

**NAVNESEDDEL OG/ELLER FULLMAKT
ORDINÆRT SAMEIERMØTE 29.04.2013**

Lørenvangen

Denne kontrollseddel bes i utfylt og signert stand leveres ved fremmøte på ordinært sameiermøte 29.4.2013

Sameiers navn: _____

Seksjonsnummer: _____

I tilfelle du selv ikke møter, gis fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Sted og dato: _____ / _____ 2013

Seksjonseiers signatur: _____

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2013

Ordinært sameiermøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie, avholdes mandag, 29. april 2013, kl.18.00, i Lørenvangen 22.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og en eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen, til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. FORSLAG

- A) Styrets forslag til Husordensregler
 - B) Endring av vedtektene, §3, Fellesutgifter punkt 3.2 og 3.5
 - C) Vedtektsendring vedr. kameraovervåkning.
 - D) Maling av betongflater på balkong/markaterrasse
- Forslagene er tatt inn bakerst i heftet.

Oslo,15.4.2013

Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

Arne Kessel/s/

Morten Woldseth/s/

Randi Ranheim/s/

Bård Henrik Sydow/s/

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøken. I saker som kun gjelder boligseksjonene har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det samme gjelder næring, i saker som kun gjelder næringsseksjonene. Garasjeseksjonen har ikke stemmerett, men styrets leder har rett til å uttale seg.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2012

1. TILLITSVALGTE

Siden ekstraordinært sameiermøte den 15.10.2012 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder:	Arne Kessel
Styremedlem:	Morten Woldseth
Styremedlem:	Randi Ranheim
Styremedlem:	Bård Henrik Sydow
Varamedlem:	Sabine Bonde Thon Nilsen
Varamedlem:	Sefik Maksumic
Varamedlem:	Lak Norang

VALGT:

2012 (2 år)
2012 (2 år)
2012 (2 år)
2012 (2 år)
2012 (2 år)
2012 (2 år)
2012 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 2 kvinner og 5 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 4 blokker med til sammen 184 boligseksjoner, to næringsseksjoner og en garasjeeksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnr.124, bruksnr. 217 i Oslo Kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer **998 708 885**.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har vaktmesteravtale med Selvaag Eiendom A/S.

REKLAMASJONER

Alle reklamasjonsspørsmål knyttet til leiligheten rettes til kundeservice i Selvaagbygg, e-post ettermarked@selvaagbygg.no

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom ovennevnte og neste punkt i årsberetningen.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV/INTERNETT

Spørsmål vedrørende tv/internett rettes til Vikenfiber på e-post : kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 02414

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78132583. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2013 utgjøre kr 6.000,-

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

FORMUE OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

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

3. STYRETS ARBEID

Hva har vi jobbet med?

- * I perioden fra 15.10.12 – april '13, er det avholdt 8 styremøter, hvorav ett med varamedlemmene
- * signert nødvendige serviceavtaler, så som; renhold, vaktmestertjenester, ventilasjon, garasjeport, røykluker, brannalarmanlegg og nødlys, heiser mm.
- * befarings av alle fire husene og fått dem overlevert
- * utarbeidet 1 sett husordensregler og 4 rundskriv
- * montert opp søppelbeholdere ved hver inngang fra parkeringshuset
- * montert infoskap i alle postkassegangene
- * etablert e-postservice for sameiet (styret@lorenvangen.com)
- * etablert en egen web-side for sameiet (<http://lorenvangen.com/>)
- * for å sikre et ensartet uttrykk av husene våre, har vi etablert noen standarder, så som; markiser, balkongtrekk, utelys på balkongene
- * fått på plass skilting i søppelrom
- * glasscontainer i søppelrom
- * pappcontainer i søppelrom
- * hatt to omganger med komprimatorbil for kasting av større gjenstander, desember og april
- * mulig etablering av kameraovervåking i parkeringshus og søppelrom

Spesielle utfordringer

- * en del beboere har forårsaket mye støy, sjenanse, hærverk, tilgrising og forsøpling av så vel utearealene som inne i fellesarealene
- * hatt flere møter med utleierne
- * det er sendt 6 brev om utkastelse
- * vi har hatt tilgang til advokathjelp i vanskelige saker, spesielt ved utkastelser
- * søppelhåndtering har vært et gjennomgående tema, da mange ikke har forstått at søppel skal sorteres i de ulike søppelcontainere – og at papp skal brettes/skjæres før det kastes
- * som følge av brudd på husordensreglene har vi dessverre vært nødt til å sende noen straffefakturaer til enkelte beboere
- * vi har også hatt ekstra utgifter til renholdsverket, for rengjøring og opprydding
- * i tillegg har styreleder brukt en del timer der, med sortering/bretting, skjæring - for å unngå for store kostnader (dette håper vi skal bli bedre når vi får på plass kamera der)

Styret Lørenvangen Eierseksjonssameie, april 2013

Arne Kessel
(sign)

Morten Woldseth
(sign)

Randi Ranheim
(sign)

4. REGNSKAPET FOR 2012

Regnskapet gjelder for perioden august-desember 2012. Budsjettet for 2012, er et tilnærmet normalbudsjett for et helt års drift.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2012 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driften året 2012 viser et årsresultat på kr. 802 165,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets formue og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Driftsinntektene i 2012 var totalt kr. 1 584 741,-.

