



# 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 19:00 og lukker 18. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/312>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Manuelle stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan levers til styret i etterkant av beboermøtet, eller kan legges i administrasjonens- og styrets postkasse utenfor kontoret i Kristins vei 39. Stemmesedlene må innleveres innen fristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Inngå ny bredbånd og tv-avtale med Telenor

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

Andreas Francisco Myrstad er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Knut Røli og Kristin Nordgård er valgt.

---

Sak 3

## 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).

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

## Inngå ny bredbånd og tv-avtale med Telenor

### Forslag fremmet av:

Kristin Nordgård, Nina Gystad, John Ingar Christensen Riis og Anne Mette Hellum

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter inngåelsen av en ny avtale med OBOS OpenNet og RiksTV for leveranse av bredbånd og TV-tjenester til borettslaget, har et betydelig antall andelseiere (over 10%) krevd en ekstraordinær generalforsamling for å revurdere valget av leverandør. Dette initiativet foreslår å vurdere Telenor som alternativ leverandør, med bakgrunn i deres tilbud på produktet Frihet M. Forslaget i sin helhet finner du vedlagt i innkallingen.

### Prosessen i valg av leverandør:

Prosjektet begynte i høst da styreleder henvendte seg til Telenor for å innhente statistikk om internett- og TV-bruken blant beboerne i borettslaget. Statistikken viste at så og si alle beboerne benytter bredbånd, mens omtrent 60% benytter seg av lineær-tv.

I styremøtet i oktober ble det opprettet en arbeidsgruppe bestående av daglig leder, styreleder og en beboer. Arbeidsgruppen skulle innhente tilbud om fiber og minimal eller valgfri grunnleggende TV-pakke. Beboeren kunne imidlertid ikke delta, slik at arbeidsgruppen fortsatte uten denne personens innsats. Fire leverandører ble bedt om å gi tilbud.

Alle leverandørene gjennomgikk en befaring i borettslaget, hvor de ble informert om kravet til nedgravd kabling utendørs og fjerning av eksisterende luftstrekk. Leverandørene presenterte deretter sine løsninger, og ble vurdert basert på blant annet kundeservice, pris, oppfølging, kontaktpunkt, installering av infrastruktur og utstyr.

Arbeidsgruppen ønsket deretter å reforhandle med to av tilbyderne, Telenor og Obos OpenNet AS, og besøkte deres hovedkontorer for dette formålet. Etter presentasjonen av de nye tilbudene, undersøkte styreleder erfaringer fra andre borettslag som benyttet Obos OpenNet. Tilbakemeldingene om leverandøren var gode til svært gode.

På grunnlag av produktkvalitet, pris, kundeservice, løfter om en god installasjons opplevelse, nærhet til Obos sentralt og deres status som en samfunnsnyttig aktør, innstilte arbeidsgruppen på Obos OpenNet til styret. Styret godkjente innstillingen, og valgte Obos OpenNet som ny leverandør av bredbånd og TV-tjenester til borettslaget.

### Sammenligning av tilbud mottatt høsten 2023:

- **Inngått avtale med OBOS OpenNet og RiksTV.** Kostnad på **168 kroner per måned** for bredbånd og minimal tv-pakke (NRK kanalene). Bredbånd og tv leveres over fiber. Kostnadsfri Apple-TV boks eller RiksTV smart-dekoder. Valgfri tv-leverandør, RiksTV (*fra 249,- med 40% rabatt*), Strim eller Allente. Kostnadsfri installering av Obos Nøkkelen, et digitalt låsesystem. Kostnadsfrie bredbåndsabonnementer i tekniske rom og kontorer.
- **Tilbud fra Telenor med deres Frihet M-pakke**, til en pris av **389 kroner per måned**, som inkluderer en omfattende løsning for både bredbånd og TV-tjenester. Nyeste T-We dekoder, allerede levert i samtlige leiligheter. Bredbånd og tv leveres over fiber. Kostnadsfrie bredbåndsabonnementer i tekniske rom og kontorer.

## Økonomiske vurderinger og konsekvenser:

Valget av ny bredbånd- og tv-leverandør ble blant annet motivert av borettslagets økonomiske situasjon. Den nye avtalen vil spare borettslaget om lag **20 millioner kroner** i avtaleperioden om vi sammenligner denne med dagens avtale. Bakgrunnen for dette er valgfriheten om å oppgradere tv-pakken individuelt. Den som ønsker oppgradering velger selv hvilken leverandør og tv-pakke de bestiller og faktureres direkte av valgt leverandør. Av den grunn vil avtalen med den nye leverandøren bidra til en reduksjon av felleskostnadene på 3,672 kroner årlig eller 306 kroner per måned per leilighet, med virkning fra 1. september.

