargevalg.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Sameiermøtet ber styret ta med forslaget i videre prosess ift. oppussing/vedlikehold av oppganger.

## D) Forslag om forbud mot røyking på balkonger

**Forslag fra:** Jane Hornseth, seksjon 51

**Bakgrunn:** Det har vært et problem for oss med en liten baby, med allergi og astma i familien, at det siger røyklukt inn i leiligheten pga naboer som røyker på balkongen. Hører det er et gjentakende problem hos flere på Løren. Noen har vært nødt til å stenge alt av ventiler og derfor gjøre leiligheten helt tett. Spesielt på sommerstid blir dette varmt og slitsomt for de som bor i leilighetene det gjelder.

**Forslag:** Forslaget er at det gjøres forbudt å røyke på balkongene og at røykere må gå ut av bygget.

**Kommentar fra styret:** Samfunnet har blitt mer sensitivt til røyking og røyklukt. Det er flere sider av denne saken, og trolig ingen løsning som er optimal for alle. Det er et faktum at uansett hva vi beslutter i sameiermøtet, vil det trolig ikke stå seg juridisk – noe som er diskutert i mange fora.

Den juridiske vurderingen om røyking på balkongen;

Eierseksjonsloven §19 – Rett til bruk, sier bla. følgende:

- *"Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene."*

- *"Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere."*

Seksjonseiers rett til egen bruk står altså sterkt, samtidig som seksjonseiers plikt til å ikke være til ulempe står sterkt. De som røyker plikter å ikke være til ulempe for andre sameiere, og de som blir påvirket har også valg å bo i et sameie og må tåle at røyklukt kan oppstå.

Styret viser til utsendt informasjonsbrev i mars om temaet, og foreslår en endring i husordensreglene.

### **Styrets forslag til vedtak:**

Sameiermøtet beslutter å endre husordensreglenes § 9, som følger (endringer understreket):

#### **"§ 9 Grilling og røyking 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.*

*Ved bruk av grill og ved røyking på terrasser, oppfordres det sterkt til å ta hensyn til mulig sjenanse overfor naboer – spesielt på kvelds- og nattetid, og når man vet at det er soverom direkte over egen terrasse."*

## **VALG AV TILLITSVALGTE**

Valgkomiteen fremlegger sine forslag i sameiermøtet.

## **Vedtekter for Sameiet Lørenplatået, Oslo Org.nr. 992 104 104**

Sist endret i sameiermøte 29.04.2015.

### **§ 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 godkjennelse 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 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- 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 loddtrekning.

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 á 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 parabolantener 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.

# HUSORDENSREGLER SAMEIET LØRENPLATÅET

(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 unødig 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 sjenerer øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningenes kjeller / garasjeanlegg.

### **§ 4 Rydding av sykler**

Det varsles i god tid om at det ryddes i sykler. Første varsel gis 2 mnd før, andre varsel 1 mnd før samt oppslag samme uke som det ryddes. Sykler må merkes med navn, adresse og seksjonsnummer (er ikke all informasjon på sykkel - fjernes den). Ikke merkede sykler fjernes og lagres i 2 mnd før eksternt firma henter sykler.

### **§ 5 Indre orden**

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

### **§ 6 Dyrehold**

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre

### **§ 7 Nattero m.v.**

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter ikke kan foregå i dette tidsrommet. Boring i tak, vegger og gulv bør ikke utføres mellom klokken 20.00 og 08.00.

### **§ 8 Parkering**

Bil og motorsykkelkjøring 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.

# Informasjonsbrev til alle seksjonseiere og leietakere i Sameiet Lørenplataet - mars 2017

---

Styret mottar mange henvendelser med ulike spørsmål og "nabosituasjoner" som omfatter hvordan vi kan leve godt sammen, skape et godt bomiljø, godt naboskap og verdisikring av våre investeringer.

Styret har som hovedoppgave å sikre våre verdier og investeringer (grovt regnet eier vi sammen en bygningsmasse med verdi ca. kr. 1,5 mrd.), og med 244 seksjoner kommer det til tider mange henvendelser som gjør at styret må flytte fokus fra vår hovedoppgave.

Vi vil gjerne minne om den enkeltes ansvar for egen seksjon, samt minne om at du finner svar på de fleste spørsmål på våre nettsider – [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no). Bruk hjemmesiden før du sender spørsmål til styret.

