

## Sameiermøte 2016

Sinsen kirke, Lørenveien 13  
Torsdag 28. april 2016 - kl. 18.00

---

Innkalling  
Årsberetning  
Regnskap

## **Til seksjonseierne i Sameiet Lørenplatået**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 28. april 2016 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 referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2015**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Utbedring av fjernvarmeanlegget
- B) Dekning av omkostninger forbundet med søksmål mot Betonmast Selvaagbygg AS

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 29. mars 2016  
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Eystein B. Jenssen/s/

Josep T. Jónsson/s/

Dan Tapus/s/

Haakon Nøvik Weisser-Svendsen/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### 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	Josep T. Jónsson	Børsteveien 2 B
Styremedlem	Dan Tapus	Kanonhallveien 66 B
Styremedlem	Haakon Nøvik Weisser-Svendsen	Kanonhallveien 66 A
Varamedlem	Kai Linnes	Kanonhallveien 66 B
Varamedlem	Kjersti-Lill Lund	Børsteveien 6 B

### Valgkomiteen

Anders Li Børsteveien 6 A

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

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

Med eierseksjon forstås sameieandel i 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 29.04.2015 og 28.04.2016 er det gjennomført 12 styremøter. Det er etablert klare rutiner for styrearbeidet og hvert styremedlem har definerte ansvarsområder. Varamedlemmene innkalles til hvert styremøte og har definerte ansvarsområder på linje med de ordinære styremedlemmene.

### Mål for styrets arbeid:

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

### Hovedmål:

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

### Delmål:

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

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

### Kommunikasjon / hjemmeside

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).

Beboere og seksjonseiere kan melde seg på nyhetsvarsel og får en e-post med link når hjemmesiden oppdateres. På denne måten holder en seg alltid oppdatert, en slipper å sjekke hjemmesiden og en får med seg nyheter / informasjon fra styret/sameiet. Påmelding til nyhetsvarsel skjer via skjema på hjemmesiden.

I 2015 startet adressespesifisert nyhetsvarsel i tillegg til generell nyhetsvarsel. Adressespesifisert nyhetsvarsel innebærer at det kun er seksjoner som er tilknyttet oppganger som er berørt av informasjon som er lagt ut på hjemmesiden som mottar nyhetsvarsel. I 2015 ble det sendt ut 55 nyhetsvarsler; 29 generelle nyhetsvarsler og 26 adressespesifiserte nyhetsvarsler.

Etter styrets egen vurdering og tilbakemelding fra beboere fungerer nyhetsvarsel og hjemmesiden svært godt. Litt tall bekrefter dette (tall i parentes fra 2014):

- 21 207 besøk på hjemmesiden (19 927), herav 9 442 besøk via nettbrett/mobil (8 504)
- 9 216 unike besøkende (8 448)

- 49 116 sidevisninger (48 421)

Det er videre montert en låsbar postkasse på postkassestativet i Kruttveien 12 for beskjeder til styret – denne tømmes månedlig.

I 2015 ble link til alle skjemaer samlet på hjemmesidens forside slik at en lettere kan melde fra om feil/mangler eller andre hendelser i sameiet.

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

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 174 salg som er foretatt i perioden fra 01.01.2009 til 01.03.2016.

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

Snitt listepri 2008/2009:		30 761 kr/kvm	
	Antall	Kr/kvm uten parkering	Endring fra vektet listepri
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	7	59 880	81 %

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

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

Styret vurderer dette slik at felleskostnadene i sameiet er på et fornuftig nivå totalt sett, 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.

#### Renhold og renovasjon

Styret har i de siste årene forsøkt flere ulike leverandører av renhold. Det har vært samme firma siste år. 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 dobbeltnute 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 flere ganger i året (i samarbeid med Løren Velforening), og en miljøstasjon i Meny bygget som man kan bruke for å kvitte seg med søppel og avfall som ikke kan kastes i nedkast. Begge disse alternativene er gratis og enkelt å bruke samtidig som vi kan redusere kostnadene for sameiet. På våre hjemmesider ligger det informasjon om begge alternativene. Det er lov å si fra dersom man ser andre bruke nedkast feil eller sette fra seg avfall, det er sammen vi kan få til en bedring.

