



Årsmøte 2022

8164 Lørenpynten Boligsameie
Årsmøte avholdes 24.05.2022



Til seksjonseierne i Lørenpynten Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24 mai 2022 kl. 19:00 i Frydenberg skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet 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 Lørenpynten Boligsameie 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.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Lørenpynten Boligsameie
avholdes tirsdag 24 mai 2022 kl. 19:00 i Frydenberg skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av hovedinngangsdøren til å fungere med OBOS-nøkkel
- B) Installering av koden på ringeklokken istedenfor nøkkel
- C) Installering av elektriske døråpnere på ytter-, sluse- og garasjedørene i sameiet
- D) Infotavler i oppgangene
- E) Fra årsmøtet 2021, sak 6 – Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser
- F) Fra årsmøtet 2021, sak 7 – Plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntareal i Lørenpynten
- G) Innsynsskjerming fra garasjeinnkjøring, port 2
- H) Endring av Husordensreglene punkt 2.5 FELLESAREAL
- I) Endring i Husordensreglene punkt 2.14 FELLESAREAL
- J) Endring i Husordensreglene punkt 3 BALKONGER
- K) Endring i Husordensreglene punkt 4 LEILIGHETER
- L) Endring i Husordensreglene punkt 8 SØPPEL
- M) Tilleggspunkt i Husordensreglene
- N) Tillegg av underpunkter i Vedtektenes punkt 3
- O) Forslag bytte av revisor

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag:

- A)** Valg av leder for ett år
- B)** Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C)** Valg av et varamedlem for 1 år.

Styrets forslag:

- A)** Valg av medlemmer til valgkomiteen
- B)** Valg av 2 representanter til velforenings årsmøte.

Oslo, 19.4.2022
Styret i Lørenpynten Boligsameie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Røe Hogstad	2021 - 2022
Nestleder	Rolf Karlsen	2021 - 2023
Styremedlem	Elsebeth Marie Lund Bache	2020 - 2022
Styremedlem	Knut-Ove Hesjedal	2020 - 2022
Styremedlem	Shqiprim Ismaili	2021 - 2023
Styremedlem	Sissel Stæhr Nilsen	2021 - 2023
Styremedlem	Torfinn Skullerud Sørvang	2020 - 2022
Varamedlem	David Quach	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Lørenpynten Boligsameie

Sameiet består av 209 eierseksjoner og 237 garasjeplasser.

Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullagerveien 1 - 9
Gildevangen 2 - 10

Gårds- og bruksnummer:

124 134

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

Lørenpynten Boligsameie 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 REVISOREN AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden siden årsmøtet 2021 gjennomført 11 styremøter. I tillegg har styremedlemmene fordelt de ulike arbeidsoppgavene i sameiet mellom seg. Styreleder har også deltatt på 5 styremøter samt årsmøte i Løren Velforening.

Styremøtene har vært gjennomført som ordinære møter i henhold smittevernreglene.

Vi har grunnet pandemien også begrenset dugnaden til en enkel liten rydding utendørs. Av samme grunn er det ikke avholdt sameiermøter. Pandemien har også ført til lengre saksbehandlingstid og utfordringer ift leveringstider fra leverandører.

Styret ber om at henvendelser unngås mellom kl 23.00 og 08.00, med mindre det handler om liv og helse. Styret oppfordrer seksjonseiere å sjekke egen Boligmappe (som skal følge leiligheten) før man ber styret om hjelp. Dere kan også sjekke informasjonen som ligger på VIBBO.

Styrets ansvar

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sikre forsvarlig forvaltning av sameiet i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet.

En av styrets oppgaver er å påse at vedtekter og husordensregler følges. Hvis man er uenig i reglene, bør man sende inn forslag til endring til avstemming på årsmøtet. Styret har i år mottatt flere forslag til endring av husordensregler fra sameiere, se Innkallingen under saker. Styret har selv fremmet forslag til endringer for både vedtekter og husordensregler, se Innkallingen under saker.

Forretningsfører OBOS

Forretningsføreravtalen med OBOS inkluderer en informasjonskanal til eiere, medboere og leietagere. Nettsiden [Lørenpynten Boligsameie \(vibbo.no\)](https://www.vibbo.no) forutsetter at eiere og beboere oppdaterer sin kontaktinformasjon. Riktig telefonnr og e-postadresse må være på plass for at dette skal fungere. Gå inn på nettsiden og registrer deg. Bestemmelser om digitalt samtykke er endret, sameier må nå varsle om at en ikke ønsker informasjon fra OBOS/Styret elektronisk. Sameiet kan da ikke sende årsmøteinnkallingen digitalt til disse, hvilket betyr kostnader til trykking og porto.

Energi til oppvarming og varmtvannsforbruk i leiligheter

Hver enkelt av oss betaler inn et akontobeløp for energibruken hver måned. Det blir foretatt fjernavlesning av energimålere til samme tid hvert år for oppvarming og vannmåler til varmtvannsforbruk. I løpet av vår/sommer får vi avregning med et tilgodebeløp eller krav om etterbetaling i forhold til innbetalt akontobeløp. Vi opplever at totalbeløpet på årsavregningen svinger fra år til år. Dette kan skyldes endring av bruksmønster, mild eller kald vinter og/eller en sterkt varierende energipris.

Etter forrige årsavregning fikk noen oppjustert akontobeløpet for å unngå et stort krav om etterbetaling. Disse svingningene kan virke uforståelig for mange av oss. Styret har ved flere anledninger tatt opp saken med Techem.

Techem har etter gjennomgangen av gass målerne gitt hver enkelt sameier mulighet til å logge seg inn på hjemmesiden til Techem, for å følge med på eget forbruk.

EL-bil og ladeinfrastruktur

Ladeprisen ble endret pr. 1. november 2021, fra kr 1,50 til kr 2,00.

Det har ikke vært endringer i den tekniske løsningen, men noen flere ladepunkter har kommet til.

Garasjeportåpner via telefonoppringning

Dette er en tjeneste for garasjeplassiere. Det er stadige endringer og nye innmeldinger av brukere i systemet. Brukere er flinke til å melde sitt behov.

Det er brukernes ansvar å varsle når de, av en eller annen grunn, ikke lenger skal bruke løsningen. Styret etterstreber at brukere som ikke lenger skal bruke løsningen, blir fjernet. Fremmede eller tidligere brukere blir fjernet.

Garasjen

Garasjen ble sist vasket våren 2021, men det er behov for å forta en grundigere vask i 2022. Asfalten er drenerende (dvs. at vann skal kunne trenge igjennom), men på grunn av urenheter er asfalten nå tett. Styret har mottatt flere klager på tidligere vask, derfor har styret bestilt rens/vask fra et firma som leverer denne tjenesten.

Dette vil bli utført innen årsmøtet 2022. I garasjen trenger vi å friske opp malingen på plassgrensene, plassnummeringen på asfalten og merke alle HC-plassene. Styret har mottatt et foreløpig tilbud på denne jobben. Styret mener at oppmerkingen ikke er et akutt behov. Derfor har styret bestemt at vi venter til 2023 med å gjøre dette.

Enkelte områder i garasjen har dårlig luft sirkulasjon. Det vil derfor bli montert vifter for å bedre dette.