**Gjeldende vedtekter** finner du på våre nettsider på følgende link (eller se under 'Regler og vedtekter' på våre nettsider):

[http://lorenplataet.no/regler\\_og\\_vedtekter\\_1/content/text\\_b4f56126-a739-4d94-8694-d4e640e5a9ce/1430751791527/l\\_renplat\\_et\\_vedtekter.pdf](http://lorenplataet.no/regler_og_vedtekter_1/content/text_b4f56126-a739-4d94-8694-d4e640e5a9ce/1430751791527/l_renplat_et_vedtekter.pdf)

**Gjeldende husordensregler** finner du på våre nettsider på følgende link (eller se under 'Regler og vedtekter' på våre nettsider):

[http://lorenplataet.no/regler\\_og\\_vedtekter\\_1/content/text\\_b4f56126-a739-4d94-8694-d4e640e5a9ce/1430751808625/l\\_renplat\\_et\\_husordensregler.pdf](http://lorenplataet.no/regler_og_vedtekter_1/content/text_b4f56126-a739-4d94-8694-d4e640e5a9ce/1430751808625/l_renplat_et_husordensregler.pdf)

**Her kommer informasjon om noen av de vanligste spørsmål vi mottar, og svar på disse. Ta gjerne vare på dette dokumentet, for senere referanse.**

- Godt naboskap
- Utleie og ansvar
- Varmeanlegg
- Ventilasjon / inneklime
- Bygningsforsikring
- Skadedyrforsikring
- Sjøppelhåndtering
- Røyking

## **Godt naboskap - snakke sammen**

**Spørsmål:** "Naboen min gjør noe som jeg ikke liker, og vi ber styret ta tak i dette."

**Svar:** Det er viktig å huske på at vi ikke bor i en enebolig på landet, men tett sammen i et sameie. Dette innebærer at vi alle må ta hensyn til hverandre, og snakke sammen om det er noe vi skulle ønske at naboer gjorde annerledes for å øke trivselen for oss alle. Vårt gode bomiljø blir akkurat så godt som vi selv investerer i det.

Vi har et sett med vedtekter og husordensregler som er besluttet demokratisk i vårt felles beslutningsforum – sameiermøtet. Vedtektene og husordensreglene gjelder for absolutt alle, og vi må gjerne påminne hverandre om disse om ikke alt er som det skal.

Styrets oppfordring til alle; ***Snakk sammen, og finn gode løsninger.***

## **Utleie og ansvar**

Sameiet Lørenplatået har for tiden ca. 30% av seksjonene på utleie fra seksjonseier, og for det meste fungerer dette problemfritt. Av hensyn til sikkerhet og myndighetspålagte krav om beboerliste, er det meget viktig at styret til en hver tid kjenner til hvem som bor i den enkelte seksjon, og det er derfor enkelt lagt til rette med skjema på våre nettsider for å melde om endringer og nye leieforhold – dette ansvaret ligger hos seksjonseier.

Ved utleie, er det også viktig for seksjonseier å inngå gode utleieavtaler som sikrer det ansvaret som påhviler seksjonseier (både gjennom vedtekter og ordensregler). Eksempelvis vil klager på ro og orden, eller gebyrlegging for forsøpling, bli utstedt til seksjonseier.

**Styret forholder seg kun til seksjonseiere, både økonomisk og ansvarsmessig.**

## **Varmeanlegg**

Det er naturlig at mange fokuserer på hvordan varmen fungerer, ettersom vi har vært gjennom en større prosess med ombygging og innregulering. Vi får en del spørsmål vedrørende varme, og det meste baserer seg på å ha forståelse for hvordan varmeanlegget faktisk skal fungere.

Bygget er tilknyttet fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS. Hver leilighet er utstyrt med radiatorer og vannbåren varme i baderomsgulvene. Alle radiatorene er termostatstyrte og temperaturen på vannet i radiatorene reguleres etter utetemperatur, slik at radiatorene ofte vil kjennes varmere ut når det blir kaldere ute. Sol gjennom vinduene vil også påvirke temperaturen i rommet, og følgelig også reguleringen av radiatorene.

Vannbåren varme med radiatorer, oppfører seg ikke som en elektrisk ovn. Du vil nesten aldri oppleve at en radiator er skikkelig varm, slik en elektrisk ovn kan oppleves. Det er ingen nattsinking på anlegget.

