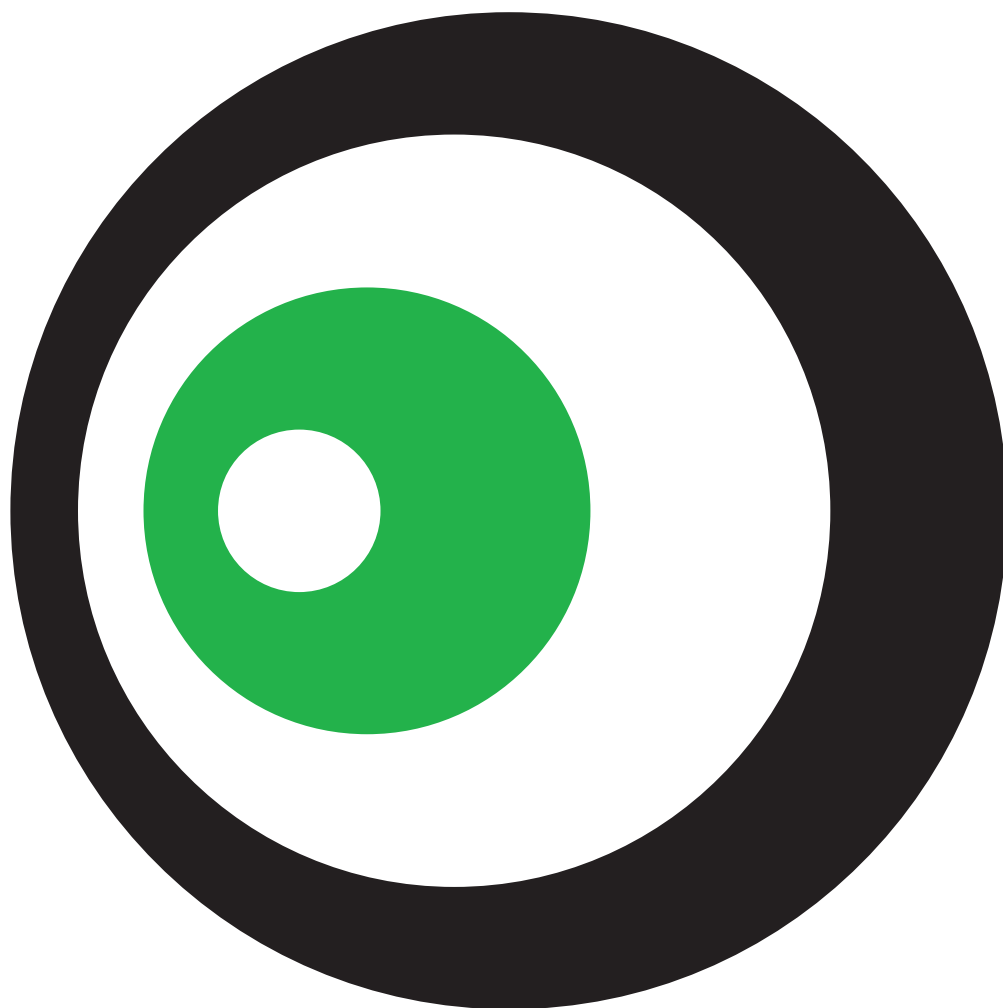




Innkalling

til ordinært årsmøte 2019



Lørenvangelen Eierseksjonssameie

Årsberetning/Regnskap

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2019 i Lørenvengen Eierseksjonssameie kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Årsmøte i Lørenvangen Eierseksjonssameie avholdes onsdag 10. april kl 18.00, i Sinsen kirke, Lørenveien 13.

Lørenvangen Parkeringssameiet vil deretter avholde sitt sameiermøte (se egen innkalling).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE

- A) Styrehonorar, forslag om kr 150 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Styrets forslag til vedtekter etter ny eierseksjonslov av 16.06.2017.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av et styremedlem for 2 år.
- C) Valg av et styremedlem for 1 år.
- D) Valg av to varamedlemmer for 2 år.
- E) Valg av en representant til Løren Velforenings årsmøte

Oslo, 14.3.2019

Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon.