Styret er imponert over hvor flinke de alle fleste er til å overholde reglene om IKKE å hensette ting i garasjen. Dette takker vi for.

Videoovervåking i garasjen

I 2021 har det ikke vært hendelser hvor det har vært behov for å gjennomgå registreringer i videosystemet. Det kan bety at varslingen av videoovervåkingen i seg selv er avskrekkende for uvedkommende.

Vedlikehold

Styret har laget en vedlikeholdsplan slik at vi har oversikt over vedlikeholdsbehov og -kostnader i årene fremover. Det har i 2021 ikke vært behov for ekstraordinært vedlikehold.

Utett bygning

I Ullagerveien 1 og Gildevangen 2 og 4, er det oppdaget vanngjennomtrenging fra en balkong til underliggende balkonger. Skademelding er sendt til forsikringsselskapet. Tilbakemeldingen fra Gjensidige Forsikring opplyser om følgende: «*Vi har fått opplyst at det i dette tilfellet bare er registrert skader på selve bygningsskallet og at disse skyldes at bygningen er utett. Skaden vil derfor ikke være omfattet av forsikringen.*»

Styret kontaktet et firma for befaring og kartlegging av omfanget. Utbedring av skaden er bestilt, og blir utført april/mai 2022. Kostnaden dekkes av sameiet, da dette omfatter den utvendige bygningskonstruksjonen. Enkelte sameiere har meldt lignende lekkasjer til Selvaag innen reklamasjonsfristen, disse lekkasjene er utbedret, ved at utbygger har montert beslag for drenering av vann på undersiden av balkongen. Disse reklamasjonene har imidlertid vært et forhold mellom seksjonseier og Selvaag. Styret har ikke mottatt informasjon om hvilke seksjoner det gjelder.

Skadedyr: skjeggkre, sølvkre, veggedyr

Det kan fortsatt forekomme skjeggkre i sameiet. I denne styreperioden ble det foretatt sanering i 3 av blokkene.

Renhold

Økonomiske Løsninger AS utfører renholdet i sameiet en gang pr. uke. Det er inngått avtale om vask av vinduene i oppgangene 2 ganger pr. år, vår og høst. Dette ble tidligere utført på dugnad i sameiet. I tillegg gjennomføres boning av alle oppgangen inkl. heis gulv, en gang i året. Dette blir utført innen utgangen av mai. Styret vurderer andre firmaer fortløpende.

Grilling

Styret minner om at det ikke er tillatt med kullgrill i sameiet. Gass og elektrisk grilling på terrassen/balkongen er tillatt. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos og bruk av grillen. Husk avstand til skilleveggen, denne kan sprekke ved for høy varme. Sameier må selv dekke kostnaden, hvis skilleveggen blir ødelagt.

Hundelufting

Dessverre opplever vi økt forsøpling fra hundelufting. Det er ikke nødvendigvis sameiere i Lørenpynten som står for denne forsøplingen. Hundeeiere fra omkringliggende områder, lufter sine hunder på våre områder og mange plukker ikke opp etter hunden sin. Det er flere som klager på hundeavføring på egne markterrasser. Vaktmesteren synes ikke det er noe morsomt å få hundeavføring inn i sine redskaper.

Søppel (Husholdningsavfall)/Renovasjon

Sameiet har søppelbrønner tilpasset husholdningsavfall, alt annet må leveres på offentlige avfallsstasjoner og kildesorteres. Det er ikke tillatt med pappemballasje, isopor fra møbler, hvitevarer osv. i søppelbrønnene. Det er ikke tillatt å sette noen form for søppel utenfor søppelbrønnene. Kostnaden for det vil gå utover hele sameiet og ved oppdagelse av den som har hensatt søppel vil det tilkomme en faktura. Ikke kast matrester på fellesområdene, det tiltrekker seg rotter, måker og andre skadedyr, noe vi ikke ønsker.

Lørenpynten har gunstig nærhet til Løren Minigjenbruksstasjon i Vekselveien og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Vollebakk.

Dugnad

Det ble gjennomført minidugnad 28.september 2021. Styret takker alle for bra oppmøte og innsats. Sameiet planlegger to dugnader hvert år – vår og høst. I 2022 vil det igjen bli ryddet sykler i garasjen, Det er ikke for få stativer til sykler, men mange setter igjen sykler som opptar plass, når de flytter. Sykler skal plasseres i sykkelstativer eller i egen bod/seksjon. Minner også om at syklene ikke skal settes inntil veggene.

Grøntgruppa

Det ble i høsten 2021 satt opp et gjerde ved enden av Gildevangen 10, ved nedgangen til T-banen. Grøntgruppa laget blomsterkasser ved pergolaen utenfor blokk 9. Grøntområde ved lekeplassen, utenfor Ullagerveien 1, fikk en oppgradering med beplantning Rødpil og Spirea. Og det ble utført vedlikeholds beskjæring av 6 trær ved og foran Ullagerveien 1. Grøntgruppa har bestått av Anne Karin Paulsen og Sissel Stæhr Nilsen. Gruppa ønsker flere medlemmer. Hvis du har lyst og anledning til å delta, send en mail til styret.

Uteområdene

Sameiet skal vedlikeholde beplantning på sameiets område. Det vises til vedtektene om seksjonseiernes bruksrett og sameiets plan for fellesområdene. Styret ser at det trækkes stier ut fra enkelte eierseksjoner, busker fjernes og beplantning på fellesarealene ødelegges. Enkelte sameiere på bakkeplan setter opp gjerde uten å søke styret om tillatelse, se Vedtektene punkt 3.1 (5).

Råderett over eget uteareal

Boblebad på balkong eller terrassene på bakkeplan, frarådes på det sterkeste av Selvaag Bolig. Dette begrunnes med for høy vekt og fare for oversvømmelse fra balkongene. Boblebad på bakkeplan medfører høy vekt og kan gi skade på membran over garasjetak. Fare for frostsprengning ved en eventuell lekkasje er særlig fremhevet.

Styret minner om at uteområdene er beskrevet som fasade. Det er kun tillatt montering av markiser og persiener. Farge og utforming er vedtatt på tidligere sameiermøte og finnes på VIBBO.

NB: Alle fasadeendringer ut over dette, skal fremmes kommunen for godkjenning. Styret fikk på årsmøtet 2021 oppdrag å fremme en plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntarealet i Lørenpynten. Forslaget legges frem for årsmøtet 2022, se sak G.

Nøkkelbrikker

Det er jevnlig bestillinger nye nøkkelbrikker og sletting av brikker som har blitt mistet. Det er viktig at mistede brikker blir slettet fra vårt system, slik at ikke uvedkommende får adgang til sameiet. Styret har ikke nøkler til seksjonseiernes inngangsdører.

Forsikring

Sameiet er i dag forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87666105. Styret har i år, ved hjelp av OBOS, innhentet tilbud fra to andre selskaper. Vi har foretatt en gjennomgang av forsikringsvilkårene og sammenlignet eksisterende selskap opp mot to andre selskaper. Dette fordi vi ønsker å forsikre sameiet om at vi har best mulig avtale til konkurransedyktig pris. Styret har derfor bestemt å fortsette med Gjensidige Forsikring.