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

#### Dugnad

Dugnad ble gjennomført i mai 2015. Det ble raket og spylt på fellesområdene ute. Det samme vil bli gjennomført 3. mai 2016.

#### Husordensreglene

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

Styret har i løpet av 2015 behandlet konkrete klager på naboer og uønsket adferd. Noen av disse sakene skyldes dårlig eller liten kommunikasjon mellom de involverte parter og de blir ofte løst ved første kontakt fra styret. Selv om vi i styret har hatt mange hyggelige samtaler med beboere om slike saker i året som er gått, så vil vi oppfordre alle til å først prøve en dialog om saker og hendelser som oppleves som sjenerende med den det gjelder. Dette løser ofte saken før det blir et problem og ofte er det slik at man kanskje ikke er klar over at man er til sjanse for andre. Styret vil likevel presisere at dersom man ikke er komfortabel med dette så er det bare å ta kontakt med styret slik at vi kan prøve å finne en løsning.

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

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

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:

- Oljebehandling av rekkverk og ventiltårn, samt olje- og beisbehandling av uteskur.
- Ombygging av lufterventiler som tidligere var lokalisert inne i boder til seksjonene, slik at rengjøring av ventilene kan gjennomføres uten at man behøver tilgang til bodene. Rengjøringsbyrå utfører støvsuging av ventiler to ganger i året iht. gjeldende avtale.
- Endret på inntakene til ventilasjons-anlegget, og det er nå installert filter i inntakene som igjen gir en renere og bedre luft i bodene.
- Isolering av varmerør i teknisk rom, slik at varmetap minimeres.

### 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 har derfor valgt å gå til forliksklage mot utbygger.

Gjennom 2015 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. I desember 2015 ble det gjennomført noen mindre ombygginger, etter at det ble påvist mangler ihht. hvordan anlegget skulle vært bygget.

Styret har lagt ned mye arbeid i å komme frem til gode løsninger, og det planlegges en større operasjon i denne sammenheng i 2016.

### Heis

Styret har i løpet av 2015 arbeidet videre med å forbedre driften av heiser i sameiet. Det er blant annet gjort en del programmeringsendringer, som forlengelse av tid som døren på heisen står åpen – og man må i større grad benytte ”dørlukke”-knappen i heisen.

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).

Vi opplever fremdeles driftsstans selv om det er blitt bedre, og styret vil oppfordre alle til å låne heisnøkkel ved behov fremfor å holde døren åpen med andre midler. Det er også viktig at man gir beskjed straks man ser feil eller mangler ved en heis selv om det ikke er en driftsstans. Slike tilbakemeldinger er meget viktige for at vi skal kunne holde den standard på heisene vi ønsker og det kan også forhindre heisstans.

### TV / 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 kan meldes til vår e-postadresse [lorenplataet@gmail.com](mailto:lorenplataet@gmail.com) når nye beboere flytter inn slik at vi til enhver tid har oversikt over hvem som bor i leilighetene og får oppdatert postkasselapper og ringetablåer.

Hjemmesiden er oppdatert med bestillingsskjema for postkasseskilt og ringetablå – se mer på hjemmesiden [www.lorenplataet.no](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
- Fjernvarmemåler
- Vannmåler

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

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

- Strøm: 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. Avleste verdier kan kontrollavleses direkte på seksjonens egne målere. Fjernavlesing gjøres for tiden av Techem AS.

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 2015 er gjennomført av ALFA OLIS GASS & VVS AS. Service ble utført i september og ekstra oppsamlingsrunder i november og januar 2016. Ufordringen med kontrollen er at noen beboer ikke sørger for å gi tilgang til leiligheten sin på den oppsatte tidspunkt fra installatøren. Da blir det ekstra kostnader for de beboerne med ekstra runde. I tilfeller noen boenheter ikke har fått gjennomført service, må styret sørge for avstenging av gass da dette har med sikkerhet for gassanlegget for hele bygget å gjøre.

