

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Lørenplatået

---

Møtedato: 24.04.2019

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Sinsen kirke - Lørenveien 13

Til stede: 49 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 55 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar.

Møtet ble åpnet av Jacob Noodt.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jacob Noodt foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Atle Gulpinar foreslått.

Som protokollvitne ble Magnus Kalvå foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2. Behandling av årsrapport for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

#### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Forslag fra valgkomiteen.

##### **Styregodtgjørelse for perioden april 2018- april 2019**

##### **Forslag til vedtak:**

***"Samlet styregodtgjørelser i Sameiet Lørenplatået for driftsåret 2018-19 settes til kr 400 000,-".***

##### **Begrunnelse:**

Valgkomiteen har vurdert en rekke forhold som grunnlag for sin anbefaling. De viktigste er disse:

- a. Utvikling i styregodtgjørelse over tid og sammenhengen med spesielt arbeidskrevende saker de enkelte år.
- b. Nivå på styregodtgjørelse i forhold til andre sameier av relevant størrelse.
- c. Den alminnelige oppfatningen av kvaliteten på styrets arbeid blant sameierne.
- d. Årsregnskap med kostnadsutvikling, utvikling i egenkapital og nivå på felleskostnader.
- e. Styrets egen vurdering av tidsforbruk og om det er uvanlig arbeidskrevende forhold.

##### **Oppsummering av valgkomiteens vurderinger:**

Valgkomiteen i år har samme forslag til godtgjørelse som valgkomiteen hadde i fjor. Det er såpass mange positive faktorer i vurderingene, at det er riktig å ha et godtgjørelsesnivå helt i øvre sjikt. Styreverv er et tillitsverv og skal derfor ikke vurderes som vanlig lønnsarbeid, men samtidig må det heller ikke kompenseres for lavt. Kvalitet på tjenesten (kjennskap til sameiet, fleksibilitet m.m.) forventes å bli best så lenge vi finner beboere som er villige til å ta sin tårn for fellesskapet. Valgkomiteen er kjent med at det finnes synspunkter blant sameierne om at styregodtgjørelsen burde være både høyere og lavere enn valgkomiteens forslag, men håper at årsmøtet kan samle seg om valgkomiteens forslag.

For fullstendig saksopplysning, se innkallingen.

##### **Avstemming:**

Det ble stemt over valgkomiteens forslag kr. 400.000,-, innkommet forslag (sak 5A) på kr. 300.000,-, samt benkeforslag kr. 500.000,-.

**Vedtatt: Samlet godtgjørelse til styret med kr. 400.000,- ble vedtatt.**

---

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### A) Honorar til medlemmer i styret

Forslag fra: Martin Vik, Børsteveien 4 B og Magnus Schøning, Børsteveien 2 B

#### Bakgrunn fra forslagsstiller:

«I 2015 ble styrehonoraret økt med 250 000 kr, noe som utgjør en 100% økning. Det at sameiet Lørenplatået skal ha styrehonorarer i størrelsen 500 000 kr er for oss vanskelig å forstå. Det foreligger heller ikke noe ekstraordinære saker for driftsåret 2018.

Dette er summer som ligger langt over hva som er «normalt» sammenlignet med andre tilsvarende sameier / borettslag.

Vårt forslag er at styrehonoraret reduseres til 300 000 kr. Som fortsatt er 50 000 kr høyere enn hva som ble foreslått i 2015.»

#### Styrets kommentar og forslag til beslutning:

Styret foreslår at forslaget behandles sammen med punkt 4 i agendaen, under behandling av styrets godtgjørelse.

**Vedtak: Saken ble behandlet under punkt 4, styrets godtgjørelse.**

### B) Forslag til endringer i vedtekter

Forslag fra: Styret

#### Bakgrunn fra forslagsstiller:

Tilpasse sameiets vedtekter slik at innkalling til årsmøte kan sendes elektronisk til alle, og ved dette spare kostnader til trykking og porto.

Hentet fra Lov om eierseksjoner §43 Innkalling til årsmøte:

*«Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.»*

Juridiske vurderinger fra OBOS, tilsier at skriftlig også innbefatter elektronisk. Forslag til endringer i vedtektene som følger (fjernet tekst er ~~gjennomstøket~~):

#### § 13 Elektronisk kommunikasjon:

*«Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til årsmøte, kan skje elektronisk. ~~Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen, har krav på skriftlig innkalling.~~*

*Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon.»*

#### Styrets kommentar og forslag til beslutning:

Styret foreslår at ovenstående endring beslutes av årsmøtet.