Viken Fiber/Altibox-avtalen

Alle leilighetene i sameiet er levert med internettabonnement fra Viken Fiber/Altibox. Avtalen er en del av fordelene ved sameiets medlemskap i Løren Velforening, og prisen er basert på volumet Løren Velforening representerer. Avtalen er en flexibel internettavtale, fleksibiliteten består i at man kan velge TV inn i leveransen.

Abonnementsprisen reflekterer antall medlemmer. Det betyr at den enkelte beboer ikke kan melde seg ut av avtalen. Det er styret i Løren Velforening som foretar endringer i avtalen.

Avtalen mellom Altibox og TV2 opphørte 1. april 2022, noe som medfører at alle TV2 sine kanaler ikke lenger er tilgjengelige på Altibox.

Lørenpynten Boligsameie og Løren Velforening er imidlertid låst til å benytte Altibox fordi Viken Fiber (eier av fibernet) kun leverer Altibox. Denne avtale har varighet til 2024.

Løren Velforening

I tillegg til Viken Fiber/Altibox-avtalen, får vi som medlemmer i Løren Velforening rabatter hos flere leverandører. Informasjon om dette finnes på: [Løren Velforening \(lorenvel.no\)](http://lorenvel.no). Løren Velforening bekostet også fartsdumper i Gildevangen etter at veien ble åpnet for trafikk fra Peter Møllers vei. Gjennom Løren Velforening har vi en avtale om vakthold med Securitas. De kan kontaktes på telefon 22 97 10 70, hvis man trenger hjelp til å avslutte f.eks. nabobråk eller andre tilfeller. Styret mottar alle rapporter, som gjelder Lørenpynten, fra Securitas.

Hvert år blir alle lekeapparatene i sameiet kontrollert av kyndige personer, engasjert av Løren Velforening.

Jernbanegruppen

Lørenpynten Boligsameie har meldt seg inn i Norsk Forening mot støy. Dette for å få tilgang til miljøer med kompetanse, samt å hjelp til å foreta målinger og vurderinger. Sommeren 2020 ble det ved hjelp av lånt utstyr råd fra NFS gjennomført nye målinger. Målingene viser at våre støyplager ligger under grensen for det som er tillatt nivå. Med dette som utgangspunkt ble styret enige om å følge med på utviklingen framover.

Styret har fulgt opp plagene sameiet har med støy fra togtrafikken. Det er sendt et brev til Bydelsoverlegen om forholdet. Brevet er sendt på vegne av oss i Lørenpynten Boligsameie og hele Løren Velforening. Brevet ble sendt ved årsskiftet 2021/2022.

Økonomi

Styret har i 2021 bestått av styreleder, 6 styremedlemmer og ett varamedlem.

Sameiets økonomi er god, og vi ønsker å bygge opp et vedlikeholdsfond.

Styret foreslår at årets overskudd overføres til egenkapital, se ellers noter i regnskapet.

Sameiet nærmer seg 10 år og kjent vedlikehold blir listet og planlagt for disposisjon av disse midlene.

Facebook

Sameiet har i dag en Facebook side «Lørenpynten». Meld deg inn hvis du ikke er medlem. Den er bare åpen for alle som bor i sameiet. Styret har laget noen kontrollspørsmål for nye medlemmer og tatt en opprydding av medlemmene slik at personer som ikke bor eller er eier har blitt slettet. Facebook skal ikke brukes til kommunikasjon med styret, hvis du ønsker å komme i kontakt med styret, bruk VIBBO.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 345 641.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 623 172.

Resultat

Årets resultat på kr 745 592 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 120 652.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert en økning av energikostnader for 2022

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenpynten Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i
Lørenpynten Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenpynten Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 745.592. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Strømmen 3. mai 2022
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 913 910 036, KUNDENR. 8164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 272 578	7 197 368	7 293 000	7 278 000
Ladepunkt		62 899	21 520	0	63 000
Andre inntekter	3	10 164	73 155	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 345 641	7 292 043	7 293 000	7 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 925	-52 875	-53 000	-60 000
Styrehonorar	5	-415 000	-375 000	-425 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-13 875	-14 000	-14 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	15 000
Forretningsførerhonorar		-258 525	-252 358	-260 000	-264 000
Konsulenthonorar	7	-39 538	-46 676	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-804 933	-2 396 590	-1 214 000	-1 237 000
Forsikringer		-495 556	-446 875	-496 000	-516 000
Kommunale avgifter	9	-1 507 928	-1 261 389	-1 572 000	-1 516 000
Kontingent Løren Vel		-219 452	-240 352	-250 000	-220 000
Energi/fyring	10	-718 640	-519 237	-360 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 086 066	-1 093 643	-1 100 000	-1 082 000
Andre driftskostnader	11	-993 234	-814 894	-1 018 500	-948 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 623 172	-7 513 762	-6 892 500	-7 177 000
DRIFTSRESULTAT		722 469	-221 718	400 500	164 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 722	70 250	0	2 500
Finanskostnader	13	-42 599	-9 237	-45 000	-29 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 123	61 013	-45 000	-26 500
ÅRSRESULTAT		745 592	-160 705	355 500	137 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-160 705		
Til opptjent egenkapital		745 592	0		

LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 913 910 036, KUNDENR. 8164

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 120	7 928
Kundefordringer		36	9 936
Forskuddsbetalte kostnader		4 230	2 276
Andre kortsiktige fordringer		0	230 819
Energiavregning	14	588 590	0
Feilkonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		702 560	335 197
Sparekonto OBOS-banken		4 587 858	5 027 814
SUM OMLØPSMIDLER		5 892 392	5 613 970
SUM EIENDELER		5 892 392	5 613 970
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	4 295 172	3 549 580
SUM EGENKAPITAL		4 295 172	3 549 580

Innkomneforslag

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	825 480	1 260 572
SUM LANGSIKTIG GJELD		825 480	1 260 572

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		99 832	81 468
Leverandørgjeld		492 496	191 594
Påløpte renter		181	265
Energiavregning		0	279 372
Annen kortsiktig gjeld	17	179 231	251 118
SUM KORTSIKTIG GJELD		771 740	803 818

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 892 392	5 613 970
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.4.2022

Styret i Lørenpynten Boligsameie

Per Røe Hogstad/s/

Elsebeth Marie Lund Bache/s/

Knut-Ove Hesjedal/s/

Shqiprim Ismaili/s/

Sissel Stæhr Nilsen/s/

Torfinn S. Sørvang/s/

Rolf Karlsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 053 548
Altibox flexi	996 303
Parkering	572 400
EL-bil infrastruktur	276 600
Garasje	230 400
Altibox hybel	86 184
Ekstra parkering	43 200
Strøm fellesarealer	18 900
Ekstra parkering	7 200
Tilbakebetalt EL-bil strøm 2019/20	-12 157
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 272 578

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyrer felleskostnader	144
Nettinnbetalinger	860
Nøkler	9 160
SUM ANDRE INNETEKTER	10 164

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 925
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-59 925
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 415 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 551, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 585
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 954
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-39 538
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 152
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-54 544
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-36 250
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 263
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-279 067
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-23 058
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-194 394
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 249
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-22 798
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-36 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 158
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-804 933
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-891 204
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-616 724
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 507 928
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-771 654
Saldert tidligere års energiavregning jf note i 2020	53 014
SUM ENERGI / FYRING	-718 640

