



Årsmøte 2024

Quality Hotel Hasle Linie,
[Bøkkerveien 15, 0579 Oslo](#)

Tirsdag 14. mai kl. 18.00

Innkalling
Årsrapport
Regnskap

Til seksjonseierne i Sameiet Lørenplatået

Velkommen til årsmøte, tirsdag 14. mai 2023 kl. 18:00 på Quality Hotel Hasle Linie.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom dokumentet, og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lørenplatået det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Registreringsblankett for årsmøtedeltakere leveres ved oppmøte (siste side i dette dokumentet).

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Registreringsblanketten for fullmektig leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Lørenplatået avholdes
Tirsdag 14. mai kl. 18:00 på Quality Hotel Hasle Linie – Bøkkerveien 15.**

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) BEHANDLING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2023

A) Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets forslag: Årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslås godkjent.

B) Overføring av årets resultat til balansen

Styrets forslag: Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

3) GODTGJØRELSE TIL STYRET

4) INNKOMNE FORSLAG

A) Vedlikeholdsplan for Sameiet Lørenplatået

5) VALG AV TILLITSVALGTE

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

Oslo, 25.04.2024

Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol /s.

Jarle Tvinnereim /s.

Johnny Skogstad /s.

Anel Maric /s.

Cecile Tyldum/s.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Burhol	Børsteveien 2A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	Kruttveien 4A
Styremedlem	Cecilie Tyldum	Børsteveien 2A
Styremedlem	Johnny Skogstad	Børsteveien 4A
Styremedlem	Anel Maric	Kanohhallveien 66A
Varamedlem	Kristian Reitan	Peter Møllers vei 6A
Varamedlem	Julie Normann Eikaas	Kruttveien 2E

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenplatået

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992104104, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser: Børsteveien 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B, Kanohhallveien 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. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Lørenplatået har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeidsform:

I perioden mellom årsmøtet 03.05.2023 og årsmøtet 14.05.2024 er det gjennomført 17 styremøter og arbeidsmøter, samt beslutninger via e-post. Det er etablert klare rutiner for styrearbeidet, og hvert styremedlem har definerte ansvarsområder. Varamedlemmene innkalles til hvert styremøte.

Mål for styrets arbeid:

Styret har som hovedmål å utvikle og ivareta bomiljø og sameiets eiendommer for at beboerne skal oppleve et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø, samt at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres. I tillegg er styret opptatt av å sikre at myndighetskrav innfris.

Kommunikasjon / hjemmeside

Sameiets hjemmeside er styrets primære kommunikasjonskanal, og styret legger ned mye arbeid i sameiets hjemmeside. Adressen til hjemmesiden er www.lorenplataet.no eller www.lorenplataet.no.

Styret sender ut e-post ved viktige hendelser - enten kun til seksjonseiere, eller til både seksjonseiere og leietakere.

Link til skjemaer er samlet på hjemmesidens forside slik at en lettere kan melde fra om feil/mangler eller andre hendelser i sameiet.

De aller fleste spørsmål styret får kan en selv finne svar på ved å lese/bruke hjemmesiden. Det finnes en funksjon der man kan søke på hele nettstedet.

Elektroniske informasjonstavler er installert i alle oppganger. Dette gir en enkel mulighet for å kommunisere meldinger fra styret og annen hendig informasjon. Tavlen viser også tid, vær og rutetider for T-bane og busser v/Lørenvangen.

Styret mottar veldig mange epost. Dette krever mye energi og tid å følge opp. Flere av spørsmålene er det mulig å lese seg til på nettsidene våre. Vi ber om at beboere bruker søkefunksjonen på nettsidene, før de eventuelt tar kontakt. Dersom det er behov for å kontakt styret ber vi om at skjema på hjemmesidene benyttes.

Verdiutvikling på boliginvesteringen

Et viktig element for verdiutvikling på boliginvesteringen er de pågående utbyggingsplaner på tomtene rundt oss. Styret har hatt en aktiv vurdering av prosjektene, og løpende respondert på nye elementer.

Investeringer, vedlikehold og oppgraderinger bidrar også til økt verdi på boligene i sameiet.

HMS / Internkontroll

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere og utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret er opptatt av at internkontrollen skal være målrettet.

Styret skiftet til OBOS sitt HMS-system i 2021. Nødvendig dokumentasjon er lagt inn i systemet. Videre legges alle service- og vedlikeholdsavtaler inn i systemet med avtalte frekvenser. Avvik vi avdekker blir registret og løst.

Vaktmestertjenesten

Vaktmesteravtalen ble endret med virkning fra oktober 2017, gjennom en rammeavtale fremforhandlet av Løren Velforening. Tjenestene leveres av Bygårdsservice AS. Styret har nesten daglig kontakt med vaktmester om stort og smått. Vi har høsten 2023 hatt en

gjennomgang av avtalen sammen med Bygårdsservice og vaktmester, slik at vi fortsatt er omforent om avtalen.

