

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Lohøgda Borettslag

Organisasjonsnummer: 850429162

Møtet ble avholdt 27. mai kl. ~~20.00~~, Haugerud kirke. (etter ordinær generalforsamling var avsluttet)

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jan-Erik Nielsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitner ble Laila el-Aqil og Kjersti Whist

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkallingen er lagt i alle postkasser innenfor fristen (som er høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtet, dog minst 3 dager ved ekstraordinær generalforsamling).

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Husdyrshold - ordensregler

Fremmet av: Magnus Kolåseter Elden - Erlends Vei 54

Det er idag en policy om at man kan kun ha en katte per husstand. Dette er for å redusere støy og forsøpling på fellesarealer, og for å gjøre det likt for hunder og katter.

Jeg vil argumentere for at det er bedre for alle at man øker antall katter til 2 per hushold fordi:

1. Katter er i hovedsak stille dyr som ikke bjeffer eller gneldrer som hunder kan gjøre.
2. Katter lager lyd når de er misfornøyde eller redde
3. Katter er veldig sosiale dyr som ofte får separasjonsangst og andre mentale problemer hos katten
4. Katter som ikke blir stimulert nok vil finne på mye rart som kan skape forstyrrelser for naboer

Ved at man tillater og oppfordrer til å ha to katter per hushold, gitt at de er innekatte og kasterte etter 6 måneder, får man de følgende fordelene:

1. Stille katter
2. Katter med bedre helse
3. Lengre beboende mennesker som bryr seg om katten sin
4. Mindre skade og forsøpling og rømninger

Kostnaden ved å tillate to katter er:

1. Ingen økning i støynivå fordi katter er stille dyr, med et sjeldent unntak av punkt 4 under
2. Ingen avføring ute fordi de er innekatte og blir mindre fristet til å rømme
3. økt mulighet for lukter om eieren ikke tar ordentlig vare på kattene
4. Gneldring om kattene blir fiender og territoriale

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret legger til rette for at det opprettes en arbeidsgruppe av beboere som skal se på og utarbeidet et forslag til nye retningslinjer for dyrehold. Forslaget legges frem for generalforsamlingen 2025.

✓ Vedtatt.

6. Redusere styrehonoraret

Fremmet av: Iren Hansen - Erlends Vei 44

For en tid tilbake ble det besluttet at det skulle ansettes en daglig leder til laget vårt. Dette mener jeg var en riktig og fornuftig beslutning. I et så stort borettslag som vårt, følger det mye arbeid. Og tidligere falt alt dette arbeidet på styret. Styreverv er som regel noe man tar på seg ved siden av andre forpliktelser, og da sier det seg selv at det ble veldig mye arbeid for styremedlemmene. Derfor bifalles ansettelsen av en daglig leder.

Som en ønsket effekt av denne ansettelsen ble det betydelig mindre arbeid for styremedlemmene. Derimot ble ikke styrehonorarene korrigeret i denne prosessen. Det mener jeg burde ha blitt gjort. Kostnadene er blitt

betraktelig mye høyere når honorarene til styrets medlemmer er lik, samtidig som vi har fått lønnskostnader til daglig leder i tillegg.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styrehonoraret utgjør 595.000 kroner eller 64 kroner per leilighet per måned. Dette beløpet utgjør en svært liten andel av borettslagets totale budsjett på 58 millioner kroner i 2024.

Selv om ansettelsen av en daglig leder har redusert noe av arbeidsmengden for styremedlemmene, innebærer styrevervene fortsatt betydelig ansvar og innsats. Honoraret er ment å kompensere for dette ansvaret og sikre at vi kan tiltrekke oss kompetente og engasjerte personer til styreverv.

For å vurdere om vårt styrehonorar er på et rimelig nivå, undersøkte styreleder honorarene i andre nærliggende borettslag av tilsvarende størrelse høsten 2023. Undersøkelsen viste at Lohøgdas styrehonorar er helt normalt sammenlignet med disse borettslagene. Alle styrene planla å legge foreslå en økning av styrehonoraret i tråd med pris og lønnsutvikling, noe Lohøgdas styrehonorar ikke har gjort de siste tre årene.

Med dette som bakgrunn mener styret at dagens nivå på styrehonorarene er riktig satt og nødvendig for å opprettholde god styring og ledelse av borettslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget utgår, da det ble behandlet på ordinær generalforsamling (sak 3 A).