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr. 783 859,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.12 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

5. KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Handelsbanken er selskapets bankforbindelse, rentesats driftskonto er pr.31.12.12: 1 % inntil 250.000, utover dette 2 % på hele beløpet.

STRØMPRISENE

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å spå utviklingen i strømprisene.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2013 på ca. 5,1 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker ikke fra 2012 til 2013.

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 % fra 2012 til 2013

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

6. INNTEKTS- OG UTGIFTSOVERSLAG FOR ÅR 2013

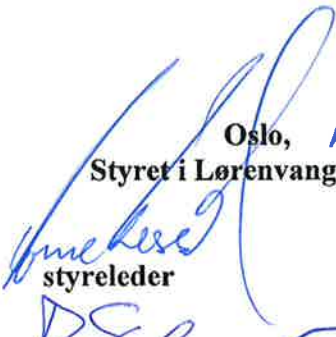
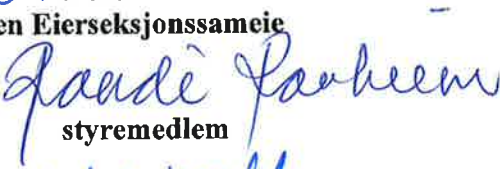
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2013.

Oversikten er basert på uendrede fellesutgifter i 2013.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr. 414 551,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 15.4.2013
Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

 styreleder	 styremedlem
 styremedlem	 styremedlem

Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Til sameiemøtet i
Lørenvangen Eierseksjonssameie

REVISORS BERETNING FOR 2012

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenvangen Eierseksjonssameie som viser et overskudd på NOK 802.165. Årsregnskapet består av balanse pr 31.desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne dato, og en beskrivelse av vesentlig anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lørenvangen Eierseksjonssameie per 31. desember 2012 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Strømmen, 15. april 2013

Revisoren AS



Heidi Hoftaniska

Statsautorisert revisor

LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Resultatregnskap 2012

	Note	Regnskap 2012	Budsjett 2012	Regnskap 2011
Inntekter:				
Fellesutgifter		957 470	4 141 200	0
Andre inntekter		510 000	0	0
Kabel-TV, bredbånd, internett		117 271	507 800	0
Sum inntekter	1	1 584 741	4 649 000	0
Driftskostnader:				
Lønnskostnader		0	114 100	0
Driftskostnader	2	582 012	2 492 200	0
Vedlikeholdskostnader	3	45 853	1 010 000	0
Honorarer	4	65 420	268 000	0
Forsikringer	5	78 608	332 149	0
Andre kostnader	6	11 967	63 000	0
Sum driftskostnader		783 859	4 279 449	0
Driftsresultat		800 882	369 551	0
Finansinntekter		1 283	3 000	0
Sum finansinnt.- og kostnader		1 283	3 000	0
Resultat		802 165	372 551	0

LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Balanse

	Note	2012	2011
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		328 053	0
Kortsiktige fordringer	7	201 731	0
Forskuddsbetalte kostnader	8	27 692	0
Bank	9	524 230	0
Sum omløpsmidler		1 081 706	0
Sum eiendeler		1 081 706	0
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Periodens resultat		802 165	0
Sum egenkapital	10	802 165	0
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		236 460	0
Annen kortsiktig gjeld	11	43 081	0
Sum kortsiktig gjeld		279 541	0
Sum gjeld og egenkapital		1 081 706	0
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 081 706	0
Kortsiktig gjeld		279 541	0
Sum Arbeidskapital		802 165	0

Oslo, 15.4.2013

I STYRET FOR LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Arne Kessel
Styreleder

Morten Woldseth
Styremedlem

Randi Ranheim
Styremedlem

Bård Sydow
Styremedlem

Noter til regnskapet

Regnskapet for 2012 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, de kommer derfor ikke inn under regelen om obligatorisk tjenestepensjon.

INNLEDNING

Sameiet består av 187 seksjoner, herav 184 boligseksjoner, 2 næring og 1 garasjeseksjon.