Renhold og renovasjon

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

I Oslo kommune er det plikt til å kildesortere avfall. Gratis poser til dette finner man i alle dagligvarebutikker. Vi minner også om viktigheten av å bruke vårt avfallssystem riktig, som for eksempel å ikke overfylle posene, å lage dobbeltknote på posene og å rive papp i små biter før de kastes i nedkastet. Propper i systemet grunnet feil bruk, samt hensetning av avfall, påfører fortsatt sameiet unødvendige kostnader hvert år. Styret vil derfor minne om at vi har besøk av komprimatorbil to ganger i året (i samarbeid med Løren Velforening), samt en miljøstasjon i Meny-bygget som man kan bruke for å kvitte seg med søppel og avfall som ikke kan/skal kastes i nedkast. Begge disse alternativene er gratis og enkelt å bruke samtidig som vi kan redusere kostnadene for sameiet.

Dugnad

Dugnad i sameiet ble gjennomført i mai. Det var godt oppmøte. Arbeidsinnsatsen var stor og mye ble gjort. Det var et par seksjonseiere som baket kake og bidro på denne måten. Etter arbeidsinnsatsen var det grilling og sosialt samvær. Styret takker for oppmøte, og oppfordrer alle til å delta neste gang.

Husordensreglene

Styret har i løpet av 2023 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. Ofte er det slik at man kanskje ikke er klar over at man er til sjenanse for andre. Styret vil likevel presisere at dersom man ikke er komfortabel med dette, ta kontakt styret slik at vi kan prøve å finne en løsning.

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 at dette er forsvarlig festet. Det gjelder for eksempel blomsterpotter/-kasser, lamper eller andre gjenstander. Styret minner om vedtektene der det kommer frem at alle fasadeendringer skal søkes styret for godkjenning.

Årshjul

Dette gjenspeiler faste oppgaver styret gjennomfører årlig eller hyppigere.



Vedlikehold og prosjekter 2023/24

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

1. Fasade- og vindusarbeider

Sameiet har problemer med vannlekkasjer fra vinduer. I 2023 har sameiet gjennomført reparasjon av vindusomramminger og skiftet sålebensbeslag på østre fasade bygning Peter Møllers vei 6B. Innvendige vinduskarmer er skiftet der det var vannskader. Kostnadene ble 273 750 kroner. Videre arbeid planlegges utført sammen med vask og malingsarbeider, og er lagt inn i vedlikeholdsplanen som legges fram for årsmøtet.

2. Elektronisk nøkkelsystem – service låssystem

Certego er ansvarlig for kontroll av våre mekaniske låser, samt våre elektroniske ARX-lesere (disse finnes på søppelnedkast, i garasjen og på våre bakdører). Den årlige servicekontrollen fra Certego ble gjennomført i desember 23/januar 24.

Når det gjelder det elektroniske nøkkelsystemet driftes dette av Defigo. Hvis beboere opplever feil med systemet, er det fint om styret informeres ved bruk av skjema på nettsiden. Ved bestilling av nøkkelbrikker (RFID) og evt. feil i Defigo-app etc. må beboer selv kontakte Defigo.

Kontaktinformasjon til Defigo: support@getdefigo.com/ 22 21 00 20

3. Fjernvarme

Det har vært mindre problemer i 2023, som trolig skyldes utførte endringer i drift av anlegget. Styret minner om at det er viktig at man ikke lufter radiatorer lenger, fordi vi har endret vakuumsutskiller. Ved å luften kan man tilføre oksygen i systemet som igjen kan skape urenheter i form av korrosjon/erosjon i rør og radiator. Unntaket er hvis man har byttet radiator/eller annet i systemet, men dette utfører Bravida. Seksjonseier skal altså ikke luften anlegget selv.

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

4. Fukt i boder

Det er fortsatt problem med kondens i to av bodene, men det har kommet seg etter at kanalene ble isolert høsten 2022. Gjenværende utfordring følges videre opp.

Videre har vi gjennomført en ny runde med tetting for vanninntrengning i to av bodene ved å injisere en polyuretanmasse i støpeskjøtene mellom vegg og gulv, og i hjørner. Det er dessverre utfordrende å få dette helt tett, selv om det har blitt bedre.

5. Fukt i tavlerom KV 2-10

Sameiet har hatt problem med fukt i tavlerom Kruttveien 2-10. Fuktig luft kommer trolig fra grøfter og grunnvannet, og trekker opp fra kabelgrøft gjennom rist i gulvet. I 2023 er det montert vifter for å hindre fukt og mugg, samt gjennomført vask og rensing av rom og vegger. Dette ser så langt ut til å fungere tilfredsstillende.

6. Vanninntrengning ved store mengder nedbør

Sameiet har flere ganger opplevd vanninntrengning etter store mengder nedbør. I 2023 har det vært store problemer i søppelrommene, som er pumpet flere ganger. Det er vanskelig å finne årsak til vanninntrengningen, som styret også mener kan ha sammenheng med byggarbeidene i nabolaget. Vi har tatt det opp med utbyggere uten å nå frem. Styret vil engasjere konsulent for å prøve å finne ut av problem med vanninntrengning, og arbeider videre med saken i 2024.