7. Kartlegging av bruk og innføring av betaling i fellesvaskeri

Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Alle leiligheter har nå opplegg til vaskemaskin og veldig mange føler at de blir økonomisk belastet for en tjeneste de ikke benytter seg av. Ved en betalingsløsning kan de som bruker vaskeriene dekke kostnadene for å opprettholde tjenesten. I flere oppganger ligger det nå to vaskerier vegg i vegg og det kan være nyttig å få kunnskap om hvorvidt begge vaskeriene er nødvendige. Ved å redusere antallet vaskerier vil kostnaden for vedlikehold og oppgradering av maskinene gå ned og lokaler kan frigjøres til annet bruk som kan generere inntekt til borettslaget.

Styrets innstilling

Allerede behandlet i forslag D i ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket, da saken ble behandlet på ordinær generalforsamling (sak 4 D)

8. Skilt på alle inngangsdører

Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Det dukker til stadighet opp selgere som ringer på døren inn til vår leilighet, Dette er til stor frustrasjon. Disse selgerne har blitt sluppet inn i våre oppganger og benytter seg av muligheten til å gå rundt og ringe på dører. Et skilt ved våre ringeklokker vil gjøre det lettere for alle å kunne vise eventuelle uvedkommende bort fra vår eiendom. Undertegnede kjenner til to tilfeller det siste året der uvedkommende har opptrådt direkte truende mot våre beboere.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 5 stemmer

9. Skilt på plenene

Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Det er mange som bruker våre gangveier til lufteturer for sine hunder og flere ganger om dagen gjør hunder fra seg rett ved våre inngangsdører. Selv om avføring plukkes opp fører dette til sjenerende lukt og pissemerker. Vårt borettslag har store uteområder der man kan lufte hunder og det er ingen grunn til at lufting bør foregå rett foran våre innganger og et skilt vil kunne gjøre dette klart for hundeeierne. En krumrygget firbeint og eier, klar med pose, er det siste jeg ønsker å se på vei ut av døra til vår oppgang.

Styrets innstilling

Styret støtte ikke forslaget. Det står allerede skilt ved stikkveiene inn til borettslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt mot et overveldende flertall

10. Omgjøring av plen til blomstereng

Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Lohøgda har mange store og små områder med anlagt plen, noen av dem er i ulendt terreng og andre er lite tilgjengelig for oss beboere. Jeg ønsker at vi omgjør en del av våre plener til blomstereng. Et slikt landskapsområde vil tilføre vårt borettslag en ny type estetikk, samt være viktig for alle som ikke bor inne i Lohøgda borettslag. I tillegg vil det gjøre jobben til våre vaktmestere lettere gjennom sommersesongen. Selve jobben med å anlegge blomsterengene er tenkt gjort under dugnad og består stort sett i å spre frø. Hvilke områder som kan omgjøres til blomstereng bør diskuteres blant beboerne og jeg foreslår å sette ned en liten komite som kan se på dette og legge frem et forslag som det kan stemme over. Som et prøveprosjekt foreslår jeg at den nederste delen av plenen mellom KV 32 og 20, markert på bildet vedlagt, blir blomstereng alt i år.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Flere har ytret ønske om det samme andre steder i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Omgjøring av plen til blomstereng (se bilde)

 Vedtatt. Forslaget vedtatt med 76 stemmer

11. Rydding av gress mellom trær og i grenseområdene til skog og vei


Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Hver sommer går det med mange dager med rydding av gress rundt trær og i skogkanter. Dette er et svært støyende arbeid som i tillegg til å belaste oss økonomisk ødelegger viktige biotoper for insekter, smågnagere og fugler.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt mot et overveldende flertall

12. Mer beplantning med frukttrær og bærbusker


Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Vi har store områder som i dag bare er plen, flere steder vil det være flott å ha bærbusker og frukttrær. Dette vil komme alle borettslagets beboere til gode.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med et overveldende flertall mot 23 stemmer

13. Publisering av sakliste til styremøter og frist for innspill

Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30


I den senere tiden har temperaturen på diskusjonene på Vibo og Facebook vært svært høye, på Vibo har kommentarfeltene i visse tilfeller blitt stengt.