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**

I 2014 ble flere lamper testet ut og en kom frem til 2 typer LED lamper som sameiet har valgt som standard. Defekte lamper skiftes ut fortløpende til nye LED lamper. Sameiet har 2 typer lamper i fellesarealer, vegg montert og innfelt lampe. Vegg monterte LED lamper har innebygget bevegelsessensor, skumringsrele og tidsrele. Lampene lyser normalt med redusert styrke og ved detektert bevegelse med full styrke i 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.

Dagens lamper bruker 36 W. Innfelt LED lampe bruker 15 W, oppgangslamper bruker 1W/13W (reduisert/full lysstyrke). LED lampe er noe dyrere i innkjøp, det er forventet at redusert forbruk, lengre levetid og at behov for vaktmestertjenester pærebytte vil føre til besparelser for sameiet i tillegg bedre opplevd lyskvalitet.

Oversikt over defekte 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

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 /vakhold 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 sylinder og ikke ved å bruke dørhåndtak. Antall sylindre som må byttes øker.

#### **Brannsikkerhet**

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

En kan noen ganger oppleve at krav til brannvern strider med egne ønsker om for eksempel lagring av sykler og barnevogner. Utarbeidet brannvernrapport, generelle brannkrav, brannteknisk prosjekteringsgrunnlag for våre bygninger, HMS regler og befaring fra 110-sentralen utgjør til sammen de krav vi har til vårt sameie.

Vaktmester er iht. brannkrav vi har for våre bygninger, instruert om umiddelbar fjerne hensatt og brennbart materiale for beboers regning uten varsel. Dette gjelder i alle fellesområder (oppganger, brannsluser, bodganger og garasje).

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

Styret har også gjennom året informert hva hver beboer kan gjøre inne i egen leilighet for å forebygge brann. Det er delt ut røykvarslerbatteri på røykvarslerens dag (1. desember) 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. I 2015 ble alle brannsluser oppdatert med alarmsummere slik at en inne i leiligheter lettere skal kunne høre utløst brannalarm i fellesarealer. Etter tilfeller der beboere ikke kom seg ut av egen brannsluse pga. slitt dørvrider, ble det besluttet å bytte ut alle dørvridere på brandører i sameiet. Alle seksjoner er også blitt merket med seksjonsnummer på inngangsdører, slik at både nødetater og styret enklere kan finne frem i sameiet.

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

I 2015 opplevde vi noen utløste alarmer med påfølgende utrykning fra brannvesenet. Det ble avdekket feil på 3 sensorer som umiddelbart ble skiftet, i tillegg til at software program til brannalarmsentralen ble oppdatert.

Det har også vært utløst brannalarm i forbindelse med oppussing av leilighet. Kostnader ved utløst brannalarm tilfaller i slike tilfeller seksjonseier. Vær oppmerksom på at byggestøv og kjemikalier 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 2016 med mål om å avklare behov for investeringer og utbedringer.

### Løren Garasjelag

Garasjeanlegget har gjennomført utskifting av LED-lys i hele garasjeanlegget. De nye lampene har innebygget sensor, som igjen styrer 18 soner i anlegget. Dette innebærer økt trygghet for brukere, ettersom man kan da være sikker på at ingen beveger seg rundt i mørke soner. I tillegg er det montert LED-lamper som lyser konstant ved alle inngangsdører til oppganger fra garasjeanlegget.

Det ble gjennomført en "nullstilling" av alle portåpnere i starten av 2015, etter mistanke om at et stort antall portåpnere var på avveie. Det rapporteres også at det nye systemet med bruk av mobiltelefon er godt mottatt og fungerer meget bra. Løren Garasjelag har ikke mottatt noen rapporter om innbrudd eller tyveri i løpet av 2015.

**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 så langt har fungert 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.

I 2012 tok styret i bruk et databasert HMS-system fra USBL som heter Bevar-HMS. Systemet er ladet opp med dokumenter som beskriver viktige elementer i Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) i sameiet. Videre legges alle service- og vedlikeholdsavtaler inn i systemet med avtalte frekvenser. Servicerapportene fra gjennomføring av avtalene registreres inn fortløpende og avviksmeldinger med ansvar for oppfølging, tidsfrister og dokumentasjon av status opprettes for hvert enkelt avvik i rapportene.