7. Støy og støv fra utbyggingsprosjekter i nabolaget, tiltak i Børsteveien

Styret har hatt flere møter med utbygger, helseetaten og kommune om støy og støv fra

byggeplassene. Restriksjoner på når utbygger kan bråke er fulgt opp jevnlig. Videre fikk vi med oss utbygger på å legge press på Oslo kommune om å endre planene for Børsteveien slik at den forblir så bilfri som mulig. Den er regulert som gatetun, og det har ikke lyktes å få aksept fra kommunen for å endre dette. Utforming av endelige tiltak for å begrense gjennomgangstrafikk er fortsatt til diskusjon med utbygger.

8. Avvikling av fellesmåler – strøm

Styret i Lørenplatået jobbet aktivt over lengre tid med å søke fritak fra krav om fellesmåling. Sameiet fikk vedtak om fritak i sommer 2023, noe som betyr kostnader spart for beboere og sameiet. Styret mener vi har fordeler ved lavere pris pr kWh når vi har felles måling, og i tillegg slipper hver enkelt beboer fast avgift på ca. 1000 kroner pr år.

Målebytte ble gjennomført i 2023, og endelig ferdigstilt i mars 2024

Samme type målere på fjernvarme og varmtvann ble erstattet i 2016.

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

- Boning av alle fellesarealer i sameiet.
- Daglig løpende oppfølging av e-posthenvendelser og telefoner fra beboere, forretningsfører og leverandører. Styret får i snitt ca. 300 e-poster per måned som skal besvares.
- Løpende proaktivt vedlikehold av heiser, iht. oppsatt vedlikeholdsplan.
- Løpende oppfølging og service på varmeanlegg.
- Løpende oppfølging og service på ventilasjonsanlegg.
- Nødvendig vedlikehold og kontroll av bygningsmasse og fellesarealer.
- Løpende vurdering av vedlikeholdsbehov for sameiet nå og fremover.
- Løpende vurdering av leverandøravtaler, befaringer, tilbud, avtaleforslag, etter befaringer.
- Oppfølging og tilsvar til pågående byggesaker som påvirker vårt sameie.
- Gasspeiskontroll og oppfølging etter kontroll.
- Energiavregning.
- Forsikringssaker for sameiets fellesarealer og saker fra beboere.
- Økonomisk forvaltning.
- Oppfølging forretningsfører.
- Løpende oppdatering av postkasseskilt, beboerlister og e-post-grupper.
- Løpende oppfølging og service på låssystem.
- Administrering og løpende oppfølging av utleie av plass i sykkelboder.
- Løpende oppfølging av Renovasjonsetaten og Envac i forbindelse med propper i avfallsanlegget. Vi har også hatt komponenter som har blitt skiftet ut i 2023 grunnet alder.
- Løpende oppfølging av infrastruktur for brannsikkerhet i fellesområder og for beboere, samt test og kontroll av denne infrastrukturen.
- Løpende vurdering av tiltak for å styrke miljøet i sameiet/bygningsmassen.
- Styret har arbeidet med å gjennomgå nettsidene til sameiet for å fjerne gammel info, oppdatere lenker og tydeliggjøre språk. Nettsidene blir fortløpende oppdatert med viktig info og vi håper at flest mulig følger holder seg informert via disse.
- Tett samarbeid med Løren Garasjelag og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.
- Aktiv deltakelse i drift av Løren Velforening.
- Fakturering av tjenester vi deler med Lørenkvartalet og Garasjelaget.
- Arbeid med vedlikeholdsplan.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

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

Energimerking

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

Heis

Sameiet har drifts- og serviceavtale med OTIS, samt lagt opp til en systematisk og proaktiv vedlikeholdsplan for heisene i årene fremover. Styret mener dette er et godt tiltak, der vi benytter ressursene preventivt i forkant i stedet for reaktivt ved sporadiske feil (som ofte dukker opp på ugunstige og kostbare tidspunkter).

Det er viktig at man gir beskjed straks man ser feil eller mangler ved en heis selv om det ikke er en driftsstans. Slike tilbakemeldinger er meget viktige for at vi skal kunne holde den standard på heisene vi ønsker og det kan også forhindre heisstans.

Vennligst benytt skjema på våre nettsider, ettersom melding da går raskt ut til alle i styret.

TV og internett

Sameiet Lørenplatået er tilkoblet Viken Fiber AS / Altibox, gjennom felles rammeavtale med Løren Velforening. Avtalen var tidfestet til 2024, og sikrer leveranse av signaler for TV og internett via fiber helt inn i den enkelte seksjon. Ny avtale er inngått via Løren velforening som trer i kraft i mars 2024. Se nettsider for nærmere informasjon om tjenesteinnholdet i avtalen.

