

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Lørenplatået

Møtedato: 28.04.2022

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Sinsen kirke

Til stede: 42 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 46 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ida Granvold.

Møtet ble åpnet av Karianne Burhol.

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Karianne Burhol 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 Ida Granvold foreslått. Som protokollvitne ble

Anders Lie 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 og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført fra egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 450 000.

I tillegg foreslås det 8 000 kr som honorar til valgkomiteen

Vedtak: Vedtatt

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Forslag til endring av vedtekter

Saksframstilling:

Styret har mottatt flere innspill de siste årene som vedrører vedtekter og husordensregler. Styret har hatt en gjennomgang av disse, og foreslår noen endringer/justeringer. Fullstendige vedtekter med endringsforslag er vedlagt. Forslag til endringer i vedtektene er som følger (ny/endret tekst er kursiv rød tekst, og fjernet tekster gjennomstreket):

Forslag til endring i § 4 Vedlikehold:

(...) Sameiet har ansvar for eventuelt nødvendig utskifting av sluk, vinduer, **verandadører** og ytterdører. **Sameiet har ikke ansvaret for utskiftning eller vedlikehold av deler etter bruksslitasje.** Den enkelte seksjonseier er dog forpliktet til å holde sluk åpne og rene frem til fellesledningen, (...)

Forslag til endring i § 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer:

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden, sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Løren. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser **og** bruk av parabolantenner. ~~eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer.~~ Grilling på balkonger/ terrasser er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. **Nærmere retningslinjer for oppbevaring på balkonger/terrassersamt fellesarealer fremgår av husordensreglene.**

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar foreslåtte endringer i vedtekter for Sameiet Lørenplatået.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

B Forslag til endring av Husordensregler

Saksframstilling:

Se innkalling

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar foreslåtte endringer i husordensregler for Sameiet Lørenplatået.

Vedtak:

§2 – Bygningenes fellesarealer som portrom, trappeoppganger, brannsluser, korridorer og kjellerarealer skal ikke belemres med gjenstander. Det er forbud mot oppbevaring av utstyr i disse områdene. Brannsluser, som er tilknyttet flere leiligheter er også omfattet av dette forbudet. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Seksjonseiere som deler en sluse kan bli enig om bruk av sluse og lage en skriftlig avtale om sluse. Denne er gyldig til en av seksjonseier sier opp avtale eller en av seksjonseiere selger leilighet.

Det er generelt ikke lov å oppbevare noe som er brennbart i brannsluse.

Vedtatt med 22 mot 16 stemmer

§10 – vedtatt med flertall

C Forslag til innglassing av balkong – oppfølging åm vedtak 2021

Saksframstilling:

Forslag fra: Jf. forslag fra Snezana Babic til årsmøtet 2021 og vedtak på årsmøtet 2021.

Forslagsstillers begrunnelse til årsmøtet i 2021:

Innglassing av balkong kan beskytte mot:

1. Vind og nedbør
2. Uinviterte gjester som f.eks. fugler.
3. Løv og annet rusk som kan blåse inn

Årsmøtet vedtok i 2021:

Styret undersøker interesse for innglassing av balkonger under forutsetning at den enkelte seksjonseier betaler dette selv. Dersom det er tilstrekkelig interesse, legger styret fram et forslag om en standard løsning med ca. kostnader til neste årsmøte for endelig beslutning.

Styrets vurdering:

Styret i sameiet Lørenplatået fikk i oppdrag på forrige årsmøte å utrede muligheten for å innglassing av balkongene i sameiet. Styret har vært i kontakt med leverandører av innglassing og selskaper som jobber med brannsikkerhet.

Styret har avklart følgende:

- Det er leverandører som vil kunne gi et tilbud på innglassing av balkongene.

- En innglassing vil kunne påvirke brannsikkerheten i leiligheten, noe som kan betyr at en innglassing ikke er mulig. Dette må utredes.

Lumon er en leverandør som leverer innglassing av balkonger og de vil kunne gi et tilbud til sameiet i forhold til innglassing. Tilbudene vil variere mye, da balkongene er forskjellig utformet.

De største balkongene, uten tak, vil koste over 200.000 kroner å få innglasset.