I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.

ÅRSBERETNING FOR 2018

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 11.4.2018 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder	:	Arne Kessel	2017-2019
Styremedlem	:	Atle Solbakken	2017-2019
Styremedlem	:	Helge Åmotsbakken	2018-2020
Styremedlem	:	Morten Woldseth	2018-2020
Varamedlem	:	Marit Gonsholt	2018-2020
Varamedlem	:	Inger Amundrød	2017-2019
Varamedlem	:	Hilde Irene Løseth	2017-2019

Valgt:

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 4 bygninger med til sammen 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og en garasjeeksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.217 i Oslo kommune

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 708 885.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Forretningsførsel og revisjon:

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

Sameiets revisor er Revisoren AS

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Lån:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (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. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap 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.

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 eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet 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/bredbånd:

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

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 81830981. 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 utgjør kr 6 000.

Sameiet har i 2018 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 36 311 for 2017.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

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 seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Hva har vi vi jobbet med?

- I perioden april 2018 til april 2019 er det avholdt 7 styremøter.
- Vi har sendt ut informasjonsbrev på e-post.
- Vi har fått på plass nye elektroniske informasjonstavler og legger jevnlig informasjon på tavlene.
- Vi har hatt 2 omganger med komprimatorbil for kasting av større gjenstander.
- Vi har hatt en hyggelig grillkveld i juni i sameiets gårdsrom.
- Vi har hatt tenning av Julegran 1. søndag i advent.
- Styreleder har deltatt på Løren Vel sine møter.
- Styreleder har hatt flere møter / befaring med leverandører.
- Det er gjennomført inspeksjon i sameiet i regi av Norsk Brannvern.
- Styret har gjennom Løren Vel jobbet med å få på plass en ny avtale med Viken Fiber for ny løsning med AltiBox. Vi regner med at dette er på plass i løpet av 2019.
- Det er oppdaget tilfeller med skjeggkre i sameiet. Styret jobber med å kartlegge hvor stort omfanget er og sette inn tiltak for å redusere/bli kvitt dette problemet.
- Styret har fått gjort om et teknisk rom i sameiet til møterom slik at vi avholder styremøtene i egne lokaler og ikke leier møtelokaler andre steder.
- Vi har oppgradert kameraovervåkning.
- Vi har inngått ny avtale med renholdsfirma og sparer ca. 80.000,- på dette.
- Vi har flyttet bommen mellom Leyrinsgate og Lørenveien.
- I forbindelse med at Statnett skal etablere ny tunell for strømforsyning har vi fått på plass avtale om at Statnett plasserer radiomottaker/-sender på taket i Vekslerveien 7. Sameiet er godskrevet 13.000,- for denne avtalen.
- Styret har ordnet slik at dersom noen sitter fast i heisen kontakter Nokas styreleder før Otis blir kontaktet. På grunn av denne ordningen har styreleder ved flere anledninger kunnet «låse ut» innestengte personer på meget kort tid og samtidig spart sameiet for mye penger.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.18 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2018 var totalt kr 5 588 242. Dette er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret.

Kostnadene i 2018 var totalt kr 4 529 035.

Dette er kr 224 065 mindre enn budsjettet og skyldes i første rekke mindre utgifter til vedlikehold.

Resultatet av driften året 2018 viser et positivt årsresultat på kr 1 150 403. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2018 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2019

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2019. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i 2019.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 687 800. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader i 2019.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2019 på 3,7 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 8,8 % i 2019.
Vann- og avløpsavgiften øker med 10,5 % i 2019.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvest.

Oslo, 14.3.2019
Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

Arne Kessel/s/
Styreleder

Morten Woldseth/s/
Styremedlem

Atle Solbakken/s/
Styremedlem

Helge Åmotsbakken/s/
Styremedlem

Til årsmøtet i
Lørenvangen Eierseksjonssameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lørenvangen Eierseksjonssameie's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.150.403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets 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.