Ringetablåer og merking av postkasser

Postkasselapper blir jevnlig skiftet ut når styret får beskjed om eierskifter og eventuelle nye leieboere. Eierskifter blir meldt inn fra meglere og vi får beskjed via forretningsfører. Det er også viktig at den enkelte seksjonseier melder til styret om hva man ønsker av tekst på postkassen. Skjema finnes på nettsidene våre. Det er ikke tillatt å henge opp lapper med navn på postkassene. Styret ber om at alle benytter klistermerker med tekst som sier at man ikke ønsker uadressert reklame.

Etter overgang til Defigo elektronisk adgangssystem vil ikke styret lengre oppdatere tekst/avn på ringetablet da dette nå er elektronisk og skal administreres selv av hver enkelt seksjonseier på lik linje som administrasjon av tilganger og konfigurering av elektroniske brikker. Styret har laget brukerveiledninger og videoer som ligger på hjemmesidene til sameiet. Trenger man derimot annen bistand, vil både styret og Defigo være behjelpelig med dette.

Seksjonseiere er pliktige etter vedtektene til å melde utleieforhold til styret: “Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.” Dette meldes til sameiet via skjema på våre hjemmesider når nye beboere flytter inn.

Strøm, gass, varmtvann og varme

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

- Strømmåler
- Varmemåler
- Varmtvannsmåler

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

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

- Strøm: Innkjøpssamarbeidet Entelios gjennom OBOS
- Nettleie strøm. Elvia (tidligere Hafslund Nett AS)
- Fjernvarme: Fortum Oslo Fjernvarme
- Gass: Flogass Norge AS leverer gass til Løren Velforening

Alle tre målerne som er knyttet til det fellesmålte anlegget blir fjernavlest, og danner grunnlaget for årlig avregning av faktisk forbruk. Fjernavlesing gjøres av Techem AS. I forbindelse med ombygging av varmeanlegget i 2016, ble alle målere for varmtvann og varme byttet ut. Nye strømmålere ble installert høst/vinteren 2023. De nye målerne avleverer kontinuerlig forbruksinformasjon, og man kan selv følge med på løpende forbruk via [beboerportal](#) på Techems hjemmeside. Bruk av gass avleses én gang pr. år, og fremkommer på årlig avregning.

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

Det er krav om regelmessig kontroll av gassanlegg fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Kontroll av gassanlegg skal utføres minst en gang i året av godkjent installatør. Gassspeiskontroll i 2023 er gjennomført av Alfa Olis gass & VVS AS. Utfordringen med kontrollen er fortsatt at noen beboere ikke sørger for å gi tilgang til leiligheten sin på det oppsatte tidspunkt fra installatøren. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret og ekstra kostnader for de beboerne dette gjelder. Dersom boenheter ikke har fått gjennomført gasskontroll, må styret sørge for avstenging av gassen, som gjøres på seksjonseiers regning. Det kreves avstenging av gass på grunn av sikkerhet for hele bygget. Kontroll i 2024 gjennomføres en gang iht. oppsatt plan. Eventuelle kontroller etter dette må kostes av beboer.

Trygghet for beboerne

Det aller viktigste tiltaket er fortsatt å gjøre sameiet mindre tilgjengelig og lite interessant for tyver og vandaler. Beboerne oppfordres derfor til å holde dørene låst, ikke slippe inn fremmede, samt å ikke oppbevare verdifulle ting i bodene.

Bomiljøvakt

Sameiet er ikke lenger tilknyttet bomiljøvakt fra Securitas. Avtalen er sagt opp og styre jobber for øyeblikket med ny avtale med ett nytt selskap. Ved ordensforstyrrelser må den enkelte beboer selv vurdere å kontakte politiet.

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.

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 befaringer fra Oslo brann- og redningsetat utgjør til sammen de krav vi har til vårt sameie.

Vaktmester er, iht. brannkrav vi har for våre bygninger, instruert om å umiddelbart fjerne hensatte gjenstander, samt brennbart materiale uten varsel. Dette gjelder i alle fellesområder, som for eksempel oppganger, brannsluser, bodganger og garasje.

Det gjennomføres årlig kontroll og service av brannalarmanlegget med test av brannalarm og avtrekksvifter. Avvik er sjekket ut. Det er etablert rutine for løpende inspeksjon av sluser og

oppganger i regi av vaktmester. Resultatene av inspeksjonene rapporteres til styret. Årlig kontroll av brannalarmanlegget samkjøres med Sameiet Lørenkvartalet og Løren Garasjelag.

Styret har informert om hva hver beboer kan gjøre inne i egen leilighet for å forebygge brann.