Når det gjelder brannsikkerhet må dette utredes, da innglassingen vil kunne påvirke brannsikkerheten i leiligheten, som igjen betyr at innglassing ikke er mulig i noen leiligheter. Styret har vært i kontakt med firma som kan utarbeide en slik rapport, der det identifiseres om innglassing kan gjennomføres og hva som må gjøres av tiltak før en eventuell innglassing kan iverksettes.

Konklusjon i rapporten vil kunne være at noen balkonger kan glasses inn, mens andre ikke kan det. Dette avhenger av balkongens utforming. Utarbeidelse av en slik rapport vil koste ca. 50.000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler at det ikke brukes kr. 50.000 på videre utredning, med bakgrunn i at det mest sannsynlig ikke kan tillates innglassing av mange balkonger på grunna av brannsikkerhet og ulik utforming på balkongene.

Vedtak: Vedtatt

D Forslag tom to avregninger per år for betaling av strøm

Saksframstilling:

Forslag fra: Tove og Frode Bærøe, seksjon 36

Forslagsstillers begrunnelse:

Ønsker 2 avregninger på strøm i året, da utgiftene på strøm har steget veldig. Bedre oversikt. Fikk info fra styret om merutgifter på 70.000,- for begge sameier.

Lørenplatået/Lørenkvarartalet. 244+124 totalt 368 enheter.

Dette blir en merutgift pr enhet på ca. 190,- kr i året pr enhet, som burde være overkommelig.

Styrets vurdering:

Styret mener at dagens ordning fungerer godt. Gjennomsnittlig strømforbruk for hver seksjon er gjennomsnittlig 3.500 KWh per år. Styret mener at 190,- kroner ekstra per år er en unødvendig merkostnad. I tillegg har Lørenkvarartalet vedtatt å ha kun en avregning, noe som også er førende for oss.

Forslag til vedtak:

Dagens ordning med en avregning av strøm en gang per år videreføres.

Vedtak: Vedtatt

E Forslag om ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere i fellesarealer

Saksframstilling:

Forslag fra: Jonathan Gross, seksjon 102

Forslagsstillers begrunnelse:

Pr i dag er det som er satt opp halvveis oppsett på alle dører og innganger, noen dører har automatikk, men med en gang man kommer inn i bygget, så er det en dør til, som ikke er automatikk på?! Dette gjelder i alle innganger og parkerings kjellerinnganger. Det må søkes tilskudd fra Oslo kommune, og fullføre installasjon komplett i alle fellesarealene.

Dørholdere: Det er en tung dør som må gjennom, det finnes produkter som magnet holdere til dører som kan monteres pr etasjer. Dette må vurderes, vi bor i en blokk med mange barnefamilier, og barnevogner osv.

Styrets vurdering:

Sameiet har investert ca. 3 millioner kroner i nytt låssystem og dørautomatikk iht. årsmøtets tidligere vedtak. Etter noen innkjøringsproblemer fungerer løsningen bra, og styrets inntrykk er at de fleste beboerne setter pris på mer lettvinde og fleksible løsninger. Styret har mottatt mange forespørsler om å installere dørautomatikk på flere dører i fellesområdene, både i garasjen og innganger. Nå er det et konkret forslag til behandling på årsmøtet om ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere på «tunge» dører i alle fellesarealer.

Styret mener det kan være interessant å utrede hva det vil koste sameiet å installere dørautomatikk på alle dører i fellesarealer. Vi har ikke hatt mulighet til å kostnadsregne dette til årsmøtet, og det må også hentes inn oppdaterte priser fra leverandører. Styret foreslår derfor at dette forslaget, inkludert dørholdere på «tunge» dører, utredes til årsmøte 2023.

Forslag til vedtak:

Ytterligere installasjon av dørautomatikk og dørholdere utredes til årsmøtet 2023.

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Cecilie Tyldum foreslått.

Vedtak: Vedtatt

C Som varamedlem for 2 år, ble Kristian Reitan foreslått.

Som varamedlem for 2 år, ble Arild Hagaløkken foreslått.

Vedtak: Vedtatt

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

Anders Li, Sten Flaatrud og Daniel Kragset

Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 2045. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Karianne Burhol /s/

Fører av protokollen

Navn: Ida Granvold /s/

Protokollvitne 1

Navn: Anders Li /s/