Øvrig informasjon

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

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Strømmen, den 14. mars 2019
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

2018

Resultatregnskap 2018

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017
Inntekter:				
Felleskostnader		4 692 900	4 692 900	4 692 900
Andre inntekter	2	14 350	0	0
Kabel-TV, bredbånd		880 992	881 000	880 992
Sum inntekter		5 588 242	5 573 900	5 573 892
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	171 150	171 100	171 150
Driftskostnader	4	2 965 685	2 905 200	2 866 281
Vedlikeholdskostnader	5	812 034	1 055 000	3 006 675
Honorarer	6	238 465	251 800	238 245
Forsikringer	7	231 774	272 000	292 570
Andre kostnader	8	109 928	98 000	90 979
Sum kostnader		4 529 035	4 753 100	6 665 900
Driftsresultat		1 059 207	820 800	-1 092 008
Finansinntekter	9	91 196	40 000	100 395
Sum finansinnt.- og kostnader		91 196	40 000	100 395
Resultat	10	1 150 403	860 800	-991 613

Balanse

	Note	2018	2017
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		29 605	21 179
Andre kortsiktige fordringer	11	25 480	26 178
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	12	307 267	200 246
Brenselregnskap	13	22 778	20 659
Bank	14	5 702 806	4 326 104
Sum omløpsmidler		6 087 936	4 594 365
Sum eiendeler		6 087 936	4 594 365
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Annen egenkapital		5 458 870	4 308 467
Sum egenkapital	15	5 458 870	4 308 467
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		412 678	97 091
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 413	113 083
Annen kortsiktig gjeld	16	120 975	75 724
Sum kortsiktig gjeld		629 066	285 898
Sum gjeld og egenkapital		6 087 936	4 594 365
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		6 087 936	4 594 365
Kortsiktig gjeld		629 066	285 898
Sum Arbeidskapital		5 458 870	4 308 467

Oslo, 14.03.2019

I STYRET FOR LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Arne Kessel/s/
Styreleder

Atle Solbakken/s/
Styremedlem

Morten Woldseth/s/
Styremedlem

Helge Åmotsbakken/s/
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2018 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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 felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi 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.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

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

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Andre Inntekter

Statnett utleieplass radiomottager	14 350
Sum andre inntekter	14 350

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	21 150
Styrehonorar	150 000
Sum lønnskostnader	171 150

Note 4 Driftskostnader

Felleskost./andel Velforening	211 600
Fjernvarme	65 836
Inventar og utstyr	99 050
Matteleie	18 916
Offentlige avgifter	993 150
Renhold	308 931
Strøm/nettleie	177 636
Tv, bredbånd	880 989
Vaktmestertjenester	201 630
Variabel vaktmestertjeneste	7 947
Sum driftskostnader	2 965 685

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernlegg	68 321
Vedlikehold bygninger	89 432
Vedlikehold EL	106 298
Vedlikehold heiser	199 655
Vedlikehold uteanlegg	6 526
Vedlikehold ventilasjon	288 450
Vedlikehold VVS	53 352
Sum vedlikeholdskostnader	812 034

Note 6 Honorarer

Andre honorar	6 981
Forretningsførsel	218 984
Revisjonshonorar	12 500
Sum honorarer	238 465

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	231 774
Sum forsikring	231 774

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	10 163
Datakostnader	37 686
Diverse kostnader	11 297
Porto/kopiering	32 184
Årsmøte	18 598
Sum andre kostnader	109 928

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	36 311
Annen renteinntekt	914
Renteinntekt, bank	53 971
Sum finansinntekter	91 196