Samarbeid med Løren Garasjelag

Løren Garasjelag har i 2023 hatt drift som siste år har omfattet bl.a.:

- Løpende administrasjon av vaktmestertjenester som leveres av Bygårdsservice AS.
- Løpende administrasjon av tilgang til garasjen via mobilløsning.
- Løpende administrasjon av leieforhold for motorsykler.
- Administrasjon/oppfølging av leverandører og forsikringsselskap ifm. påkjørsler av hovedport, og hovedport ble skiftet.
- Oppfølging av service på porter, lyskilder, brannvernutstyr, nøkkelsafe og vifter.
- Oppfølging av service på brannvarslingsanlegg – også på vegne av Sameiet Lørenplataet og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.
- Oppfølging infrastruktur for el-bil, og løpende administrasjon av bestillinger ladestasjoner.

Felleskostnadene for bruksrettene i garasjen holdes inntil videre uendret, kr. 788 pr kvartal.

Styret mottar jevnlig spørsmål fra meglere og mulige kjøpere av bolig om det kan garanteres at de kan installere ladestasjon for el-bil, noe som kan bekreftes – alle som vil ha, kan få installert ladestasjon. Meglere som har oppdrag i vårt område, er klar på at tilgangen til vår infrastruktur for el-bil, er et meget viktig element for mulige nye kjøpere av bolig.

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

Samarbeid med nabosameiene gjennom Løren Velforening

Alle seksjoner i sameiet er obligatorisk medlem i Løren Velforening og styreleder er styremedlem i velforeningen, med spesielt ansvar innenfor forretningsutvikling, rammeavtaler og infrastruktur gass.

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

Løren velforening har i 2023-2024 gjennomført 11 møter, hvor planene for gjennomført arbeid er lagt. I det gjennomførte arbeidet har Løren velforening blant annet gjort:

- Ungdommen vår: Foreningen Pådriv måtte etter kommunikasjonsbrist med kommunen skrinlegge prosjekt «Ung på Løren» i juni 2023. Arbeidet med flere møteplasser for ungdom fortsetter, men på en litt annen måte. Velforeningen jobber tett med Ungdomsrådet i bydelen, og har fått fremskyndet blant annet forprosjektet til utbedring av Sinsenjordet. Forprosjektet har fått tildelt 500 000 av bydelen og skal starte kartleggingen i juni 2024. Det er lagt opp til flere aktivitetsarenaer: volleyballbane, zipline mm.
- Vedlikehold og utvikling av parken: P Vedlikehold og utvikling av parken: Trampolinen er fortsatt veldig populær, vi har også byttet ut flere av apparatene rundt balanseplanken og reparert huske. Ildsjelene var på plass i år og lagde isbane, slik at skøytedagen kunne gjennomføres. Til stor begeistring for alle barna
- Tagging: Styret har som intensjon at Løren skal være taggefritt. Det sikrer vi best ved å fjerne all tagging, så fort det blir oppdaget. Derfor har styret jevnlig runder i området, hvor vi ber kommunen eller Bygårdsservice om å fjerne taggingen.
- Innmeldte saker: Styret tar opp saker som blir meldt inn av beboere i de ulike sameiene, som for eksempel strøing og brøyting ved trapper ned til t-banen, hvor det i dette tilfellet ble organisert arbeidet for å trygge området.

- Komprimatorbil: Kommer to ganger per år. Her kan seksjonseier kvitte seg med avfall, skrot og søppel.
- Gassforvaltning: Det administrative ved gassforvaltningen håndteres av egen gasskomite med medlemmer fra Lørenplatået, Lørenkvartalet, Lørenhagen, Lørenpynten og næringsbrukere.
- Sosiale tiltak: Løren velforening har også vært svært aktive i gjennomføringen av sosiale tiltak. De sosiale tiltakene har i stor grad vært rettet mot de minste, som gratis ansiktsmaling og å ri på ponnier. I tillegg til mer generelle tiltak, som korps på 17. mai eller et samarbeid med Selvaag om julegrantenning. Løren velforening har også opprettet god kontakt med andre aktører i nærområdet – både økonomisk samarbeid og praktisk utførende samarbeid. Blant annet har vi etablert et godt naboforhold til vår nye og store aktør i Kanonhallen, Nasjonalteatret.
- Rabattavtaler: Se <http://www.lorenvel.no/Rabattavtaler>
- Kontingenten: Se <http://www.lorenvel.no/Kontingent>

Videre arbeid:

Velforeningen har fått sin representant i Eldrerådet, et folkevalgt organ som samarbeider tett med blant annet Ungdomsrådet. På denne måten kan velforeningen ha innflytelse på alt fra trafiksikkerhet og byggesaker, til flere grøntarealer og møteplasser for unge.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold, vedlikeholdskostander som er utsatt til 2024.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 6 368 668.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024."

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Den store økningen skyldes nødvendige investeringer og vedlikehold. Info:

<https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2024>

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lørenplatået.