Dersom generalforsamlingen velger å avslutte kontrakten med OBOS OpenNet og RiksTV, vil dette medføre et bruddgebyr på omtrent **10,5 millioner kroner**. Denne kostnaden må dekkes gjennom låneopptak, noe som vil påvirke borettslagets økonomi. Et lån i denne størrelsesorden med dagens rentesats på 5,45% utgjør rentekostnaden 1,5 millioner over 5 år.

Legger vi tilbudet fra Telenor, gjengitt i kravet om ekstraordinær generalforsamling, og iberegner kostnaden til lånet som må tas opp for å dekke bruddgebyret, må felleskostnadene i snitt økes med 171 kroner per måned per leilighet i fem år. Dette gjelder selv om Telenors tilbud er mer økonomisk fordelaktig enn vår nåværende avtale. Det er viktig å merke seg at større leiligheter vil bære en større del av kostnaden for lån og renter, ettersom dette fordeles på andelsbrøk.

*\*Kravet til den ekstraordinære generalforsamlingen omfatter ikke installasjon av fiberinfrastruktur. På grunn av dette vil entreprenør Fibber AS fortsette sitt arbeid med prosjektet frem til fullføring og overtakelse av anlegget den 1. september. Installeringen av infrastrukturen gjøres uten kostnader for borettslaget.*

## Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om å avslutte inngått kontrakt med ny leverandør på bredbånd og tv-tjenester. Å bryte den inngåtte kontrakten vil være svært kostbart, og vil medføre en felleskostnadsøkning.

Målet til styret er at felleskostnadene som betales av andelseierne prioriteres mot lovpålagt og nødvendig vedlikehold og til nedbetaling av gjeld. Noe som vil kom alle andelseierne og beboere av borettslaget til gode.

Det er viktig å poengtere at styret har handlet innen sin fullmakt og sitt mandat ved å inngå avtale med ny leverandør av bredbånd og TV. Styret har generell myndighet til å lede virksomheten og inngå slike avtaler, med mindre spesifikke vedtekter eller generalforsamlings beslutninger begrenser denne myndigheten.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for å inngå ny avtale med Telenor. Styret får fullmakt til å avslutte inngått kontrakt med Obos OpenNet og RiksTV med de økonomiske konsekvenser dette vil medføre.

## Vedlegg

1. 180324\_Notat - styrets handlingsfullmakt(4650211.1).pdf
2. Krav om ekstraordinær generalforsamling.pdf

**NOTAT**

Til: Lohøgda Borettslag  
Ved: Styreleder Andreas Francisco Myrstad

Fra: advokat / assosiert partner Marianne Frisvold Furuseth og advokat / partner Marius A. Rød  
mar@raederbing.no

Dato: 18.3.2024

Vår ref.: 137184

**OM STYRETS HANDLINGSFULLMAKT - KOMPETANSE TIL Å INNGÅ  
LEVERANDØRAVTALER FOR BREDBÅND OG TV****1. MANDAT**

Styret i Lohøgda Borettslag har på vegne av borettslaget inngått avtale om leveranse av bredbånd og TV. Det ble 9. mars 2024 fremsatt krav fra flere andelseiere om å avholde ekstraordinær generalforsamling med forslag om å beholde (forlenge) dagens avtale.

I den anledning ønsker styret en juridisk vurdering av hvorvidt styret har handlet innenfor sitt handlingsrom da styret inngikk kontrakt med Obos OpenNet og kontrakten med Riks TV på tv-pakke.

I dette notatet svarer vi på om styret i borettslaget hadde tilstrekkelig fullmakt til å inngå avtale om TV- og bredbåndsløsning på lagets vegne, herunder om styret var beslutningsdyktig når vedtaket ble fattet. Vi ser også nærmere på forholdet dersom saken kreves behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.

Kort oppsummert er det klart innenfor styrets handlingsfullmakt å inngå avtale om TV- leveranse og bredbåndsløsning på lagets vegne. Men som lagets øverste myndighet, kan GF (herunder den ekstraordinære GF) sette til side styrets beslutning. Borettslaget må imidlertid stå ved bindende inngått avtale, og eventuelt bære kostnadene ved omgjøring / avslutning av inngått avtale.

**2. STYRETS OPPGAVER**

Borettslaget skal ledes av et styre, jf. borettslagsloven (brl.) § 8-8:

*«Oppgaver for styret*

*Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga.  
Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.»*

Bestemmelsen skal forstås slik at styret har det alminnelige ansvar for å lede virksomheten i laget. Videre gir bestemmelsen uttrykk for styrets alminnelige handlingsfullmakt. Styret i et borettslag har den samme

forvaltningsmyndighet som aksjeselskapet tilligger styret og daglig leder etter aksjeloven. Dette er det klare utgangspunkt.