Beskyldningene mot styret har vært mange og ufine av karakter, beboerne har uttrykt at de føler styret har opptrådt som formyndere og gått utover sitt mandat. Spesielt har det vært bråk rundt forhøyet husleie og bytte av bredbåndsleverandør. Beboerne har i begge sakene uttrykt at de ikke har fått tilstrekkelig med informasjon i forkant av beslutningene tatt av styret. Ved å sette opp møteplan med sakliste kan styret sørge for at de får beboernes innspill i viktige saker før de behandles og vi kan alle unngå de opphetede debattene som nå raser. Forslagsstiller kommer fra en kommune som er 150 km lang og som har ca 1900 innbyggere og et levende lokaldemokrati, vi er en samling av 770 leiligheter på et sandkorn og bør kunne få ut informasjon som når alle samt klare å få til en saksgang som alle oppfatter som ryddig.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Mange av sakene som behandles på styremøtene er av sensitiv karakter og kan derfor ikke deles.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt med et overveldende flertall mot 13 stemmer

14. Beboermøte 4 ganger i året

Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Etter siste generalforsamling ble det arrangert et beboermøte der det ble diskutert løst og fast om hvordan det var å bo i Lohøgda. Styret og vi som var tilstede uttrykte at dette var en veldig positiv opplevelse som knytter oss litt tettere til hverandre. I lys av det siste årets opphetede diskusjoner og vanskelige finansielle situasjon er det forslagsstillers oppfatning at vi behøver flere møtepunkter der vi kan få en forståelse for hvilke utfordringer

Lohøgda Borettslag står overfor og hvordan dette berører beboerne. Og ikke minst hvilke løsninger vi som bor her kan finne på sammen for å takle de utfordringene vi har.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret er enig i at det bør arrangeres flere beboermøter med aktuelle temaer og klar agenda.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt med et overveldende flertall

15. Lohøgda Nytt

Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

En stor del av våre beboere leser ikke Vibo og for mange var Lohøgda Nytt den eneste informasjonen de fikk fra styret om hva som foregikk i borettslaget. Det er derfor viktig å opprettholde dette som en informasjonskanal. Vi behøver mer informasjon om hva som rører seg i vårt nærområde og hvilke saker som berører oss, ikke færre. Formen på publikasjonen behøver ikke være like utførlig som tidligere, men informasjonen den inneholdt bør komme ut i papirform til alle som ønsker det.

Styrets innstilling

LohøgdaNytt ble lagt ned da de to styremedlemmene med ansvar for kommunikasjon valgte å fratru sine verv. Etter fratredelsen har all digital og skriftlig kommunikasjon falt på styreleder.

Kommunikasjon er viktig, men krever at noen har dette som ansvarsområde. Ansvarsfordeling og arbeidsform vil bli tatt opp på første styremøte etter sommeren, blant annet kommunikasjon og LohøgdaNytt.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt med 45 mot 39 stemmer

16. Spesifisert fellesfaktura og hyppige oppdatering på økonomisk situasjon

Fremmet av: Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

I dag får våre beboere kun presentert et årlig regnskap der vår finansielle situasjon forklares. Dette er for mange utilstrekkelig og presenteres i en i overkant komplisert form. Det ville være fordelaktig om dette kunne forklares på en enklere måte, f.eks i form av diagrammer og at informasjonen om diverse endringer oppdateres oftere. Mange etterspør også mer direkte info om hva vår månedlige husleie går til og hvordan de månedlige kostnadene er fordelt, gjerne forklart på fakturaen. I dag spesifiseres kun ti prosent av våre månedlige utgifter på fakturaen. Mange bekymrer for hvordan den finansielle situasjonen i borettslaget kommer til å påvirke dere privatøkonomi i tiden som kommer, derfor er det viktig å nå våre beboere med informasjon som de kan forstå og gjøre seg nytte av.

Styrets innstilling

Spesifikasjon av felles fakturaen er vanskelig da felleskostnadene beregnes ut ifra andelsbrøk. En av postene er tv og bredbånd som er enkelt å spesifisere på fordi dette faktueres fastpris per leilighet.

Videre ser styret dette i sammenheng med forslag 14 LohøgdaNytt.

Kommunikasjon er viktig, men krever at noen har dette som ansvarsområde. Ansvarsfordeling og arbeidsform vil bli tatt opp på første styremøte, blant annet kommunikasjon og LohøgdaNytt.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt mot et overveldende flertall

Møtet hevet kl. 21:30

Protokollen godkjent av undertegnede:

Jan-Erik Nilsen /s/
Møteleder

Laila el Aqil /s/
Protokollvitne

Kjersti Whist /s/
Protokollvitne