



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 312

Lohøgda Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lohøgda Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 20:00, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Tidligere i år ble borettslagets e-postkonto forsøkt hacket. Vår leverandør stanset det digitale innbruddet ved å stenge samtlige av borettslagets e-poster, slik at ingen fikk tilgang til dem. Da e-postkontoene ble stengt, forsvant også muligheten for å motta og sende e-post i en begrenset tidsperiode.

I ettertid har det vist seg at flere e-poster ikke har kommet frem. Blant disse var blant annet tre e-poster som inneholdt innkommende forslag til generalforsamlingen. Alle tre forslagsstillerne tok kontakt med styret for å informere om at de savnet sine forslag i innkallingen til generalforsamlingen.

Ettersom generalforsamlingspapirene allerede er delt ut og publisert, vil det bli innkalt og arrangert en ekstraordinær generalforsamling rett etter den ordinære.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Husdyrshold - ordensregler
6. Redusere styrehonoraret
7. Kartlegging av bruk og innføring av betaling i fellesvaskeri
8. Skilt på alle inngangsdører
9. Skilt på plenene

10. Omgjøring av plen til blomstereng
11. Rydding av gress mellom trær og i grenseområdene til skog og vei
12. Mer beplantning med frukttrær og bærbusker
13. Publisering av saksliste til styremøter og frist for innspill
14. Beboermøte 4 ganger i året
15. Lohøgda Nytt
16. Spesifisert fellesfaktura og hyppige oppdatering på økonomisk situasjon

Med vennlig hilsen,
Styret i Lohøgda Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan-Erik Nielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Sak 5

Husdyrshold - ordensregler

Forslag fremmet av:

Magnus Kolåseter Elden - Erlends Vei 54

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 innekatter 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 innekatter 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.

Sak 6

Redusere styrehonoraret

Forslag fremmet av:

Iren Hansen - Erlends Vei 44

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 korrigert 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

Honorarene til styremedlemmene reduseres med 50 prosent.

Vedlegg

1. Andre borettslag.pdf

Sak 7

Kartlegging av bruk og innføring av betaling i fellesvaskeri

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innføre betaling for bruk av vaskeriene samt utføre en kartlegging av bruken av dem.

Sak 8

Skilt på alle inngangsdører

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Alle besøkende til våre beboere skal benytte seg av disse ringeklokkene. Det er ikke lov for andre enn våre beboere å gå dør til dør i vårt borettslag.

Sak 9

Skilt på plenene

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Skilt på plenene ved våre inngangsdører som sier at lufting av hunder her er forbudt.

Sak 10

Omgjøring av plen til blomstereng

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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)

Vedlegg

2. Plen.jpg

Sak 11

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

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Rydding av gress mellom trær og i grenseområdene til skog og vei bør ikke gjøres

Sak 12

Mer beplantning med frukttrær og bærbusker

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Mer beplantning med frukttrær og bærbusker på Lohøgda

Sak 13

Publisering av saksliste til styremøter og frist for innspill

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 uttrykket 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

Styremøter annonseres med saksliste og frist for innspill på våre oppslagstavler i oppgangen

Sak 14

Beboermøte 4 ganger i året

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Beboermøte bør arrangeres 4 ganger i året og i forkant av eventuelle store beslutninger og kontraktsinngåelser.

Sak 15

Lohøgda Nytt

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Lohøgda Nytt opprettholdes

Sak 16

Spesifisert fellesfaktura og hyppige oppdatering på økonomisk situasjon

Forslag fremmet av:

Thomas Marthinsen og Maša Branković - Kristins vei 30

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Det ønskes en mer spesifisert forklaring av innholdet i vår månedlige felleskostnader på fakturaen, samt hyppigere oppdatering på den økonomiske situasjonen i borettslaget, forklart på enklere måte f.eks i tabellform.

Borettslag	Beløp i 2023	Leiligheter	Sum per leilighet per mnde	
Smalvollskogen	kr 450 000	376	kr 100	
Teisenpark	kr 625 000	539	kr 97	
Manglerudjordet	kr 579 000	518	kr 93	
Solhøgda	kr 563 000	536	kr 88	
Solgården	kr 500 000	551	kr 76	
Lohøgda	kr 545 000	777	kr 58	
Tveita	kr 487 000	819	kr 50	
Ammerudhellinga	kr 570 000	984	kr 48	

Vedlegg 2 til sak 10. Omgjøring av plen til blomstereng



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 312 Selskapsnavn: Lohøgda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.