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 448
Driftsmateriell	-670
Vaktmestertjenester	-571 519
Renhold ved firmaer	-385 978
SMS styrerommet og Vibbo	-173
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 551
Andre kontorkostnader	-3 707
Telefon, annet	-2 324
Porto	-3 461
Bank- og kortgebyr	-3 004
Velferdskostnader	-699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-993 234

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 044
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 214
SUM FINANSINTEKTER	65 722

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 599
SUM FINANSKOSTNADER	-42 599

NOTE: 14**INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 950 109
SUM INTEKTER	-1 950 109

KOSTNADER

Techem	134 661
Fjernvarme	2 290 637
Gass	113 400
SUM KOSTNADER	2 538 699

SUM ENERGIAVREGNING**588 590**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2020	2021
Andel bolig	3 798 159	4 221 279
Andel garasje	-248 579	73 893
SUM EGENKAPITAL	3 549 580	4 295 172

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	39 428	
Nedbetalt i år	435 092	
		-825 480
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-825 480

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer til gode	599
Påløpte kostnader	-179 830
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-179 231

8164 - LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	GA8164	BO8164	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 117 643	6 154 935	7 272 578
LADEPUNKT	62 899	0	62 899
ANDRE INNTEKTER	0	10 164	10 164
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 180 542	6 165 099	7 345 641
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-17 248	-42 677	-59 925
STYREHONORAR	-122 000	-293 000	-415 000
REVISJONSHONORAR	-4 237	-10 138	-14 375
ANDRE HONORARER	-2 948	-7 052	-10 000
FORR.FØRERHONORAR	-76 207	-182 318	-258 525
KONSULENTHONORAR	-870	-38 668	-39 538
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 690	-616 243	-804 933
FORSIKRINGER	-77 802	-417 754	-495 556
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-1 507 928	-1 507 928
KOSTNADER SAMEIE	0	-219 452	-219 452
ENERGI / FYRING	-242 728	-475 911	-718 640
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-1 086 066	-1 086 066
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-102 115	-891 119	-993 234
SUM DRIFTSKOSTNADER	-834 845	-5 788 326	-6 623 172
DRIFTSRESULTAT:	345 696	376 773	722 469
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	19 375	46 347	65 722
FINANSKOSTNADER	-42 599	0	-42 599
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-23 224	46 347	23 123
RESULTAT	322 472	423 120	745 592

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styregodtgjørelse 2021 – 2022

Styret foreslår godtgjørelse for styreperioden 2021-2022 til Kr 400.000,00.
Dette er en reduksjon på Kr 15.000,00 fra 2021.
Styret er redusert med en vararepresentant.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A

Oppgradering av hovedinngangsdøren til å fungere med OBOS-nøkkel

Forslag fremmet av: Patrik Warnaar, seksjonseier

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Det foreslås å oppgradere hovedinngangsdøren til å fungere med OBOS-nøkkel.

Dette vil gjøre det mulig å åpne dørene med både mobilen og med nøkkelchip slik som i dag. Så beboere som ikke er komfortable med å benytte mobil vil kunne låse opp døren som vanlig.

Obos-nøkkel fordeler:

- Man trenger ikke å være redd for å glemme eller miste nøkkelen
- Er du ikke hjemme og får besøk så er det lett å sende en tidsbegrenset kode på sms til besøket
- Full kontroll på hvilke brukere som har tilgang til sameiet, slik at nøkler ikke havner på avveie
- Bytter du mobil, så laster man ned obos-nøkkel appen på ny mobil og logger inn

Tjenesten koster 15 kr/mnd per leilighet, og installeres i dagens dører uten at låsekassen byttes. OBOS kjører kampanjer for installasjon, og koster 200 kr pt per hoveddør i forbindelse med installasjon.

Det er også mulig å få koblet på elektronisk lås på egen dør som fungerer med OBOS-nøkkelen. Dette anbefales at gjøres etter avtale per leilighet.

Styrets innstilling:

Sameiet har allerede et nøkkelfritt låsesystem fra Dorma Kaba, som betjenes med magnetbrikke. Imidlertid ser styret at det er flere tjenester og muligheter som blir tilgjengelig ved å installere OBOS-nøkkelen. Du kan google OBOS-nøkkel hvis du ønsker mer informasjon. Installasjon av OBOS-nøkkelen medfører kostnader for seksjonseier. Dette i henhold til beskrivelsen av forslaget. Kostnader for sameiet er ca. kr 40 000 pr år, som må dekkes av felleskostnadene. I tillegg påløper det kostnader til vedlikehold og administrasjon av Dorma Kaba systemet som allerede er installert. Prisen fra OBOS forutsetter at låssystemet som monteres er tilkoblet nettspenning. Hoveddørene i sameiet, 11 stk er tilkoblet nettspenning.

Nesten alle de resterende dørene i fellesarealet er uten nettspenning, noe som medfører en helt annen pris i installasjon. Ifølge representanten i OBOS må låsene i disse dørene byttes. Disse koster ca. kr 8 000 pr dør.

Styret er delt i oppfatningen om å støtte forslaget, fordi vi må vedlikeholde to låssystemer og OBOS-systemet krever smarttelefon.

Styret er imidlertid samstemte i at hvis årsmøtet godkjenner forslaget, skal det kun monteres på 11 stk hoveddører.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å anskaffe OBOS-nøkkel til sameiets hovedinngangsdører, 11 stk.

Sak B

Installering av kode på ringeklokken istedenfor nøkkel

Forslag fremmet av: Katarina Sørensen, seksjonseier

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Forslagsstiller ønsker kode på ringeklokka, framfor nøkkel. Vi har tidligere bodd i Kanonhallveien, og der brukte vi ikke nøkkel kun kode på callingen. Det var ikke store kostnader knyttet til dette, da kun systemet måtte oppdateres, samme calling som vi har her.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget, fordi vi mener at eksisterende løsning holder. I tillegg fremkommer det ikke noe budsjett for forslaget, ei heller forslag om når dette skal gjennomføres. Forslaget er omtrent det samme som forslag A.

Styret vurderer dette til å kunne bli en utfordring med adgangskontroll med denne løsningen.

Når noen i dag flytter, gir de fra seg kodebrikkene og styret kan holde kontroll og slette de brikkene som er mistet. Ved en kode på døren har man ikke denne kontrollen.

Løsningen er heller ikke gratis, dersom styret skal forvalte løsningen må det anskaffes software og hardware for å vedlikeholde tilgangskontroll/vedlikehold.

Dersom sak A vedtas, faller dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å installere kode på ringeklokkene.

Sak C

Installering av elektriske døråpnere på ytter-, sluse- og garasjedørene i sameiet

Forslag fremmet av: Katarina Sørensen, Rakel Sævik og Nikola Gresko,

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

Det er tre sameiere som foreslår å installere automatisk døråpner til hoveddørene, både i garasjen og ved hovedinngangen. Sameiet er ikke tilrettelagt for enkelt tilgjengelighet med barnevogn, handleposer, koffert, flytting mv.