Lån

Sameiet Lørenplatået har ingen lån.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENPLATÅET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENPLATÅET.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-09 18:19:17 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

SAMEIET LØRENPLATAÆT
ORG.NR. 992 104 104, KUNDENR. 7451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 124 308	8 745 720	9 183 000	9 523 000
Andre inntekter	3	42 000	374 988	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 166 308	9 120 708	9 223 000	9 563 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-71 233	-64 578	-64 000	-72 000
Styrehonorar	5	-500 000	-450 000	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-21 912	-25 244	-22 000	-27 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-302 693	-291 010	-305 000	-323 300
Konsulenthonorar	7	-87 725	-104 234	-70 000	-70 000
Kontingenter		-205 979	-231 804	-280 000	-175 000
Drift og vedlikehold	8	-1 392 280	-1 790 970	-2 395 000	-3 760 000
Forsikringer		-380 083	-584 651	-375 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-1 954 116	-1 628 944	-1 872 000	-2 292 500
Energi/fyring	10	-53 137	-65 763	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 182 629	-1 182 636	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 254 991	-1 070 859	-1 351 000	-1 276 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 414 776	-7 498 692	-8 524 000	-10 214 799
DRIFTSRESULTAT		1 751 532	1 622 016	699 000	-651 799
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	192 608	93 978	20 000	90 000
Finanskostnader	13	-170	-399	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		192 438	93 579	20 000	90 000
ÅRSRESULTAT		1 943 970	1 715 595	719 000	-561 799
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 943 970	1 715 595		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		85 676	28 955
Kundefordringer		105 886	6 300
Forskuddsbetalte kostnader		361 250	328 476
Andre kortsiktige fordringer		0	40 409
Energiavregning		0	40 800
Driftskonto OBOS-banken		1 792 360	726 613
Sparekonto OBOS-banken		4 165 141	2 600 672
Sparekonto OBOS-banken II		2 624 897	2 508 522
SUM OMLØPSMIDLER		9 135 210	6 280 747
SUM EIENDELER		9 135 210	6 280 747
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 368 668	4 424 698
SUM EGENKAPITAL		6 368 668	4 424 698
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		798 072	120 187
Leverandørgjeld		1 181 418	1 735 862
Energiavregning	14	787 052	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 766 542	1 856 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 135 210	6 280 747
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2024
 Styret i Sameiet Lørenplatået

Karianne Burhol

Anel Maric

Johnny Skogstad

Jarle Tvinnereim

Cecilie Jenssen Tyldum

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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	7 956 036
Viken Fiber/Altibox - tv/internett	1 168 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 124 308

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturering av administrasjonskostnad 2023 for fjernvarmetjenester	20 000
Utleie	22 000
SUM ANDRE INNTEKTER	42 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-71 628
Refusjoner fra andre selskaper	395
SUM PERSONALKOSTNADER	-71 233

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 andre honorarer, og styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 864, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 912.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 100
OPAK AS	-81 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-87 725

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Front Entreprenør AS, utbedring av vindusomramminger	-273 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-273 750
Drift/vedlikehold låssystem	-165 718
Drift/vedlikehold bygninger	-115 738
Drift/vedlikehold VVS	-47 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 060
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-79 922
Drift/vedlikehold heisanlegg	-335 115
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-202 056
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 120
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 581
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-390
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 392 280

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 349 951
Renovasjonsavgift	-604 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 954 116

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 036
Andre fyringskostnader	-1 101
SUM ENERGI / FYRING	-53 137

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Driftsmateriell	-609
Lyspærer og sikringer	-3 872
Vaktmestertjenester	-457 674
Renhold ved firmaer	-738 905
Andre fremmede tjenester	-20 722
Kontor- og datarekvisita	-7 412
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 864
Andre kontorkostnader	-11 400

Bank- og kortgebyr	-6 010
Velferdskostnader	-1 523
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 254 991

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	180 844
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 052
SUM FINANSINNEKTER	192 608

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-170
SUM FINANSKOSTNADER	-170

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-6 720 556
SUM INNEKTER	-6 720 556

KOSTNADER

Administrasjon	218 723
Fjernvarme	3 905 606
Gass	819 000
Strøm	988 936
SUM KOSTNADER	5 932 266

Uoppgjorte avregninger	1 238
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	-787 052
----------------------------	-----------------

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.

Resultatanalyse 2023

Sameiet Lørenplataet

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	9 124 308	9 183 000	58 692	1 %
Andre inntekter	42 000	40 000	-2 000	-5 %
Sum driftsinntekter	9 166 308	9 223 000	56 692	1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-71 233	-64 000	7 233	-11 %
Styrehonorar	-500 000	-500 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-21 912	-22 000	-88	0 %
Andre honorarer	-8 000	0	8 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-302 693	-305 000	-2 307	1 %
Konsulenthonorar	-87 725	-70 000	17 725	-25 %
Kontingenter	-205 979	-280 000	-74 021	26 %
Drift og vedlikehold	-1 392 280	-2 395 000	-1 002 720	42 %
Forsikringer	-380 083	-375 000	5 083	-1 %
Kommunale avgifter	-1 954 116	-1 872 000	82 116	-4 %
Energi/fyring	-53 137	-90 000	-36 863	41 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 182 629	-1 200 000	-17 371	1 %
Andre driftskostnader	-1 254 991	-1 351 000	-96 009	7 %
Sum driftskostnader	-7 414 776	-8 524 000	-1 109 224	13 %
Driftsresultat	1 751 532	699 000	-1 052 532	-151 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	192 608	20 000	-172 608	-863 %
Finanskostnader	-170	0	170	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	192 438	20 000	-172 438	-862 %
Årsresultat	1 943 970	719 000	-1 224 970	-170 %