**Spørsmål:** "Radiatoren min kjennes lunken, vi får det ikke skikkelig varmt i leiligheten – hvorfor?"

**Svar:** Det er ikke mulig å få ubegrenset høy temperatur i leiligheten, men det skal være mulig å holde omtrent 22° uansett hvor kaldt det er ute. Temperaturnivået stilles inn på termostaten, der 0 er helt avstengt og 5 er maks effekt. Alle radiatorene er termostatstyrte.

Det vil si at når temperaturen i rommet oppnår den innstilte verdien på termostaten, vil denne stenge og radiatoren føles kald. Etter hvert som temperaturen i rommet synker, åpner termostaten igjen og radiatoren blir varm/lunken.

Er termostaten plassert for eksempel bak en sofa eller det henger gardiner over termostaten, vil temperaturen rundt termostaten være vesentlig høyere enn i rommet ellers, og følgelig vil termostaten lukke for sirkulasjon. **Det er derfor viktig at det er godt med luft rundt termostaten.** Andre elektriske apparater (tv, forsterker etc.) i umiddelbar nærhet til termostat, vil selvfølgelig også kunne påvirke på samme vis. Vær oppmerksom på at bruk av andre elektriske varmekilder eller gasspeis også vil påvirke termostatene på radiatorer. Kommer temperaturen i rommet over ca. 22°, vil radiatorer stenges.

Ønskes høyere gjennomsnittstemperatur og/eller å kunne drifte varmen mer effektivt og økonomisk, er det mulig å oppgradere termostathodene til en elektronisk versjon. Les mer om elektronisk termostater, funksjon og bestilling på våre nettsider:

[http://lorenplataet.no/nyttig\\_informasjon/energi\\_fjernvarme\\_varmtvann\\_gasspeis/elektronisk\\_termostat/](http://lorenplataet.no/nyttig_informasjon/energi_fjernvarme_varmtvann_gasspeis/elektronisk_termostat/). OBS: Skal disse elektroniske termostathodene fullt ut fylle sin funksjon, må alle termostathoder i samme rom byttes ut.

Ved innstilling på frostbeskyttelsesmarkeringen (\*) åpner termostaten ved ca. 6° for å hindre at varmesystemet fryser – og følgelig blir radiatoren varm. Dette er verdt å merke seg spesielt på soverom, dersom man har vinduet åpent hele året – eller om man har åpent vindu og gardiner som henger ned og dekker radiatoren, såkalt innkapsling av radiator.

**Spørsmål:** *"Radiatoren min kjennes bare lunken, og er kald nederst – hvorfor?"*

**Svar:** At en radiator er varm/lunken øverst og kald nederst, er helt normalt og det er slik det skal være. Varmt vann kommer inn øverst, varme avgis underveis nedover i radiatoren, og det "brukte" kalde vannet føres ut nederst.

**Spørsmål:** *"Hvordan fungerer egentlig varmen på baderomsgulv, og hva kan jeg forvente?"*

**Svar:** Varmeanlegget vårt er i drift hele året og vil kunne gi god varme på badet, også om sommeren. Termostaten på badegulvet regulerer på vannet som går ut av gulvet (retur), og det kan derfor oppleves at det er noe ulik varme på ulike deler av gulvet (varmere der vannet kommer inn). Ved innstilling på 3-4 på termostaten, vil du kunne ha en jevn overflatetemperatur på ca. 30-35° hele året. Står innstillingen på under 3, vil temperaturområdet være under 25-30° og oppleves som kaldt for nakne føtter. Det anbefales å ikke sette innstilling på over 4 (dersom du har en termostat 1-8), da dette vil gi ubehagelig høy temperatur og unødvendig forbruk når det er ekstra kaldt ute.

Ettersom termostatene er mekaniske termostater, kan det være noe forskjeller på de enkelte komponentene. Innstillingene over er derfor kun retningsgivende, og du må finne frem til "dine" innstillinger som du finner komfortabelt.

## **Ventilasjon og inneklime**

Styret får en rekke henvendelser som kan føres tilbake til hvordan ventilasjon fungerer og hvordan

bruke det korrekt. Dette kan være ting som mat- og røyklukt fra naboer, kondens, samt ombygginger i seksjonen.



Byggene og seksjonene våre er installert med mekanisk avtrekk fra både kjøkken og bad, og hver seksjon har en egen og separat luftekanal som er koblet til en egen vifte på taket. Viften er kun tilknyttet din seksjon og lav/høy hastighet på vifte styres fra din seksjon. All ventilasjon styres fra avtrekket på kjøkkenet, og avtrekket kan/må ikke skrues av (noe som ikke er mulig på de originalt installerte avtrekkene).