Note 10 Fordeling bolig/næring/garasje

		Bolig	Næring	Garasje	Total
Inntekter:					
Felleskostnader		4 352 988	113 304	226 608	4 692 900
Andre inntekter	brøk	10 594	635	3 122	14 350
Tv/bredbånd	bolig	880 992			880 992
Sum inntekter		5 244 574	113 939	229 730	5 588 242
Kostnader:					
Lønnskostnader	brøk	126 349	7 569	37 232	171 150
Felleskostnad Velforeningen	bolig	211 600			211 600
Off.avgifter	bolig	993 150			993 150
Vaktmestetjeneste	bolig/næring	201 194	8 383		209 577
Strøm/nettleie	bolig	177 636			177 636
Fjernvarme	bolig	65 836			65 836
Renhold/Matteleie	bolig	327 847			327 847
TV/bredbånd	bolig	880 989			880 989
Inventar og utstyr	bolig	99 050			99 050
Vedlikehold bygninger	bolig	89 432			89 432
Vedlikehold uteanlegg	bolig	6 526			6 526
Vedlikehold heis	bolig	199 655			199 655
Vedlikehold vvs	bolig	53 352			53 352
Vedlikehold ventilasjon	bolig	245 068			245 068
Vedlikehold ventilasjon	brøk	32 026	1 918	9 437	43 381
Vedlikehold EL	bolig	106 298			106 298
Vedlikehold brannvern	brøk	50 437	3 021	14 862	68 321
Forretningsførsel	brøk	161 662	9 684	47 638	218 984
Andre honorar/revisjon	brøk	14 382	862	4 238	19 481
Bygningsforsikring	brøk	171 104	10 250	50 420	231 774
Andre adm. kostnader	brøk	81 153	4 861	23 914	109 928
Kundeutbytte Gjensidige	brøk	-26 806	-1 606	-7 899	-36 311
Renter Bank	bolig	-54 885			-54 885
Sum kostnader/Finansposter		4 213 055	44 942	179 841	4 437 839
Resultat		1 031 518	68 996	49 888	1 150 403
Brøk		12 804	767	3 773	17 344

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

Beregnete renter Sparekonto SMN 1	25 480
Sum andre kortsiktige fordringer	25 480

Note 12 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige 2019	287 360
Norsk Brannvern jan-april 2019	19 907
Sum periodiserte og forskuddsbetalte kostnader	307 267

Note 13 Brenselsregnskap

Fjernvarme	1 369 548
Energiservice og admin.gebyr	118 898
Akto.gass utfakt. seksjonseiere	-1 465 668
Sum brenselsregnskap	22 778

Note 14 Bankinnskudd

Driftskonto 8397.10.89280	1 785 778
Sparekonto 8397.11.12215	1 372 503
Sparekonto SB1 4212.25.60559	2 544 525
Sum bankinnskudd	5 702 806

Note 15 Egenkapital

	01.01.2018	Bevegelse	31.12.2018
Bolig	4 327 430	1 031 518	5 358 949
Næring	276 119	68 996	345 115
Garasje	-295 082	49 888	-245 194
Sum Egenkapital	4 308 467	1 150 403	5 458 870

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

Strøm/Nettleie des. avsatt	2 033
Andel Fjernvarme og Strøm LVP 2016-2018	118 942
Sum annen kortsiktig gjeld	120 975

Budsjett 2019

	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2018
Inntekter:			
Felleskostnader	4 692 900	4 692 900	4 692 900
Andre inntekter	0	14 350	0
Kabel-TV, bredbånd	881 000	880 992	881 000
Sum inntekter	5 573 900	5 588 242	5 573 900
Kostnader:			
Lønnskostnader	171 100	171 150	171 100
Driftskostnader	3 079 600	2 965 685	2 905 200
Vedlikeholdskostnader	1 055 000	812 034	1 055 000
Honorarer	248 400	238 465	251 800
Forsikringer	272 000	231 774	272 000
Andre kostnader	100 000	109 928	98 000
Sum kostnader	4 926 100	4 529 035	4 753 100
Driftsresultat	647 800	1 059 207	820 800
Finansinntekter	40 000	91 196	40 000
Sum finansinnt.- og kostnader	40 000	91 196	40 000
Resultat	687 800	1 150 403	860 800

VVEDTEKTER FOR LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 28/6 -2012

Endret i ~~sameiermøte~~Årsmøte 29.04.13.