NOTE 1

Inntekter

Fellesutgifter	957 470
Oppstartskapital	510 000
Tv, internett	117 271
Sum inntekter	1 584 741

NOTE 2**Driftskostnader**

Felleskostnader velforening	62 675
Offentlige avgifter	192 936
Vaktmestertjenester	69 894
Fjernvarme	17 500
Strøm/Nettleie	25 000
Renhold	60 586
Tv, internett	152 377
Diverse driftskostnader	1 045
Sum driftskostnader	582 012

NOTE 3**Vedlikeholdskostnader**

Heis	45 853
Sum vedlikeholdskostnader	45 853

NOTE 4**Honorarer**

Forretningsførsel	62 670
Andre honorar	2 750
Sum honorarer	65 420

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

NOTE 5**Forsikring**

Sameiet har bygningsforsikring i Gjensidige. Forsikringsnr. 81830981

NOTE 6**Andre kostnader**

Bankgebyr	864
Porto og kopiering	7 520
Div. kostnader	3 583
Sum andre kostnader	11 967

Fordeling boligdel/næring		Bolig	Næring	Garasje	Total
Inntekter:					
Fellesutgifter		899 137	8 333	50 000	957 470
Oppstartskapital		510 000			510 000
Tv/internett		117 271			117 271
Sum		1 526 408	8 333	50 000	1 584 741
Kostnader:					
Strøm/nettleie	bolig	25 000			25 000
Bygningsforsikring	brøk	58 031	3 476	17 100	78 608
Off.avgifter	bolig	192 935			192 935
Renhold	bolig	60 586			60 586
Kabel TV	bolig	152 376			152 376
Vedlikehold heiser	bolig	45 853			45 853
Fjernvarme	bolig	17 500			17 500
Felleskostnad velforeningen	bolig/næring	59 133	3 542		62 675
Vaktmester	bolig	69 894			69 894
Forretningsførsel	brøk	46 265	2 771	13 633	62 670
Andre kostnader	bolig	13 012			13 012
Andre honorarer	bolig	2 750			2 750
Nto. Finansposter	brøk	-947	-57	-279	-1 283
		742 388	9 733	30 454	782 576
Overskudd/Underskudd		784 020	-1 400	19 546	802 165

NOTE 7

Kortsiktige fordringer

Fellesutgifter Løren 2B	83 548
Fellesutgifter Løren 2B Næring	8 333
Andel forsikring Løren 2B	59 850
Fellesutgifter Garasjesameie	50 000
Sum kortsiktige fordringer	201 731

NOTE 8

Forskuddsbetalte kostnader

Forsikring januar 2013	27 692
Sum forskuddsbetalte kostnader	27 692

NOTE 9**Bankinnskudd**

Handelsbanken er selskapets bankforbindelse, rentesats driftskonto er pr.31.12.12:

1 % inntil 250.000, utover dette 2 % på hele beløpet.

NOTE 10**Egenkapital**

	01.01.2012	Endring 2012	31.12.2012
Bolig	0	784 020	784 020
Næring	0	-1 400	-1 400
Garasje	0	19 546	19 546
Sum egenkapital	0	802 165	802 165

NOTE 11**Annen kortsiktig gjeld**

Avsatt strøm/nettleie	25 000
Avsatt fjernvarme	17 500
Lørenvangen Parkering	581
Sum annen kortsiktig gjeld	43 081

LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Budsjett 2013

	Budsjett 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2012
Inntekter:			
Fellesutgifter	4 141 200	957 470	4 141 200
Andre inntekter	42 000	510 000	0
Kabel-TV, bredbånd, internett	507 800	117 271	507 800
Sum inntekter	4 691 000	1 584 741	4 649 000
Driftskostnader:			
Lønnskostnader	114 100	0	114 100
Driftskostnader	2 492 200	582 012	2 492 200
Vedlikeholdskostnader	1 010 000	45 853	1 010 000
Honorarer	268 000	65 420	268 000
Forsikringer	332 149	78 608	332 149
Andre kostnader	60 000	11 104	60 000
Sum driftskostnader	4 276 449	782 996	4 276 449
Driftsresultat	414 551	801 745	372 551
Finansinntekter	3 000	1 283	3 000
Finanskostnader	3 000	864	3 000
Sum finansinnt.- og kostnader	0	420	0
Resultat	414 551	802 165	372 551
Likviditetsresultat	414 551	802 165	372 551

HUSORDENSREGLER – Nye: HUSORDENSREGLER – endringer med fet skrift.
For
Lørenvangen Eierseksjonssameie

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenvangen Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder 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 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 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 utgangsdører til terreng mot gårdstunet.
- 2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer, garasjer **og svalganger**. Det er ikke tillatt å stumpe/**kaste** sigaretter i gårdstunet, foran hovedinnganger, **eller andre steder som er å anse som fellesområdet til sameiet eller på en annens person eiendom**.
- 2.3 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.
- 2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke henses møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiemøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
- 2.9 **Leking inne på fellesområdet skal ikke forekomme etter kl 21.00. Alle med barn har ansvar for at lek forløper seg innenfor trygge og rolige rammer.**

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.