**Ventiler i yttervegg, spalter (åpning nederst mellom dør og dørkarm) i døråpninger på innerdører, samt innvendige ventiler må ikke stenges/tildekkes for å sikre anleggets funksjon.**

Ved å stenge/tildekke lufteventiler, eller om du byttet til dører uten spalter nederst, kan føre til at vann trekkes inn (sammen med luft) rundt vinduskarmer/terrasedører ved kraftig nedbør – noe som igjen kan føre til vannskader på bygning og i din seksjon.

**Spørsmål:** "Avtrekket virker ikke i vår seksjon, hva gjør vi?"

**Svar:** Avtrekksvifter som er montert på taket er definert som ytre vedlikehold. Meld fra til styret på definert skjema på våre hjemmesider, og service/bytte vil bli bestilt. Vær oppmerksom på om service bestilles, og årsaken ikke er en defekt vifte på taket (for eksempel filter i kjøkkenvifte ikke er tilstrekkelig rengjort, noe som bør gjøres en gang pr. mnd., vil seksjonseier bli belastet for servicebesøk).

**Spørsmål:** "Vi plages av mat-/røyklukt innendørs fra nabo – hva gjør vi med dette?"

**Svar:** Trolig er lufteventiler eller spalter under dører stengt eller tildekket i din seksjon, lufteventiler i seksjoner må vaskes/rengjøres (bør gjøres minst to ganger i året), eller det er blitt endret/byttet til feil type ventilator i seksjonen (se neste spørsmål). Ettersom ventilasjonen kjører hele tiden, vil det skapes et konstant undertrykk i seksjonen – og slik skal det være. Dersom lufteventiler i vegger er lukket, tette eller tildekket, eller det er montert nye dører uten spalte nederst, vil undertrykket føre til at luft "suges" inn fra alle mulige tilgjengelige "sprekker", som ytterdør eller mellom etasjeskiller (fra nabo). Et hint om at ventiler er lukket, tette eller tildekket, er at man ofte kan høre "piping" fra dør til balkong eller ytterdør.

**Sørg for at lufteventiler i vegger alltid er åpne og at alle innerdører har en luftespalte nederst (også bad)**, slik at tilluft kan hentes uavbrutt inn i seksjonen. Dette vil sikre at du får frisk luft utenfra, god sirkulasjon, og at luft ikke hentes fra utilsiktede sprekker og åpninger (som fra nabo). Ja – om det er kaldt ute, så er luften som trekkes inn kald. Det er likevel viktig at ventilen alltid er åpen, men du kan justere noe på hvor stor åpning ventilen har.

**Spørsmål:** "Vi skal pusse opp – hva er viktig å huske på vedr. ventilasjon?"

**Svar:** Som beskrevet ovenfor, så har seksjonen mekanisk avtrekk og vifte på taket – og med funksjoner som styres fra kjøkkenviften. Det er derfor helt nødvendig at man finner tilsvarende produkt med samme funksjon dersom du vurderer å bytte kjøkkenvifte/ventilator. Man kan altså ikke installere en "standard vifte" som har viften (motor) lokalt plassert i ventilatoren på kjøkkenet – noe som vil skape store problemer (se spørsmål nedenfor).

Skal du bytte ut innerdører, er det viktig at nye innerdører har luftespalte nederst. Dette for å sikre korrekt tilluft og god sirkulasjon i seksjonen.

**Spørsmål:** "Vi har oppdaget kondens i tak eller på vegger, spesielt på bad – hva gjør vi?"

**Svar:** Med stor sikkerhet kan vi disse tilfellene fastslå at det er installert ny og feil type kjøkkenvifte/ventilator på kjøkkenet (se forrige spørsmål). Med en kjøkkenvifte/ventilator med lokal vifte, vil luft trekkes inn på kjøkkenet og så føres ut på bad (istedenfor opp og ut på taket) – noe som er helt i mot den intensjonen ventilasjonen skal ha. Dette vil føre til skader på bygning og i din seksjon, og må utbedres umiddelbart av seksjonseier.

Godt avtrekk er helt nødvendig for unngå skade på bygningsmassen og helt essensielt for å oppnå et godt innklima (som er en viktig faktor for å ikke utvikle eller forverre luftveisplager).