Sist endret på årsmøte 10.4.2019

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 187 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner, 1 garasjeseksjon og 184 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22.6.2012. ~~(utbygger kan velge å seksjonere næringsdelen i en samleseksjon næring, det tas således forbehold om antall seksjoner totalt i sameiet)~~

Adresser til sameiet er Lørenvangen 18,20, Lørenveien 46,48,50, Vekselveien 5,7 og LeEyrinsgate 3,5,7. ~~(Endelig adresse og nummerering fastsettes av Oslo Kommune)~~

Sameiet har til formål å ivareta ~~sameier~~seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 217 i Oslo ~~ko~~Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver ~~sameier~~seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver ~~sameier~~seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av ~~sameiermøte~~årsmøtet ~~eller styret~~.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan ~~sameiermøte~~årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for ~~sameier~~seksjonseieren. ~~Sameier~~Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjonene.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3

Fellesutgifterkostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameierseksjonseieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

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 sameierseksjonseiere for deres andel av sameiernes sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameierseksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, næringsdel og parkeringsdel.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Parkeringsdelen” er definert slik: Garasjeseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
 - Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
 - Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
 - Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
 - Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
 - Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
 - Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
 - Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene. Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte utenom sameiet.

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.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner(lik).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av garasje-seksjonen:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierseksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

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

- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøteårs møtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameierseksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

De andre sameierseksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameierseksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameierseksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdel eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. 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.

§ 5

Registrering av sameierseksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for næring og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer. Ett styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av sameiermøteårsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøteårsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøteårsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøteårsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

SameiermøteÅrsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøteårsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen ~~30. april~~ 30 juni. Ekstraordinært sameiermøteårsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to sameierseksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til sameiermøteårsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierseksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøteårsmøte

På det ordinære sameiermøteårsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøteårsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøteårsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameierseksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I sameiemøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Garasjeseksjonen har ikke stemmerett i sameiemøtet. Imidlertid har styret, representert ved styreleder i det tingsrettslige parkeringssameiet, rett til å uttale seg på vegne av seksjonen.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierseksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med sameierseksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierseksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøteårsmøtet

En sameierseksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende sameiermøteårsmøtet, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake..

Sameierseksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøteårsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøteårsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøteårsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøteårsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierseksjonseierne valgt av sameiermøteårsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierseksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøteårsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Sebra Forvaltning AS, på markedsbaserte vilkår. Avtalen kan tidligst sies opp med forfall 2 år fra oppstartstidspunkt, og fornyes automatisk om den ikke blir skriftlig oppsagt etter dette.

§ 14

Mislighold

Hvis en sameierseksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § ~~26~~ 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 Fravikelse

Medfører sameierseksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierseksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § ~~27~~ 39

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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 av vesentlig betydning for de øvrige sameierseksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for ~~sameiermøte~~ årsmøtet til avgjørelse.

§ 17 Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av ~~sameiermøte~~ årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. ~~§ 4, § 5, § 14, 1. setning, § 20 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.~~
(Unødvendig – Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i løven jf.ESL §49 første ledd)

§ 18 Habilitetsregler for ~~sameiermøte~~ årsmøtet og styret

Ingen kan som sameierseksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på ~~sameiermøte~~ årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i sameiet kan på sameiermøte ~~årsmøtet~~ kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetaling og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at oversudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiemøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienn, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Garasjeseksjonen vil organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerne i garasjesameiet via egne avtaler.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvengen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicaplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvengen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.

Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvangen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

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

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av ~~23. mai 1997.~~ 16.06.2017 nr.65

I medhold av ESL § ~~19~~ 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene i inntil tretti år skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøtet.

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anwise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager, og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: SEBRA Forvaltning

Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert. Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  **FORVALTNING**



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no