**Vedtak: Styrets forslag til endring ble vedtatt.**

**C) Forslag til etablering av gangfelt i Peter Møllers vei v/Børsteveien**

Forslag fra: Mohammad Qasem Amini, Børsteveien 2 B

**Bakgrunn fra forslagsstiller:**

Petter Møllers vei er ganske trafikkert vei, spesielt i tiden når man skal gå til skole/jobb om morgenen eller i tiden fra skole/ jobb på ettermiddagen.

Det er generelt problematisk / farlig og uoversiktlig å krysse Peter Møllers vei der for både voksne og barn som er på vei til Løren skole. Manglende gangfelt stopper ikke folk å krysse veien i denne plassen. Dette er spesielt livsfarlig for barn som går alene til Løren skole.

**Forslag til vedtak:**

Det bestemmes å kontakte Vegvesen for å ordne gangfelt der for å sikre trygg skolevei for skolebarn og trygg trafikkvei for voksne og barna snarest mulig.

**Styrets kommentar og forslag til beslutning:**

Sameiet Lørenplataet har, i samarbeid med Sameiet Lørenkvartalet og Løren Velforening, allerede sendt forespørsel om etablering av gangfelt i Peter Møllers vei v/Børsteveien. Brevet er lagt ut på sameiets nettsider [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no). Styret anser at det ikke er behov for noe ytterligere beslutning i årsmøtet.

**Vedtak: Styrets forslag til beslutning ble vedtatt.**

**D) Forslag til etablering av balansert ventilasjon i seksjonene**

Forslag fra: Mohammad Qasem Amini, Børsteveien 2 B

**Bakgrunn fra forslagsstiller:**

Det er mange som plages av pollen allergi og luftveisproblemer i Oslo generelt. Og mange av boliger, som bygges i det siste er utstyrt med c, som er med for å forebygge og/eller unngå slike plager eller sykdommer. Det er mulig å innstallere det i ettetid og. Men det kan bli ganske dyrt for hvert enkelt når man bestiller det kun for seg selv. Det er dermed fordel å bestille denne for hele sameie for å få rimelig grupperabatt.

**Forslag til vedtak:**

Ta til avstemming om det er ønskelig (behov) å innstallere balansert ventilasjon i sameie og evt. innhente aktuelle tilbud på det.»

**Styrets kommentar og forslag til beslutning:**

Styret har vært i dialog med eksperter på området ventilasjon, og det er felles oppfatning at det ikke anbefales at det installeres annet enn friskluftsventil (som i dag) i seksjonene – som da fungerer sammen med avtrekket som er installert (som i dag). Det er meget viktig at man, ved f.eks. oppussing av kjøkken, kun benytter avtrekk som ikke har lokal vifte. Alle seksjoner har sin vifte på taket, og denne skal aldri skrues av. Feilaktig installasjon av galt avtrekk, vil føre til fuktskader i egen seksjon og fuktskader på bygningen generelt. Installasjon av et balansert ventilasjonsanlegg ansees som en umulig bygningsmessig oppgave.

For å bedre innendørs luftkvalitet, er det viktig at man regelmessig vasker filtre i friskluftsventilene og i avtrekket.

Styret anbefaler årsmøtet å ikke støtte forslaget.

**Vedtak: Styrets forslag til beslutning ble vedtatt.**

## **E) Forslag til etablering/ombygging av to redskapsboder ute til sykkelboder**

Forslag fra: Styret og sykkelkomité

### **Bakgrunn:**

På årsmøte 2018 ble det fremmet forslag om det var mulig å etablere sykkelparkering på sameiets område. Det ble besluttet at det skulle etableres en arbeidsgruppe for å se på mulighetene for å omdefinere redskapsboder ute til formålet, vurdere mulige støtteordninger, samt nødvendige offentlige søknadsprosesser.

En arbeidsgruppe fra våre beboere ble etablert; Trond Christensen, Marthe Fredheim Fjellidal og Tania Malovataia. Arbeidsgruppen har hatt diskusjoner med styret underveis og har fremlagt en forprosjektrapport. Tusen takk til alle medlemmene i arbeidsgruppen.

Forprosjektrapporten har lagt til grunn at to av tre redskapsboder bygges om til sykkelparkering – ca. 50 i hver bod. Det er kommet med innspill på midler/støtte som kan søkes, samt hvilke prosesser som må på plass med Oslo kommune. I samarbeid med styret, har vi kommet frem til at prosjektet vil ha en kostnadsramme på ca. kr 300 000 – 350 000. Styret har søkt OBOS Grønne midler og Oslo kommune Grünerløkka om støtte til tiltaket. Vi har mottatt tilsagn om støtte fra OBOS Grønne midler, kr 130 000,-. Søknaden til Oslo kommune Grünerløkka ble vi dessverre ikke gitt noe tilsagn.