## **Bygningsforsikring**

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Skadeforsikring, og alle forsikrings saker administreres via forsikringsavdelingen til vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Oppstår det en situasjon i din seksjon, minner vi om ditt ansvar om å begrense skadeomfang så raskt som mulig – for eksempel stenge stoppekran til vann/varme i seksjonen, brannslukking, tilkalle rørlegger, og/eller varsle nødetater (selvfølgelig uten fare for eget eller andres liv og helse).

Når skadesituasjonen er under kontroll, vil styret gjerne ha en beskrivelse av situasjonen så snart som mulig – dette sendes til vår epost [lorenplataet@gmail.com](mailto:lorenplataet@gmail.com).

Ønsker du å benytte vår bygningsforsikring eller få skadeomfanget vurdert av vårt forsikringsselskap, kontakter du selv forsikringsavdelingen hos OBOS via skjema på våre hjemmesider. Dersom skaden dekkes av vår forsikring, og du velger å benytte denne i din seksjon, vil egenandel belastes seksjonseier.

Vet du hvor stengekraner er i din seksjon? Stoppekraner er plassert på forskjellige steder avhengig av type leilighet. Typisk steder er; i skap på badet, i skap på kjøkken og i fordelerskap varme. Ta en runde i din seksjon allerede nå og finn ut hvor dine stoppekraner er.

Vi oppfordrer alle til å tegne egen innboforsikring, da sameiets forsikring kun dekker bygningsmessige forhold. Egen innboforsikring vil i de fleste tilfeller også dekke innhold i bod.

## **Skadedyrforsikring**

Med våre alles økende reisevirksomhet i både innland og utland, er sjansen for at man har med seg ulike typer skadedyr hjem blitt økende. Sameiet har derfor valgt å tegne en egen skadedyrforsikring, som vil kunne bistå med både undersøkelser og evt. sanering av ulike typer skadedyr. Forsikringen er tegnet hos Norsk Hussopp Forsikring, via Gjensidige Forsikring, og alle forsikrings saker administreres via forsikringsavdelingen til vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning.

Ønsker du å benytte vår skadedyrforsikring eller få skadeomfanget vurdert av vårt forsikringsselskap, kontakter du selv forsikringsavdelingen hos OBOS via skjema på våre hjemmesider. Dersom skaden dekkes av vår skadedyrforsikring, og du velger å benytte denne i din seksjon, vil egenandel belastes seksjonseier.

**Spørsmål:** "Vi har observert sølvkre/skjeggkre hos oss – hva gjør vi?"

**Svar:** Vi har mottatt noen få henvendelser vedr. observasjon av sølvkre/skjeggkre. Det er vanskelig å påvise hvordan disse har kommet i hus, men trolig har de blitt med deg inn og hjem etter en reise eller vært passasjer på noe du har fått levert. Det er ikke tegn på dårlig renhold som har ført til at disse har kommet nettopp til deg. Sølvkre/skjeggkre ikke er farlige – de kan verken bite, stikke eller overføre sykdommer. Likevel er det ingen av oss som synes de er særlig hyggelige å ha som "gjester". Les mer på [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no).

De viktigste tiltakene du kan gjøre (og bør gjøre) om du har ubudne sølvkre-/skjeggkregjester, er som følger:

- Sørge for meget god lufting og sirkulasjon i seksjonen (se avsnittet over om ventilasjon og inneklimate).
- La ventilasjonen på bad stå på en lang stund etter å ha benyttet dusj eller tørketrommel.
- Ha en høy temperatur på badegulv, sammen med god ventilasjon – slik at det er minst mulig luftfuktighet.
- Rens sluket på bad ofte.
- Ikke la ting som bag'er, klær, papir/aviser, håndklær etc. ligge på gulv (over lengre tid).
- Støvsug ofte og grundig (spesielt langs lister, under skap, under sofaer, bak komfyr), og bytt støvsugerposen ofte (kast brukte poser raskt).
- Vinterstid er det også en god idé å "sjokklufte" i seksjonen, ettersom disse insektene ikke tåler kaldt klima. Sett gjerne opp alle dører og vinduer en god stund.

Ytterligere tiltak finner du enkelt ved å søke på nettet, og limfeller kan fås kjøpt hos ulike firmaer - for eksempel [www.skadedyrbutikken.no](http://www.skadedyrbutikken.no).