Styrets vurdering:

Forslaget omfatter 24 dører. Slusedøra en dør som skal hindre bla eksos å sive opp i trappeløpet (undertrykk i mellomgangen).

Siden det er brannrør i garasjen sier vår serviceleverandør på dørene:

«For å bevare skiltingen på dørene (branngodkjenning) kan vi ikke gjøre enkleste løsning (som er elektrisk sluttstykke), men må i gang med solenoidlås (en type motorlås), utenpåliggende karmoverføring, nødåpner dørvrider, og automatikken da blir en meget kostbar løsning, men da er brann og rømning ivarett.»

Installasjon:

- 8 stk slusedører: Pris ca 40.000,- pr slusedør, 8 stk, dvs alle slusedørene i garasjen.
- 5 stk Inngangsdører fra garasjen: pris ca 40.000,- pr dør
- 3 stk inngangsdører fra garasjen: Rømningsvei, antas å vær noe rimeligere.
- 8 stk Inngangsdører: antas å være rimeligere.

I tillegg kommer elektrikerarbeid for å montere strømuttak ved dørene.

Styret har innhentet pristilbud og kostnaden vil ligge mellom kr 600.000 og kr 1.000.000.

Styret er delt i oppfatningen om å støtte forslaget, fordi det er en høy kostnad i forbindelse med installasjonen. Dette kan også medføre en økning av felleskostnadene. I tillegg fremkommer det ikke av forslaget hvordan installasjonen skal finansieres.

Dersom det er medisinske grunner for elektrisk døråpner, vil NAV bistå den enkelte med å få dette installert.

Forslaget til vedtak:

Det installeres automatiske døråpnere ved hovedinngangene, inngangsdørene fra garasjen og på slusedørene.

Sak D

Infotavler i oppgangene

Forslaget fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

I en hektisk hverdag er infotavler en fin kommunikasjonskanal for sameiet. Med en informasjonstavle kan denne kommunikasjonen gå enda enklere. Beskjeder som dugnad, heis som står eller påminnelse om årets årsmøte kan enkelt publiseres på disse skjerme. Om en beboer skal pusse opp eller ha en bursdagsfest kan et nabovarsel sendes til informasjonstavlen rett fra beboeren og godkjennes av styret før den havner på tavlen. Her vil det også vises værvarsel, T-bane tider og litt reklame fra lokale butikker.

Hjemmeside: <https://styretavla.no/>

Informasjonsvideo: <https://www.youtube.com/watch?v=MSkg-LhYo4M&t=3s>

Sameiet har i dag 11 oppganger: Gildevangen 2 til 10 og Ullagerveien 1 til 9 der nr. 9 har to oppganger.

Kostnaden for kjøp og innstallering av en slik 43" skjerm er kr. 12.300 inkl mva per stk. Driftskostnadene vil være kr. 1.990,- inkl. mva pr skjerm pr år inkludert fibernett. Årsmøte gir styret muligheten til å se etter rimeligere fibertilkobling om det lar seg gjøre

Avtalen vil ha 5 års bindingstid med mulighet for fortsettelse utover bindingstiden om sameiet er fornøyd med løsningen.

Styrets innstilling:

Årsmøte gir styret fullmakt til å gå videre med installasjon av 11 stk 43" informasjonstavler i oppgangene til Lørenpynten Boligsameie og binde seg til 5 års avtale med styretavla.no til en sum på kr. 1.990,- per skjerm per år.

Engangskostnaden for anskaffelse og innstallering er $11 * 12.300,- =$ kr 135 300,- inkl. mva. Driftskostnadene i året vil ligge på kr. 21.890,- inkl. mva totalt for alle 11 skjermene. Skjermene monteres i løpet av høsten 2022 og finansieres over budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas jfr. styrets innstilling.

Sak E

Fra årsmøtet 2021, sak 6

Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Forslag fremmes av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

Vedtatt på årsmøtet 2021:

Årsmøtet gir styret i oppdrag om å utrede forslag til løsning for innglassing/ støyskjerming/ vindskjerming av balkonger/terrasser i Lørenpynten Boligsameie.

Forslaget skal omfatte:

- Innhente uttalelse fra kommunen om prosjektets mulighet for godkjenning
- byggt teknisk vurdering av byggefagkyndig
- det skal tas hensyn til ulike behov på markterrasse, mellometasjer og toppetasjer
- alternativer for gjennomføring
- alternativer til finansiering
- arbeidet gis kr 50.000,- i budsjett, til bla. byggefagkyndige
- styrets forslag fremmes for årsmøte 2022, for beslutning om gjennomføring

Endringer i oppdragets innhold kan besluttes av sameiets styre, dersom nye forhold oppstår

Gjennomføring:

4 firmaer ble kontaktet, 2 leverte tilbud Christiania Balkonginnglassing og Lumon Norge AS. Begge firmaene gjennomførte befaring og leverte pristilbud på utvalgte balkongtyper. Begge firmaene ble vurdert som leveringsdyktige.

Lumon leverte også tilbud på støtte til gjennomføring av byggesøknad til Oslo kommune.

Lørenhagen Eierseksjonssameie informerte om sin prosess og erfaringer med leverandør.

Ved sammenligning av priser var Lumon litt dyrere, men ikke på alle balkongstørrelser.

Etter mottatt tilbud ble leverandørene besøkt for oppfølgings spørsmål og demonstrasjon av innglassingsløsningen.

Etter en totalvurdering foretrekker styret å gå videre med Lumon Norge.

Midlene som ble avsatt til prosjektet, kr 50 000,- er ikke benyttet.

Styrets løsning og innstilling

Gjennomføring forutsetter godkjenning fra OSLO Kommune.

Søknad om fasadeendring til OSLO Kommune fremmes av styret i samarbeid med leverandør.

Leverandøren leverer innglassingsløsning til sameier i henhold til bestilling fra seksjonseier.

Det er ikke et krav at alle balkongene skal gjennomføre innglassing. Imidlertid må alle som ønsker innglassing bruke leverandør valgt av styret. Blir forslaget vedtatt må Husordensreglene punkt 3 endres, dette kan gjøres av styret.

Utforming; Innglassing fra tak ned til glass i eksisterende rekkverk. På markterrasser og takterrasser kan glass fores til gulv der hvor dette er påkrevet. Hele eller deler av balkongen kan glasses inn.

Farge på metall/bærende konstruksjon skal være ensartet, samme farge som eksisterende rekkverk.

Utvidelse av skillevegg mot nabo (mot tak og vegg) kan installeres separat.

Seksjonseier; bestiller, betaler, ivaretar og er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen i hele levetiden.

Omtrentlige kostnader. fra ca 70.000,- for de minste, til ca 200.000,- for de største.

Pris for toppetasjer er ikke estimert. Forhøye skillevegg på balkong, ca kr 6000,-

Utlufting fra gasspeis kommer i tillegg. Endelig pris fastsettes etter befaring.

Gjennomføring forutsetter godkjenning fra OSLO Kommune.

Søknad om fasadeendring til OSLO Kommune fremmes av styret i samarbeid med Lumon.

Kostnaden ca kr 35.000,- belastes sameiet.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas jfr. styrets innstilling.