Foreslåtte nøkkelfakta:

- 2 sykkelboder á 50 plasser, stativer på to nivåer
- Låsbart
- Innmelding: kr 1 000,-
- Årsavgift: kr 250,-

### **Styrets kommentar og forslag til beslutning:**

Styret mener dette prosjektet er et godt miljøtiltak for våre beboere og støtter forslaget for videre gjennomføring. Styrets forslag til beslutning, er at styret gis fullmakt av årsmøtet til å arbeide videre og gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme kr 200 000,-. Skulle vesentlige endringer i planene eller kostnadene vise seg under videre arbeid, vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte.

**Vedtak: Styrets forslag til beslutning ble vedtatt.**

## **F) Forslag til oppfriskning/maling/fornyning av oppganger**

**Forslag fra:** Styret

### **Bakgrunn fra forslagsstiller:**

På sameiermøtet 2017 ble det fremmet forslag fra beboere om en oppfriskning av oppgangene. Styret ble bedt om å vurdere muligheter, og om å fremme forslag til dette for seksjonseiere på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styret er, som tidligere forslagsstiller, enige i at en oppfriskning av oppgangene er et bra prosjekt for bomiljøet og trivsel, samt at det også gir potensielle kjøpere et godt og lunt førsteinntrykk ved visninger – som igjen kan være positivt for markedspris. Vi skal ha i bakhodet at ved salg av seksjon konkurrer vi med mange nye boliger i vårt område.

Det er viktig at vi kan ha «to tanker» i hodet samtidig; løpende vedlikehold og positive bomiljøtiltak, som i sum støtter vårt hovedmål om å sikre våre alles investeringer. Styret har i samarbeid med konsulenter i Creative Living AS kommet opp med forslag som vi mener vil gi de positive momentene som er nevnt ovenfor. Etter utskifting av alle lamper i oppgangen, er tak og vegger også sårt tiltrengt maling ettersom de gamle lampene avga sot. Arbeidet innebærer maling av alle flater i alle oppganger og etasjer – tak, vegger og trapper.

Det er innhentet tilbud fra tre malerfirmaer; Buer Malermester, To Malere og Malermesterne Juul & Bratfoss. Alle tilbud har som forutsetning at arbeidet gjennomføres i deres stille periode – vinteren 2019/2020.

Skisser (alle skissene i farger finner du på [www.lorenplataet.no](http://www.lorenplataet.no) – under 'Årsmøte':

### **Styrets kommentar og forslag til beslutning:**

Styret har tidligere innhentet tilbud på maling av hvitt, som i dag, og dette vil ha en kostnadsramme på ca. kr 2 000 000,-.

Styret mener det foreslåtte prosjektet er et godt tiltak for bomiljøet, samt at dette trolig vil ha en positiv innvirkning på markedspris for våre seksjoner. Styret anbefaler at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, med en kostnadsramme på inntil kr 3 000 000,-.

Saken ble diskutert på møtet. Mange synes forslaget var bra. Men flertallet var av den oppfatning at man burde utsette tiltaket på bakgrunn av sameiets økonomi.

**Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.**

---

## 6. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Joseph Jonsson foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Karianne Burhol foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

- B Som varamedlem for 2 år, ble Aksel Skauge Mellby foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

- C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

- Kai Linnés
- Anders Li
- Tatiana Malovataia

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

- E Som delegater til Løren Velforenings årsmøte, ble følgende foreslått:

- Trine Opheim
- Daniel Kragset

**Vedtak: Valgt v/akklamasjon.**

---

Møtet ble hevet kl.: 22.15. Protokollen signeres av

Jacob Noodt/s/

\_\_\_\_\_  
Møteleder

Atle Gulpinar/s/

\_\_\_\_\_  
Fører av protokollen

Magnus Kalvå/s/

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jacob Noodt	Peter Møllers Vei 6 B	2018 - 2020
Styremedlem	Philip Ronald Beck	Kruttveien 12	2018 - 2020
Styremedlem	Karianne Burhol	Børsteveien 2 A	2019 - 2021
Styremedlem	Josep T Jonsson	Børsteveien 2 B	2019 - 2021
Styremedlem	Mari Helen Varøy	Petter Møllers Vei 6B	2018 - 2020
Varamedlem	Aksel Skauge Mellbye	Peter Møllers Vei 6 A	2019 - 2021
Varamedlem	Jarle Tvinnereim	Kruttveien 4 B	2018 - 2020

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.