## **Søppelhåndtering**

Hver eneste gang vi i styret godkjenner en faktura for problemer med avfallsanlegget, tenker vi at disse pengene kunne vi benyttet på en så utrolig mye bedre måte – til vårt alles felleskap. Nesten uten unntak, er serviceoppdrag på avfallsanlegget resultat av feilbruk av beboere. Et slikt serviceoppdrag koster oss typisk kr. 2 – 5.000,- hver gang, og vi har flere slike hver måned.

Avfallsanlegget vårt er et skjørt system med flere hundre meter rør i bakken under våre bygninger, samtidig et fantastisk system der vi ikke behøver å se eller lukte avfallet – alt suges opp i avfallsbil i Peter Møllers vei. Vi har så langt vært heldige at "propper" ikke har satt seg langt inne i systemet, noe som kan medføre service med kostnader på flere hundre tusen. Vi har nabosameier som har opplevd store problemer, og som har måttet ha søppelcontainere stående ute i det fri over lange perioder. Vi håper virkelig at vi slipper å komme i denne situasjonen.

### **Noen veldig enkle retningslinjer for bruk av avfallsanlegget:**

- Fyll bare posen halvfull - ikke trykk inn store og fulle poser i anlegget.
- Dobbel knute på alle poser.
- Bruk kildesorteringsposer (fås i alle dagligvarebutikker kostnadsfritt), og kildesortér.
- Papp og papir må være i små biter (maks. 20x20 cm), og ikke være for eksempel en sammenbrettet pizzaeske.

Sameiet er omfattet av vedtatt kildesortering i Oslo, og alle er pliktig til å følge dette (samtidig som det er bra for miljøet). Renholdsverket har varslet at de vil utføre uanmeldt kontroll av avfallet til sameier, noe som vil medføre mulig kraftig økning av renovasjonsgebyret ved store avvik – igjen helt unødvendige kostnader.

Vi opplever flere ganger hver uke at avfall blir hensatt ved avfallsnedkastene, i oppganger eller i garasjen – for eksempel pappesker, flasker, kjeler og panner. Dette påfører sameiet kostnader å fjerne avfallet (og deponering av avfallet), samt at dette er lite forenlig med et godt og hyggelig bomiljø. Det er også stor sikkerhetsrisiko mht. hensetting av avfall i oppganger og garasje. Ser du noen sette fra seg søppel eller gjenstander, gjør vedkommende oppmerksom på at dette ikke er ok. Det er du som seksjonseier som betaler (gjennom økte fellesutgifter) for at noen få oppfører seg slik.

Har du store biter med papp eller ikke ønsker å klippe opp de du har, eller har du avfall som ikke egner seg i vårt avfallsanlegg, benytt **Løren minigjenbruksstasjon** (Vekslerveien 3) – det er bare 100 meter unna – og det er helt gratis!

Les mer på våre nettsider eller <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gjenbruksstasjoner/loren-minigjenbruksstasjon/> for åpningstider og over hva du kan levere.

## **Røyking**

Samfunnet har blitt mer sensitivt til røyking og røyklukt, og vi får noen henvendelser der beboere ber styret "ta tak i dette". Det er flere sider av denne saken, og trolig ingen løsning som er optimal for alle. Det er lite vi som styre kan gjøre i denne sammenheng, bortsett fra å oppfordre til godt naboskap og minne om at vi alle bor tett – noe vi alle har valgt å gjøre, med de muligheter og begrensninger/ulempene dette medfører.

### Den gode samtalen med naboen om røyking på balkongen:

Igen, som tidligere beskrevet over, så oppfordrer vi til at man snakker sammen. Kanskje den som bor under deg og røyker ikke er klar over hvordan det påvirker nettopp deg og dine? Er det spesielle tider (kveld/natt?) eller situasjoner som er problemet? Hvordan kan begge parter gi og ta litt for å skape et godt naboskap? Som beskrevet tidligere, så bor vi i et sameie og ikke i et eget hus på landet.

De som røyker har trolig stor forståelse for hvordan dette påvirker andre, og kan kanskje oftere velge å ta en "røyketur" i parken. De som påvirkes av røyklukten må nok også være innforstått med at dette er en av de mulige ulempene det er å bo tett på hverandre.

### Den juridiske vurderingen om røyking på balkongen:

Eierseksjonsloven §19 – Rett til bruk, sier bla. følgende:

- "Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene."
- "Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere."