Sak F

Fra årsmøtet 2021, sak 7

Plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntareal i Lørenpynten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Nedenstående ble vedtatt på sameiets årsmøte 2021:

7. Plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntareal i Lørenpynten.

Forslag fremsatt at styret på bakgrunn av søknader og forespørsler om endringer fremsatt av sameiere.

Vedtatt på årsmøtet 2021:

Årsmøtet gir styret i oppdrag om å utrede forslag til plan for beplantning, inngjerding og utnyttelse av grøntareal i Lørenpynten Boligsameie.

Forslaget skal omfatte:

- byggteknisk vurdering av fagkyndig arkitekt/byggfagkyndig.
- innhente fagkyndig (arkitekt/landskapsarkitekt) råd med tanke på inngjerding av markterrasser, utgang via sameiets hekker, stier over fellesplen, tilbygg på verandaer.
- arbeidet gis kr 50.000 i budsjett, til bla. byggfagkyndige og landskapsfaglig assistanse.
- styrets forslag fremmes for årsmøte 2022, for beslutning om gjennomføring.

Endringer i oppdragets innhold kan besluttes av sameiets styre, dersom nye forhold oppstår.

Status:

De to første punktene var det ikke mulig å få gjennomført. Det ble gjort flere henvendelser til fagkyndige arkitekter/byggfagkyndige, men det var umulig å få de i tale. Gruppen ble hele tiden henviset til at sameiet burde ha problemstillingene nedfelt i husordensregler og vedtekter. Ut ifra dette endret styret oppgaven.

De avsatte midlene på kr 50.000 ble derfor ikke brukt.

Styrets innstilling:

Da sameiet ble etablert ble det bestemt en plan for uteområdene, se *vedlegg Beplantningsplan for Lørenpynten Boligsameie*. Styret ønsker derfor å bruke denne planen som utgangspunkt for å få et enhetlig uttrykk i sameiet.

Dette betyr endringer i vedtekter og husordensregler, se forslagene fra styret i innkallingen til årsmøte. Paragrafer som må endres, er følgende:

Husordensreglene

Punkt 2 Fellesarealer, sak H

Punkt 3 Balkonger, sak J

Vedtekter

Punkt 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer, sak N

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas med nødvendige endringer i husordensregler og vedtekter.



Beplantningsplan – Forklaring til oversikten Side 2

Nr	Latinsk navn	Norsk navn	Plantestørrelse	Plantehø	Plantestørrelse	Plantestørrelse
PRYDBUSKER (NS 4404)						
1	Amelanchier alnifolia 'Alvdal E'	Bærstemsjøl 'Alvdal E'	3-4 grener	1,2	92	3-4 grener
2	Cornus stolonifera 'Farba' E	Redkorr ell	3-4 grener	1,2/0,8	134	3-4 grener
3	Forsythia intermedia	Gullbusk	3-4 grener	1,5	4	3-4 grener
4	Malus toringo var. 'Sargentii' fl. Ås E	Sargentple fl. Ås E	3-4 grener	1,2	69	3-4 grener
5	Ribes nigrum 'Kristin' E	Solbær 'Kristin' E	3-4 grener	1	8	3-4 grener
6	Ribes rubrum 'Red Hollandsk'	Hagerips 'Red Hollandsk' E	3-4 grener	0,8	12	3-4 grener
7	Rubus odoratus	Duftbjørnebær	3-4 grener	1	200	3-4 grener
8	Salix purpurea 'Nana'	Redpill 'Nana'	3-4 grener	1	194	3-4 grener
9	Sorbaria grandiflora 'Maia' E	Rognspirea 'Maia' E	3-4 grener	1	470	3-4 grener
10	Spiraea betulifolia 'Tor' E	Bjærkebi adspiræa	3-4 grener	0,8	356	3-4 grener
11	Spiraea billardii 'Triumphans'	Billardspirea 'Triumphans'	3-4 grener	1	432	3-4 grener
12	Stephanandra indica 'Crispa'	Flikkantropp	3-4 grener	0,8	248	3-4 grener
13	Syringa vulgaris 'Charles Joly'	Duftsyrin 'Charles Joly' - poudet	3-4 grener	2	4	3-4 grener
14	Taxus x media 'Hilii'	Hybridbarlind 'Hilii'	3-4 grener	0,8	29	3-4 grener
15	Taxus x media 'Hilii'	Hybridbarlind 'Hilii'	100-120cm	0,8	24	100-120cm
16	Ribes alpinum 'Schmidt'	Alperips 'Schmidt'	3-4 grener	1,2/0,5	203	3-4 grener
2479						
SLYNGPLANTER OG KLATREPLANTER (NS 4406)						
30	Clematis viticella 'Söderlilje' E	Italiaklematis 'Söderlilje' E			2	
31	Hydrangea anomala ssp. 'Peiolaris'	Klatrehortensia			5	
32	'Engelmannii'	Klatrevilvin 'Engelmannii'			27	
34						
Nr	Latinsk navn	Norsk navn	Plantestørrelse	Plantehø	Plantestørrelse	Plantestørrelse
TPØER (NS 4402)						
51	Prunus 'Lapins' E	Søt-Kirsebær 'Lapins' E	50-12-14		3	50-12-14
52	Prunus serrulata 'Kanzan'	Japankirsebær 'Kanzan'	50-12-14		4	50-12-14
53	Rhus typhina	Hjortesusak			3	
54	Sambucus nigra 'Alv' E	Svarthyll 'Alv' E			2,5	
55	Sorbus alnifolia	Orebladadal			4	50-12-14
56	Sorbus hybrida fl. Stord E	Rognasal fl. Stord E			7	50-12-14
57	Tilia cordata 'Elin'	Lind 'Elin'			5	50-12-14
35						
STAUDER (NS 4405)						
60	Alchemilla mollis	Marikåpe			0,45	481
61	Geranium macrorrhizum	Storkenebb			0,35	390
871						
PLANTER TOTALT 3419						

Sak G

Innsynsskjerming fra garasjeinnkjøring, port 2

Forslag fremmet av: Martine Miland Boklund, seksjonseier

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Vi ønsker å undersøke muligheten for å sette opp en variant av innsynsskjerming i hagen vår. Vi har hage rett over innkjørselen til parkeringsanlegget mellom Gildevangen 8 og 10.

Som alternativ til hekk eller høye plantekasser er tanken å kle den siden av

metallrekkverket/gjerdet (som hører til parkeringsanlegget) som vender inn mot hagen vår, med et "selje-panel" (på rull) som enkelt kan festes med strips. Noe à la dette:

<https://www.vidaxl.no/e/vidaxl-seljegjerde-300x100-cm/8718475915232.html>

Panelet vil ikke gå over kanten på metallrekkverket/gjerdet, og vil ikke kunne ramle ned da mellomrommene er for små. Det vil være enkelt å sette opp og ta ned igjen uten merker/skade.

Fordelene for oss vil være innsynsskjerming, estetisk forbedring og at vi blokkerer synet mot togsporet (som nå forøvrig er tagget ned).

Hvis det er litt vanskelig å se for seg hvordan dette vil bli ut ifra beskrivelsen min, kunne vi jo sagt det sånn at noen fra styret, eller vaktmester, kommer og ser på installasjonen før det eventuelt godkjennes? Godkjennes det ikke plikter vi å fjerne det.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke en slik løsning, fordi det ikke er i samsvar med gjeldende plan for sameiet. I henhold til sak 7, 2021, ønsker årsmøtet et felles uttrykk for sameiet. Ref. sak F.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslaget til innsynsskjermingen som mal.