Styret har lagt ned mye arbeid i å etablere systemet og håper det vil bli et nyttig verktøy for fremtidige styrever 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 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 5 628 372,-.

Andre inntekter består i hovedsak av inntektsførte avsetninger knyttet til energiavregninger og innkreving kabel-tv. Se for øvrig note 3 for mer informasjon.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr -5 442 594,-.

Dette er kr 1 211 876,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Drift og vedlikehold; Det ble avsatt kr -1 000 000,- til utbedring av fjernvarmeanlegg, men arbeidet ble utsatt grunnet grundigere gjennomgang av anlegget og diskusjoner med utbygger.
- Kabel-tv; Sameiet ble godskrevet fire måneders drift fra Viken Fiber AS, grunnet manglende/dårlig kvalitet på leverte tjenester.
- Energi og fyring; Ikke mottatt Techem avregning

Konsulentonorar er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bruk av fagkonsulenter i forbindelse med gjennomgang av fjernvarmeanlegget. Totalkostnader for dette arbeidet er blitt fordelt mellom Sameiet Lørenplatået og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag ihht. arealbrøk, ettersom vi har felles infrastruktur på fjernvarme.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 447 713,- og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr. 2 699 644,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr -980 000,- til diverse drift og vedlikeholdsoppgaver. Det er i tillegg avsatt kr -3 000 000,- til utbedringer av fjernvarmeanlegget (av totalt kr -4 500 000,- som deles med Sameiet Lørenkvartalet / Lørenkvartalet Borettslag).

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplatået.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på 7 % økning i felleskostnadene fra 1. januar 2016 og 10 % økning i felleskostnadene fra 1. juli 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 29. mars 2016  
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Eystein B. Jenssen/s/

Josep T. Jónsson/s/

Dan Tapus/s/

Haakon Nøvik Weisser-Svendsen/s/

Til sameiermøtet i Sameiet Lørenplatået

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lørenplatået, som viser et overskudd på kr 447 713. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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



### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Lørenplataet per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

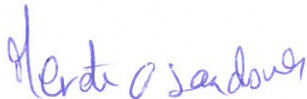
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 4. april 2016

**BDO AS**



Merete O. Sandsnes  
Statsautorisert revisor

**7451 - SAMEIET LØRENPLATÅET****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 628 372	5 310 096	5 628 000	6 848 000
Andre inntekter	3	179 537	13 458	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 807 909</b>	<b>5 323 554</b>	<b>5 628 000</b>	<b>6 848 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-27 183	-42 600	-42 300
Styrehonorar	5	-300 001	-184 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-15 969	-17 225	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-242 093	-222 399	-240 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-319 074	-24 313	-105 000	-250 000
Kontingenter		-280 600	-265 960	-280 600	-280 600
Drift og vedlikehold	8	-1 534 123	-1 407 332	-2 475 000	-3 980 000
Forsikringer		-357 170	-335 680	-357 170	-378 000
Kommunale avgifter	9	-1 107 038	-734 778	-1 062 000	-1 112 300
Energi/fyring		0	-14 391	-140 000	-20 000
Kabel-/TV-anlegg		-390 216	-585 160	-671 000	-1 168 272
Andre driftskostnader	10	-854 010	-1 094 678	-966 100	-941 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 442 594</b>	<b>-4 913 098</b>	<b>-6 654 470</b>	<b>-8 765 972</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>365 315</b>	<b>410 456</b>	<b>-1 026 470</b>	<b>-1 917 972</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	86 011	101 437	30 000	0
Finanskostnader	12	-3 614	-1 725	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>82 398</b>	<b>99 712</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>447 713</b>	<b>510 168</b>	<b>-996 470</b>	<b>-1 917 972</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		447 713	510 168		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		51 366	101 982
Kundefordringer		0	16 544
Kortsiktige fordringer	13	587 195	83 078
Driftskonto OBOS-banken		174 307	32 768
Sparekonto OBOS-banken		3 482 757	0
Innestående i andre banker		0	3 255 995
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 295 625</b>	<b>3 490 367</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 295 625</b>	<b>3 490 367</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 699 645	2 251 932
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 699 645</b>	<b>2 251 932</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		206 904	16 271
Kundefordringer		26 463	0
Leverandørgjeld		668 876	305 914
Energiavregning	14	309 331	332 356
Annen kortsiktig gjeld	15	384 407	583 895
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 595 981</b>	<b>1 238 435</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 295 625</b>	<b>3 490 367</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2016,  
Styret i Sameiet Lørenplatået