3 BALKONGER, MARKTERASSER OG SVALGANGER

- 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. Svalgangene er rømningsveier. Her skal det ikke hensettes eller henges opp gjenstander som hindrer rømning, **som for eksempel handlevogner, sykler eller barnevogner.**
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene, svalgangene eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.
- 3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og markterrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene **og ikke er til sterk sjenanse for naboer.**
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak på svalganger, balkonger og markterrasser er ikke tillatt.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 4.2 Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 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, høylydt tale og musikk på svalganger og 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. på svalganger og oppganger skal ikke forekomme. Svalganger, 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 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for møbler, planter, leker osv
- 5.6 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.7 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. De nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager **skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.**
- 5.8 **Ved boring i leiligheten skal det benyttes dertil hensiktmessig verktøy. Ordinær drill egner seg dårlig til boring betong, og påfører dine naboer unødvendig støy.**
- 5.9 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. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Det vises til utlevert FDV på minnepinne som opplyser om leverandør.
- 6.2 Styret vil på eget initiativ
- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene. **Kontakt styret når oppslagstavlen skal benyttes.**

7 ANTENNE

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/ **parabol** utenfor leilighetene **eller på egen balkong.**

8 SØPPEL

- 8.1 Husholdningsavfall
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.
Forslag til presisering:
Poser som skal benyttes er kildeposene (blå og grønn) og ordinære plastposer.
Svartsekker skal IKKE benyttes til å kaste søppel i avfallsrommet.
- 8.2 Papiravfall
Papp/papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall, **og det skal kun kastes papp og papir. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast eller isopor i pappcontainerne, o.l.**
- 8.3 Øvrig avfall
Alt øvrig avfall, herunder glass, møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- 8.4 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert 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 **eller legge opp egen strøm til sin bod.**

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 Dyr skal ikke luftes inne på fellesområdet, med det formål å gjøre fra seg og de naturlige ulemper det fører med seg.**

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 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 blir 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 Sameiemøte 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 eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.

17 STANDARDER

- 17.1 Det er innført en rekke standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å forholde seg til og holde seg oppdatert på. Avvik vil bli sanksjonert mot av styret.**

18 RØYKING

- 18.1 Det er ikke lov å røyke inne i garasjeanlegget, avfallsrommet, heisrommet, postrommet, inne i bod arealet, svalgang eller andre steder som er å anse som seanse og plage for andre.**
- 18.2 Sigaretter skal kastes ikke kastes i fra seg på sameiets areal eller på en annens eierdom, men røyker skal kaste sigarettstumper på en forsvarlig og brannsikker måte inne hos seg selv.**

Fra Løren 2 B Næring AS - eier av seksjon 185 og 186

Til årsmøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie - Forslag til revisjon av vedtektene:

Som eier av næringsseksjonene ber vi om revisjon av vedtektene mht. betaling av kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening. Sameiet blir belastet med årlig medlemskap i Løren Velforening ut i fra antall boligseksjoner og ikke for næringsseksjoner.

Vi ber derfor om at Vedtektenes punkt 3.2 og 3.5 revideres slik:

3.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasje.

- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.

Oslo 10.4.2013

For Løren 2 B Næring AS
Bård Henrik Sydow

Forslag fra styret om vedtektsendring vedrørende kameraovervåkning

Overvåkning er planlagt å omfatte garasjen og spesielt porten, alle hovedinnganger inn og ut fra garasjeanlegget og søppelrommet. Alle opptak slettes fortløpende etter 7 dager. Tiltaket har ikke annen hensikt enn å sikre eiendommen, verdier og gi trygghet til beboerne.

Forslag til vedtak:

Punktene vi ønsker å legge til de alminnelige vedtektene er følgende:

Kameraovervåkning:

1. Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets "innvendig" fellesområdet. Med innvendig fellesområdet menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet.
2. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Prisoverslag på maling av betongflater på balkong/markaterrasse

Styret har innhentet et prisoverslag på maling av betongflatene på balkong/markaterrasse.

Prisoverslag:

- Pris pr. m2: **150** til ca **220** kr inkl. moms
- Pris pr. balkong/markaterrasse: mellom **5.000** – **9.000** kr*
- Total kostnad: **1-1.4 millioner** kr

* Pris pr. balkong/markaterrasse avhenger av størrelse/flate som skal males.

Maling av betongflatene på balkongen/markaterrasse vil ikke være frivillig, som i praksis betyr alle eller ingen. Kostnaden med dette arbeidet skal tas over driften.

Til avklaring:

1. Skal betongflatene males?
Svaralternativer:
 1. Ja
 2. Nei
 3. Vi avventer og styret tar opp spørsmålet til Årsmøte i 2014