Sak H

Endring av Husordensreglene punkt 2.5

Forslag fremmet av: Anette Mjeldheim, seksjonseier

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksinformasjon:

Forslag til å endre husordensregelen, punkt 2.5. Dagens regler ekskluderer en gruppe med beboere fra å bruke utearealene. En mer åpen og inkluderende formulering på regelen hadde kanskje også ført til en bedre stemning i sameiet, og større engasjement for å holde grøntarealer fri for ekskrementer og annet søppel.

Forslagsstiller foreslår endring av dagens regel:

2.5 Luffing av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget.

Forslag til ny formulering:

2.5 Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, og hunder skal ikke luftes i lekeområdene. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbøtter.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslagsstillers endring av punkt 2.5.

Forslag til vedtak:

Forslag til ny tekst på punkt 2.5 vedtas.

Sak I

Endring i Husordensreglene punkt 2 FELLESAREALER

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Nye underpunkter:

2.14 Styret kan, etter skriftlig søknad fra seksjonseier, tillate beplantning for å skjerme beboere i 1. etasje for innsyn fra gateplan. Dersom styret tillater beplantning, skal seksjonseier selv påta seg ansvar for alt nødvendig vedlikehold og beplantning. Seksjonseier skal påse at beplantning holdes pen og den skal være i tråd med de retningslinjene som til enhver tid er gitt av sameiet, både hva angår høyde (maks høyde 110 cm fra balkonggulv eller bakkeplan) og utseende, se *Bepplantningsplan for Lørenpynten Boligsameie under sak F*. Seksjonseier av leilighetene på bakkeplan er ansvarlig for vedlikehold av beplantningen på «eget» område.

2.15 Seksjonseier i første etasje (bakkeplan) kan bygge gjerde rundt sin private tomt (maks 80 cm). Utformingstype er impregnert gjerde som kan beises i samme farge som markisene (se VIBBO) eller beholdes impregnert. Seksjonseier er selv ansvarlig for alle kostnader til innkjøp, montering og vedlikehold av gjerdet. Utbygger av gjerdet må undersøke grunnhøyde før arbeidet starter. Dette på grunn av liten jordmasse over membran på garasjetaket. Styret kan ved mislighold pålegge seksjonseier vedlikeholdsplikt, se vedtektene punkt 5 Vedlikehold.

2.16 Det er i henhold til *Bepplantningsplan for Lørenpynten Boligsameie under sak F* plantet klatrevillvin på bakkeplan ved gjerde/rekkverk ned mot garasjene. Dette er det eneste som kan brukes for å skjerme for innsyn. Det er ikke tillatt med noen form for matter/levegger verken på bakkeplan eller på balkongene.

2.17 Det er ikke tillatt til å etablere sti over fellesområdene for å gå gjennom eksisterende hekk til leiligheten, gjelder også fjerning av eksisterende hekk/beplantning for å få tilgang.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til underpunkter 2.14, 2.15, 2.16 og 2.17 i Husordensreglene vedtas.

Sak J

Endring i Husordensreglene punkt 3 BALKONGER

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Eksisterende underpunkt 3.5:

Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke. Styret gir nærmere informasjon om fastsatt farge- og materialkrav, for å sikre et enhetlig uttrykk for Sameiet.

Nytt avsnitt til underpunkt 3.5:

Det er ikke tillatt med andre farger eller utseende på sol- og vindskjermingen på balkonger/terrasser og utearealer enn det som er bestemt av Sameiet.

Utstyr, planter og sol/vindavskjerming som er plassert høyere enn rekkverket er ikke tillatt.

Balkonger/terrasser på endeveggen kan ikke ha markise – ned- eller uttrekksbare screens er tillatt på endeveggen, men med farge som for markisene.

Nytt underpunkt:

3.7 Badestamp/boblebad/Jacuzzi er ikke tillatt i sameiet.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til underpunkter punkt 3.5 og nytt punkt 3.7 i Husordensreglene vedtas.

Sak K

Endring i Husordensreglene punkt 4 LEILIGHETER

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Nytt underpunkt:

4.4 Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer (i henhold til våtromsnorm) pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer (samsvarserklæring).

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til nytt underpunkt for punkt 4 i Husordensreglene vedtas.

Sak L

Endring i Husordensreglene punkt 8 SØPPEL

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Gjeldende punkt 8.1:

8.1 Husholdningsavfall/Plastemballasje/Matavfall

Alt avfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbeltknote slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå posene fra Oslo kommune og for matavfall benyttes de grønne posene.

Endring pkt 8.1

Siste setning endres til: For plast- og matavfall benyttes poser bestemt av Oslo kommune.

Nytt punkt:

8.5 Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene, på balkongene/terrassene, uteområdene, garasjene eller utenfor egen inngangsdør.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endring i underpunkt 8.1 og nytt underpunkt for punkt 8.5 i Husordensreglene vedtas.

Sak M

Tilleggspunkt i Husordensreglene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

.

Tilleggspunkt til Husordensreglene settes inn som punkt 15 og de andre punktene får nytt nr:

15 DIVERSE

- Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig. Mail sendes via VIBBO
- Anonyme henvendelser behandles ikke
- Eventuelle klager overfor en nabo for brudd på husordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bes først søkt løst direkte med den/de det måtte gjelde. Hvis dette ikke løser den aktuelle situasjon kontaktes styret som etter intern vurdering vil respondere på den måte styret finner passende for det enkelte tilfellet
- Styret er ikke part i personkonflikter
- Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
- Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldene offentlig regel- og lovverk så vil offentlige retningslinjer ha prioritet.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til nytt punkt 15 og eksisterende pkt 15 endres til 16 i Husordensreglene, vedtas.

.

Sak N

Tillegg av underpunkter i Vedtektenes punkt 3

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

Tillegg til underpunktene for punkt 3.1

3.1 Rett til bruk

(11) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

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

(12) Endring av utomhusplaner som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(13) Seksjonseier på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet i tilknytning til sin bolig. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhus areal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(14) På grunn av vekt og lite jordsmonn er det ikke tillatt med badestamp/boblebad/Jacuzzi på bakkeplan. Det er heller ikke tillatt på balkongene/terrassene, pga høy vekt og fare for frost.

Styrets begrunnelse for forslaget:

Det er behov for å beholde et enhetlig preg i Sameiet. Dette var også et ønske fra sameierne ref. vedtak sak 7, 2021. Sameiet skal fremstå med et enhetlig preg i henhold til *Bepplantningsplan for Lørenpynten Boligsameie* som tidligere er vedtatt. Det er lite jordsmonn over garasjene og høy vekt på boblebad mv. mener styret at det er behov for å få dette nedfelt i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til nye underpunkter i vedtektene vedtas.

Sak O

Bytte av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Saksinformasjon:

Styret foreslår at Lørenpynten Boligsameie bytte revisor fra «Revisor AS» til «BDO».

Etter anbefaling fra OBOS, vil BDO som er en revisor med OBOS avtale redusere revisorkostnadene med 50%.