Jacob Noodt/s/

Eystein Boye Jenssen/s/

Josep T Jonsson/s/

Dan Tapus/s/

Haakon Weisser-Svendsen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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

Felleskostnader	4 957 860
Kabel-TV	670 512
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 628 372</b>

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

Løren garasjelag fikk på Techem-avregningen for 2014 et høyt tilgodebeløp som ikke virket korrekt. Etter avtale med garasjelaget, tilbakebetales ikke beløpet, men inntektsføres istedenfor i sameiet.

	112 012
I 2012 ble det avsatt for mye innbetalt til kabel-tv. Dette er inntektsført i 2015.	45 167
Administrasjon av kostnadsfordeling med Sameiet Lørenkvartalet.	10 000
Differanse etter årets Techem-avregning	8 004
Salg av nøkler	3 327
Korrigeringer på reskontro	135
Diverse	893
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>179 537</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 300 001. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 886, jf. note 10.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 969.

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

Juridisk bistand, OBOS' juridiske avdeling	-52 133
Konsulenttenester, Norsk Energi	-117 647
Konsulenttenester, OBOS Prosjekt AS	-55 098
Konsulenttenester, Inva Engineering AS	-12 633
Konsulenttenester, Elrevisjon AS	-2 375
Ekstratenester, USBL	-68 150
Ekstratenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 038
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-319 074</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-334 367
Drift/vedlikehold VVS	-56 956
Drift/vedlikehold elektro	-149 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 513
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-47 091
Drift/vedlikehold heisanlegg	-554 410
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-201 672
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 065
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 534 123</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-813 372
Renovasjonsavgift	-293 666
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 107 038</b>

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

Lokalleie	-2 000
Container	-5 172
Verktøy og redskaper	-1 640
Driftsmateriell	-469
Lyspærer og sikringer	-27 261
Vaktmestertjenester	-299 735
Renhold ved firmaer	-346 096
Snørydding/gressklipping	-9 417
Andre fremmede tjenester	-84 955
Kontor- og datarekvisita	-1 418
Trykksaker	-6 759
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 390
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 886
Andre kontorkostnader	-20 787
Telefon, annet	-1 398
Porto	-12 277
Gaver	-955
Bank- og kortgebyr	-4 219
Velferdskostnader	-2 331
Konstaterte tap	-23 845
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-854 010</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	874
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 757
Renter av bedriftskonto i DNB	538
Renter av sparekonto i DNB	441
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 995
Utbytte fra Gjensidige	43 567
Korrigerings av renter fra BBL Finans for 2014	-161
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>86 011</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-3 614
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 614</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Differanse i gasskostnaden i energiavregningen	93 256
Utlegg for Sameiet Lørenkvartalet som tilbakebetales i 2016	75 655
For mye innbetalt til Telenor som tilbakebetales i 2016	8 685
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	409 599
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>587 195</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 818 892
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-3 818 892</b>

**KOSTNADER**

Techem	139 482
Fjernvarme	1 933 307
Gass	660 300
Strøm	776 472
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>3 509 561</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-309 331</b>
----------------------------	-----------------

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

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

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-378 248
Innbetalinger fra BBL Finans	-5 340
For mye innbetalt fra tidligere seksjonseier	-819
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-384 407</b>



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag til utbedring av fjernvarmeanlegget

#### Forslag fra: Styret

**Bakgrunn:** Fjernvarmeanlegget er en delt infrastruktur mellom Sameiet Lørenkvartalet, Sameiet Lørenplatået og Lørenkvartalet Borettslag. Det har dessverre vært utfordringer med stabil leveranse fra fjernvarmeanlegget siden blokkene var nye. Problemene har vært av forskjellig karakter gjennom årene, men for de aller fleste har det vært problemer med å få nok varme i radiatorer og i baderomsgulv.