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514638621

Dokument

7451 Årsregnskap 2023

Hoveddokument

6 sider

*Initiert på 2024-04-08 09:17:02 CEST (+0200) av Martina Helene Baldacchino (MHB)**Ferdigstilt den 2024-04-08 15:48:06 CEST (+0200)*

Initiativtaker

Martina Helene Baldacchino (MHB)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

martina.helene.baldacchino@obos.no

+4747372308

Underskriverne

Karianne Burhol (KB)*karianne.burhol@statnett.no*

+4790 85 63 77

*Navnet norsk BankID oppga var "Karianne Burhol"**BankID utstedt av "DNB Bank ASA"**2022-07-27 12:59:10 CEST (+0200)**Signert 2024-04-08 14:50:29 CEST (+0200)***Anel Maric (AM)***anelmaric@hotmail.com*

+4790 94 89 24

*Navnet norsk BankID oppga var "Anel Maric"**BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"**2023-07-17 22:27:36 CEST (+0200)**Signert 2024-04-08 09:27:29 CEST (+0200)***Johnny Skogstad (JS)***johnnyskogstad@gmail.com*

+4745 02 51 86

*Navnet norsk BankID oppga var "JOHNNY SKOGSTAD"**BankID utstedt av "DNB Bank ASA"**2023-09-04 20:35:16 CEST (+0200)**Signert 2024-04-08 09:42:05 CEST (+0200)***Jarle Tvinnereim (JT)***jarle.tvinnereim@gmail.com*

+4790 97 93 36

*Navnet norsk BankID oppga var "Jarle Steinar Tvinnereim"**BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"**2023-06-21 21:17:20 CEST (+0200)**Signert 2024-04-08 10:37:32 CEST (+0200)*

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514638621

Cecilie Jenssen Tyldum (CJT)

ctyldum@hotmail.com

+4790 95 60 65



Navnet norsk BankID oppga var "CECILIE JENSSEN
TYLDUM"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-02-15 09:30:50 CET (+0100)

Signert 2024-04-08 15:48:06 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



3. Godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Innstilling fra valgkomiteen til samlet styregodtgjørelse for 2023-2024 er 500 000 NOK.
Innstilling til godtgjørelse for valgkomiteen for 2023-2024 er 8 000 NOK.

Valgkomiteen ønsker å takke det enkelte medlem i styret for at dere stiller og har stilt opp for sameiet vårt. Beboerne er også i år særdeles godt fornøyde med måten styret skjøtter sin funksjon!

Honorarets størrelse er blant annet begrunnet i kvantitet og kvalitet på styrearbeid, det fremragende servicenivået og hjelpsomheten og det lave forbruket av konsulenthonorar. Valgkomiteen har vært i forbindelse med samtlige i styret. Et betydelig antall timer er nedlagt til den enkelte seksjonseiers og felleskapets gavn. Dette skal vi være takknemlige for.

Videre opererer styret langsiktig og forebyggende i vedlikeholdet og driften. Dette sparer oss på sikt for penger, tid og fortredeligheter. Den grundige dokumentering, digitalisering og informasjonsarbeid styret gjør må også fremheves, herunder ikke minst nettsiden og e-posten. Slikt bringer positivitet, sikrer inkludering/delaktighet og bygger samhold. Andre sameier ser til vårt for «best practice», og eiendomsめglere nevner Lørenplatået som et spesielt veldrevet sameie.

Forslag til vedtak:

Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplatået for 2023-24 settes til 500 000 NOK.
Valgkomiteens godtgjørelse for 2023-2024 settes til 8 000 NOK.

4. Innkomne forslag og saker fra styret

A) Forslag om vedlikeholdsplan for Sameiet Lørenplatået

Forslag fra: Styret

Styrets vurdering:

Styret har arbeidet med vedlikeholdsplanen iht. informasjon på årsmøte 2023. OPAK utarbeidet en tiltaks- og vedlikeholdsrapport, med anbefalte strakstiltak og mer langsiktige tiltak. Rapporten definerer tiltaksgrader, og det er innhentet eller stipulert kostnader ut fra erfaringstall. Flere av tiltakene, som t.d. vask- og malingsarbeider, innebærer store kostnader og det skal innhentes tilbud fra flere leverandører før arbeid iverksettes. Dette er tidkrevende arbeid for styret, og det må vurderes bruk av konsulenter ved behov.

Vedlikeholdsplanen viser større arbeider som må/bør gjennomføres i perioden fram til 2040. Mindre vedlikehold tas på driftsbudsjettet. Det er også vist kostnader i perioden 2041-2050 for å synliggjøre tiltak som må gjennomføres periodevis, som f.eks. malingsarbeider. Kostnader er satt opp med utgangspunkt i dagens priser.