Avtalen mellom OBOS og BDO regulerer også fristet for gjennomføring av revisjon, slik at revisjon gjennomføres raskere.

I tillegg vil BDO få tilgang til Lørenpynten sitt regnskap hos OBOS samt Styrerommet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler etter informasjon fra OBOS at Lørenpynten Boligsameie bytter revisor.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner bytte av revisor.

6 - VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling

- A) Valg av styreleder for ett år
- B) Valg av to styremedlemmer for to år
- C) Valg av varamedlem for ett år

Styrets innstilling

Som valgkomité for 1 år foreslås:

- D) 2 medlemmer til valgkomite
 - Håkon Hultman Tømte Ullagerveien 7
 - Sissel Stæhr Nilsen Ullagerveien 1

Som delegater til Løren velforening årsmøte foreslås:

- E) 2 representanter til Årsmøte Løren velforening
 - Per Røe Hogstad Ullagerveien 3
 - Anne-Karin Paulsen Gildevangen 4

Lørenpynten Boligsameie
Styret

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87666105. 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 Eiendomsforvaltning AS 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 brukes, kan 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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.

Energimerking

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

8164 Lørenpynten Boligsameie

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:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

VEDTEKTER

for

Lørenpynten boligsameie,
(org. nr. 913 910 036)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.06.2014, deretter endret på årsmøtet 29.03.2017, 12.04.2018, 10.06.2020 og 17.06.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenpynten boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.06.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 134 i Oslo kommune. Adresser til sameiet er Ullagerveien 1, 3, 5, 7 og 9, samt Gildevangen 2, 4, 6, 8 og 10.

Garasjeseksjon sek 210, vil organiseres i et tingsrettslig realsameie, knyttet til de boligseksjonene som på tidspunkt for overskjøting har ervervet p-plass i seksjonen. Øvrige garasjeseksjoner (snr. 211 – 214) hjemles over til enkelteiere.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets ordensregler. Videre skal utleier sørge for at punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt

selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1, andre ledd. Korttidsutleie av hele seksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk/fiber og tv for samtlige boligseksjonseiere. Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller annen solavskjerming, skilting, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, belysning etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

(10) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

3-2 Enerett til bruk

(1) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere har enebruksrett til.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan vedta mindre endringer til husordensreglene.

3-4 Kameraovervåkning

(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning i garasjelegget. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Seksjon 210 – 214 er garasjeseksjoner. Seksjon 210 er organisert som et tingsrettslig realsameie, mens de øvrige garasjeseksjonene er hjemlet til private eiere.

(2) Garasjeseksjonene, består av totalt 237 p-plasser, hvorav seksjon 210 har 173 plasser, seksjon 211 har 12 plasser, seksjon 212 har 22 plasser, seksjon 213 har 14 plasser og seksjon 214 har 16 plasser.

4-2 Kostnader

(1) Antall plasser er grunnlaget for utfakturering av felleskostnader garasje. Kostnaden fordeles likt på hver enkelt plass (237 plasser totalt).

(2) Garasjeseksjonenes andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet, basert på totalbrøk for garasjeseksjonene (6617/22448), vil være begrenset til de drifts- og vedlikeholdskostnader som direkte kan henføres til garasjen og naturlig tilliggende andel av fellesareal, samt kostnader som naturlig blir å fordele etter eierseksjonsbrøken så som revisjon, forretningsførsel og honorar til tillitsvalgte m.m. I regnskapet vil garasjeseksjonenes andel av kostnader fremkomme i egen note.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og MER som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet.

Seksjonseier med rett til bruk av p- plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ny bruker inngår tilsvarende avtale med MER.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Sameiet har forsikring mot skadedyr hos Norsk Hussopp Forsikring (NHF). Sameiet betaler egenandel for skadedyr-sanering når Norsk Hussopp Forsikring (NHF) tar regningen. Den enkelte må betale hvis saneringsfirma ikke får tilgang til leilighet på avtalt tidspunkt. Sameiet betaler egenandel for sanering hvis ikke forsømmelse kan påvises. Ved gjentak pålegges eier å besørge sanering for egen regning. Styret er bestiller av sanering.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsfond

(1) Sameiet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

(2) Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 6 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

(3) Det kan vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader tilknyttet leveranser av tele- og datatjenester fordeles likt på hver seksjonseier. Det samme gjelder «leieelementet – garasje» som fordeles likt mellom de seksjoner som er deltakere i det tingsrettslige realsameiet. Se for øvrig punkt 4.2.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styret medlemmer tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det tilstrebes at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette for å få kontinuitet i styret.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8-4 Regnskap og revisjon

(1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(2) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som

ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- konstitueres
- behandle styrets årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår / forslag til disponering av årsresultat
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjonene kan ikke avgi stemme i årsmøtet for saker som omhandler annet enn garasjeseksjonene. For saker som vedrører garasjeseksjonene spesielt stemmes det med én stemme pr. plass (totalt 237 stemmer).

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER for Lørenpynten Boligsameie

*Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 28. oktober 2014
Endringer vedtatt av sameiermøte 29. mars 2017 og 17. juni 2021*

1 INNLEDNING

Lørenpynten Boligsameie har følgende husordensregler, vedtatt i tråd med vedtektene.

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bod arealet til en hver tid er låst.

2.2 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer, garasjer og utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet eller kaste sigaretter utenfor balkonger.

2.3 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne på utsiden av bygget.

2.5 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget.

2.6 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med avfall eller løst avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

2.7 Barnevogner og barnetriller kan hensettes under trapp i underetasjen. Det er ikke lov å hensette barneleker eller sportsutstyr under trappen.

2.8 Det er lov å parkere rullestoler som ikke får plass i egen leilighet eller bod under trapp i underetasjen.

2.9 Vask og reparasjoner av sykler, biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.10 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.11 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

2.12 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.13 Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i garasjen (eks. hjul, pappesker, plastposer).

3 Balkonger

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

3.3 Lufthing og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk.

Avskjerming mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke. Styret gir nærmere informasjon om fastsatt farge- og materialkrav, for å sikre et enhetlig uttrykk for Sameiet.

3.6 Maling av vegger og takbalkonger er ikke tillatt, med mindre dette er avtalt med eller gitt gjennom instruks av styret.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

4.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme.

Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.

5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

5.7 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

7 BREDBÅND

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV og IP-telefoni. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av Viken Fiber.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge disse oppfordringene:

8.1 Husholdningsavfall/Plastemballasje/Matavfall

Alt avfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå posene fra Oslo kommune og for matavfall benyttes de grønne posene.

8.2 Papiravfall

Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall.

8.3 Øvrig avfall

Glass- og metallemballasje skal leveres i returpunkt på oversiden av Lørenpynten. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder glass, møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Løren minigjenbruksstasjon.

8.4 Merkostnader og gebyrer som påføres sameiet av beboer/sameier som følge av brudd på vedtekter/husordensregler, vil bli viderefakturert seksjonseier.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 På fellesarealene skal dyrs avføring plukkes opp.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

11.3 Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

12 PARKERING OG KJØRING

12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET

13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

14 MELDEPLIKT

14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15 ENDRINGER

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

16 SANKSJONER

16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.