I perioden frem til reklamasjonsfristen løp ut meldte eierne selv avvik på fjernvarmen direkte til Selvaag Ettermarked. Det har vært problemer med anlegget av ulik art, men man har aldri sett noe grunn til at det skulle være noe galt med selve anlegget og at tilfellene som ble rapportert inn heller var enkelthendelser. I 2014 ble rapporterte tilfeller av problemer med anlegget såpass mange at man da engasjerte flere selskaper til å ta en gjennomgang av infrastrukturen. Det ble avdekket feil med anlegget, men det var vanskelig å si hvilken konsekvens dette hadde på driften. Styret valgte da i 2015 å engasjere fagkonsulenter for en komplett gjennomgang av hele anlegget både infrastruktur og inne i leiligheter hvor det var rapportert problemer. Det ble avdekket at anlegget ikke er bygget på korrekt måte, noe som igjen fører til at fjernvarmen trolig aldri vil fungere som den skal.

Gjennom hele perioden hvor det har vært arbeidet med eksterne konsulenter, har det også vært løpende dialog med Betonmast Selvaagbygg AS (som er ansvarlig utbygger). Reklamasjonskrav og forliksklage har dessverre foreløpig ikke ført frem, med unntak av noen små ombygninger utført i slutten av 2015.

Styret ser på det som helt nødvendig å ha et fjernvarmeanlegg som fungerer stabilt (kritisk infrastruktur) og vi må derfor foreta en ombygning av anlegget. En slik ombygning er beregnet til en total kostnad på ca. kr. 4.500.000,- som fordeles etter arealnøkkel mellom sameiene. Kostnaden for Sameiet Lørenplatået vil være ca. kr. 3.000.000,-, og styret er av den oppfatning at dette er en helt nødvendig ombygning/oppgradering for å sikre stabil varmeleveranse i årene som kommer.

Arbeidet vil kreve tilgang til enkelte seksjon, og det er helt nødvendig at seksjonseiere samarbeider godt med styret i denne prosessen.

Systematisk opparbeidelse av egenkapital i sameiet over flere år gjør at kostnaden for ombygning kan dekkes av egenkapitalen, uten behov for tilleggsfinansiering eller enkeltinnbetaling fra den enkelte seksjonseier.

#### Forslag til beslutning:

Sameiermøtet gir sin tilslutning til at arbeidet med ombygning av fjernvarmeanlegget planlegges og gjennomføres i god tid før neste vintersesong.

**B) Dekning av omkostninger forbundet med søksmål mot Betonmast Selvaagbygg AS**

**Forslag fra:** Styret

**Bakgrunn:** I notat til alle seksjonseiere fra styret, datert 13. april 2016, redegjøres det for den planlagte rettslige prosess mot Betonmast Selvaagbygg AS. I følge norsk lov så er det den enkelte seksjonseier som juridisk er saksøker i denne saken, da sameiet som helhet ikke kan gå til et søksmål på vegne av alle seksjonseiere.

Dette fører med seg at den enkelte seksjonseier da også står ansvarlig for omkostninger som påløper i prosessen, i tillegg til eventuelle idømte omkostninger for motpart dersom man skulle tape i en slik sak.

Sameiermøtet kan derimot beslutte at sameiet solidarisk dekker slike kostnader over felles driftsbudsjett.

**Forslag til beslutning:**

Sameiermøtet gir sin tilslutning til at alle omkostninger forbundet med søksmålet mot Betonmast Selvaagbygg AS dekkes solidarisk over felles driftsbudsjett.

## 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 vaktmestertjenester 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 vokter, 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 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 (for tiden kr 6 000,-) dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre 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