Seksjonseiers rett til eget bruk står altså sterkt, samtidig som seksjonseiers plikt til å ikke være til ulempe står sterkt. De som røyker plikter å ikke være til ulempe for andre

sameiere, og de som blir påvirket har også valg å bo i et sameie og må tåle at røyklukt kan oppstå.

Det er mange juridiske vurdering vedr. dette temaet å finne der ute, og her er eksempel på en slik artikkel: <http://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/du-ma-tale-naboens-royk/>.

**Spørsmål:** *"Vi plages av røyklukt når naboer røyker inne – hva gjør vi med dette?"*

**Svar:** Trolig er lufteventiler eller spalter under dører stengt, tette eller tildekket i din seksjon, og tilluft hentes fra alle tilgjengelige steder (også fra nabo) – se avsnitt over om ventilasjon/inneklima.

**Her kan både du som plages og du som røyker innendørs gjøre en god felles innsats;**

Til den som plages av røyking innendørs hos naboen;

Ved å åpne opp ventiler og skru opp ventilasjonen på kjøkkenet, vil du raskt bytte ut luften i egen seksjon.

Til den som røyker innendørs i egen seksjon;

Husk å åpne lufteventiler og skru opp ventilasjonen på kjøkkenet. Det kan også være en god idé å ha ventilasjonen gående en stund etter siste røyk. Dine naboer blir glade, og du har gjort en god innsats for naboskapet.

**Sammen opprettholder vi og  
forsterker vårt gode bomiljø!**

## Orientering om sameiets drift

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lorenplataet@gmail.com](mailto:lorenplataet@gmail.com), som leses daglig.

**Sameiet Lørenplataets primære kommunikasjonskanal er vår hjemmeside: [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) / [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no). Nyhetsvarsel sendes ut på e-post ved viktig informasjon – vi oppfordrer alle til å melde seg på nyhetsvarsel via link på vår hjemmeside.**

Vår postadresse er:

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

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Sameiet har drifts- og vaktmesteravtale med Selvaag Eiendom AS, som kan kontaktes på [lorendrift@selvaag.no](mailto:lorendrift@selvaag.no) eller telefon 23 13 70 00 / 417 98 100 på dagtid (kl. 07.30 – 15.30). Styret gjør samtidig oppmerksom på at vaktmesteravtalen ikke omfatter vaktmester-tjenester inn i de enkelte seksjoner, men at denne tjenesten kan kjøpes av de enkelte beboere.

Vakttelefon utenfor vanlig kontortid: 976 97 976 - **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](http://www.lorenplataet.no) for utfyllende informasjon.

### Bomiljøvakt

Sameiet er tilknyttet bomiljøvakt fra Securitas, via Løren Velforening. Ved uønsket ferdsel og adferd i og ved eiendommen kan Securitas tilkalles. Det koster ikke noe å tilkalle vekter, han er der for din skyld. Ring bomiljøvekteren på telefon 22 97 10 48, som vil aksjonere på din opplevelse av utrygghet, og dette vil være med på å forebygge mot innbrudd, tyveri, hærverk og tilgrising av eiendommen. Les mer om bomiljøvakt/vakthold på sameiets hjemmeside.

### Parkering

For informasjon se fanen som gjelder Løren Garasjelag AS på sameiets hjemmeside, eller [www.lorengarasjelag.no](http://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 via skjema på våre nettsider, evt. på telefon 02333, 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. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **TV, telefoni og internett**

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



Oslo kommune  
Renovasjonsetaten

# Vær nærmiljøvennlig

## Bruk Løren minigjenbruksstasjon

Alt avfall kan enten **gjenvinnes, brukes på nytt** eller **behandles** på en annen **miljøriktig måte!**

Vi tar imot mindre mengder av husholdningsavfall på størrelse med hva man selv kan bære med seg inn, maks 0,5 m<sup>3</sup>

- Batterier, lysstoffrør og lyspærer
- Farlig avfall
- Glass- og metallemballasje
- Keramikk/porselen
- Klær og tekstiler til ombruk
- Metall
- Ombruksgjenstander
- Papp, papir og kartong
- Plastprodukter
- Små elektriske apparater
- Trevirke (maks 1 m)

Besøk oss på Løren Torg, inngang fra Vekslerveien 3  
Mandag og onsdag kl. 12.30 - 19.30  
Tirsdag, torsdag og fredag kl. 07.30 - 14.30



Tlf.: 02 180 renovasjonsetaten.no