Mindre arbeider følges opp gjennom årlig drift. Kostnadene i planen fordeler seg pr nå slik:

2024: 2,2 mill. kroner (budsjettert med i 2024)

2025: Kun mindre vedlikehold

2026-2027: 13,8 mill. kroner

2028-2030: 1,0 mill. kroner

2031-2040: 5,6 mill. kroner

2041-2050: Stipulert periodevist vedlikehold, men her kan større tiltak som f.eks. å skifte vinduer og taktekke komme til.

Årsak til store kostnader de nærmeste årene er behov for å vaske og male alle fasader. Styret har bevisst ventet med dette til byggearbeidene rundt oss avsluttet. Vi må også få avsluttet arbeid med å tette vinduer ved å skifte sålebensbeslag på alle fasader. Dette planlegges fullført sammen med malingsarbeider for å samordne rigg og drift.

Sameiet har pr 31.12.2023 en egenkapital på ca. 6,4 mill. kroner. For å ha tilgjengelige midler til gjennomføring av tiltak foreslår styret å opprette et vedlikeholdsfond som det settes av penger til gjennom å øke felleskostnader med 20% (realøkning ca. 15%) fra 1.1.2025, og deretter økning i tråd med konsumprisindeks. Det kan da settes av ca. 1,5 mill. kroner årlig til vedlikeholdsfondet, medregnet normalt overskudd fra drift. Restfinansiering de første årene skjer med bruk av midlertidig lån, som nedbetales med bruk av vedlikeholdsfondet.

Styrets forslag til vedtak:

1. Vedlikeholdsplan med oppgitt kostnadsramme for årene 2025-2040 godkjennes.
2. Det opprettes et vedlikeholdsfond, med avsetning på inntil 5 mill. kroner i 2024.
3. For å dekke nødvendig vedlikehold økes felleskostnader med 20% fra 1.1.2025.
4. Styret får fullmakt til å oppta midlertidig lån på vegne av Sameiet Lørenplatået på inntil 6 mill. kroner. Lånet nedbetales raskest mulig.
5. Vedlikeholdsplanen rulleres av årsmøtet minst hvert 4. år. Styret gjennomgår planen hvert år ved utarbeiding av årsbudsjett.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomité for Sameiet Lørenplatået:

STYRE

Funksjon	Navn	Velges for	Mobil	E-post	Adresse
Leder	Karianne Burhol	Valgt til 2025	908 56 377	karianne.burhol@gmail.com	BV 2A
Styremedlem	Johnny Skogstad	Valgt til 2025	450 25 186	johnnyskogstad@gmail.com	BV 4A
Styremedlem	Anel Maric	Valgt til 2025	909 48 924	anelmaric@hotmail.com	KHV 66A
Styremedlem	Cecilie Tyldum	2 år til 2026 (gjenvalg)	909 56 065	ctyldum@hotmail.com	BV 2A
Styremedlem	Jarle Tvinnereim	1 år til 2025 (gjenvalg)	909 79 336	jarle.tvinnereim@gmail.com	KV 4A
Varamedlem	Kristian Reitan	2 år til 2026 (gjenvalg)	986 12 657	kristian_reitan@hotmail.com	PMV 6A
Varamedlem	Kristine Wingård Johansen	Valgt til 2026 (nyvalg)	958 10 439	kristine.wingard.johansen@gmail.com	BV 2B

VALGKOMITÉ

Medlem	Anders Li	1 år (gjenvalg)	976 12 696	andersli78@gmail.com	BV 6A
Medlem	Stein Flaatrud	1 år (gjenvalg)	916 91 928	stein@helhetshelse.no	KHV 66A
Medlem	Daniel Kragset	1 år (gjenvalg)	410 09 956	daniel.kragset@gmail.com	BV 4A

For valgkomiteen i Sameiet Lørenplatået:

Anders Li
Stein Flaatrud
Daniel Kragset

For ordens skyld - benytt **alltid** styrets e-post-adresse for kommunikasjon med styret:
lorenplataet@gmail.com.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lorenplataet@gmail.com, som leses daglig. Sameiet Lørenplataet sin primære kommunikasjonskanal er vår hjemmeside: www.lorenplataet.no. E-post sendes ut ved viktige hendelser.

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 blant annet forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, oppfølging av avtaler med leverandører, håndtering av utbetalinger, behandle saker innenfor beslutningsmyndigheten, vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift av sameiet.

Parkering

For informasjon se knappen som gjelder Løren Garasjela AS på sameiets hjemmeside, eller www.lorengarasjela.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 8545408. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS fortrinnsvis via skjema på sameiets nettsider, eller på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

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

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

7451 Sameiet Lørenplatået

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER**Eierens navn:****Eierens adresse:****Leilighetsnummer:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Sameiet Lørenplatået

Eierens underskrift og dato:.....
(Eierens underskrift).....
(Dato)