Bestemmelsen må avgrenses mot beslutninger som må tas av generalforsamlingen (GF). Det følger av brl. § 8-9 hvilke vedtak som må forelegges GF med krav om to tredels flertall. Dette er beslutninger om å ombygge, påbygge eller rive lagets hus, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller gjennomføre såkalte bomiljøtiltak ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 prosent av årlig husleie.

Bortsett fra hva som følger av brl. § 8-9 er det ingen bestemmelse som fastsetter at styret må forelegge en sak for GF. Dette betyr f eks at også kostnadskrevende større vedlikeholdstiltak ligger innenfor styrets kompetanse. En annen sak er at det etter omstendighetene kan være hensiktsmessig og klokt å forelegge en sak for GF for å sikre at kostbare og/eller kontroversielle tiltak har en bred tilslutning.

Styrets kompetanse må likevel forstås slik at GF kan gi styret bindende instruksjer i konkrete saker. Dette betyr at dersom generalforsamlingen ber om å få seg forelagt visse avtaler før de inngås av styret, så plikter styret å respektere dette. Det vises til nærmere omtale om dette under pkt. 5.

Det samme gjelder reguleringer i vedtektene. Er det i vedtektene fastslått av styret må forelegge visse saksforhold til behandling for GF, plikter styret å følge opp dette.

### **3. STYRETS LEDELSE AV LAGET OG DETS BESLUTNINGER**

Innenfor den fullmakt styret er gitt etter loven, er det helt på det rene og lang praksis for at styret kan inngå nye eller forlenge avtaler om kabel og nett løsninger på lagets vegne. Dette er en oppgave helt i kjernen for styrets forvaltning og drift. Det er gode grunner for at styret har fått denne oppgaven. Dersom denne typen driftsoppgaver skulle vært lagt til GF, ville dette lamme lagets evne til å drifte laget i det daglige.

Styret kan i medhold av sin fullmakt også nedsette arbeidsutvalg dersom dette er hensiktsmessig. Arbeidsutvalg kan bestå av personer fra styret eller eksterne fagpersoner dersom dette er ønskelig i en spesiell sak.

Men det kan ikke overlates til andre enn styret som organ å ta beslutninger som er lagt til styret.

Styret er vedtaksfør dersom mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede på styremøte, jf. brl § 8-6 (1). Det er ikke krav om at fysisk deltagelse, men at vedkommende deltar i styrebehandlingen.

Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall, jf. brl. § 8-6 (2). At vedtaket ikke var enstemmig, er således uten betydning.

Styrets beslutning om å inngå avtaler med Obos OpenNet og kontrakten med Riks TV på tv-pakke er innenfor styrets fullmakt, og er underlagt korrekt, forsvarlig og lovmessig styrebehandling, og er således gyldig.

### **4. REPRESENTASJON**

I medhold av brl. § 8-16 representerer styret laget utad. Styrets signaturberettigede signerer på lagets vegne og binder laget som avtalepart.

Da det ikke er et vilkår at styret skal være enstemmig, vil et beslutningsdyktig styre med alminnelig flertall kunne forplikte laget utad. Det må legges til grunn at også styremedlemmet som eventuelt har stemt imot avtalen, eller ikke tatt del i styremøtet som fattet beslutningen, er forpliktet til å undertegne avtaledokumentet dersom dette er nødvendig for å gjennomføre avtalen.

Bestemmelsens første ledd, annet punktum oppstiller regler om delegasjon av den representasjonsrett som ellers tilligger det samlede styret. Etter bestemmelsen kan styret selv beslutte at denne skal delegeres til enkelte styremedlemmer eller til forretningsfører. Dette betyr at et enkelt styremedlem kan delegeres myndighet til å signere på kontrakten styret inngår.

## 5. AVTALEN BINDER BORETTSLAGET

Som følge av styrets representasjonsadgang, og dens adgang til å inngå denne typen avtaler er avtalene som nå er inngått bindende for laget.

Men dersom «*minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det*» plikter styret i medhold av brl. § 7-5 (1) å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å behandle saken på generalforsamling. Skulle GF etter sin behandling beslutte å terminere avtalen styret har inngått, følger det av representasjonsreglene at borettslaget kan risikere å bli påført ansvar for brudd på kontrakten som lovlig er inngått av styret. Kostnadene ved et slikt kontraktsbrudd blir å bære av borettslaget, og derigjennom andelseierne etter lagets fordelingsnøkkel.

## 6. OPPSUMMERING

Det ligger klart innenfor styrets handlingsfullmakt å inngå avtalene om TV- leveranse og bredbåndsløsning på lagets vegne. Men som lagets øverste myndighet, kan GF (herunder den ekstraordinære GF) sette til side styrets beslutning. Men styrets inngåtte avtale binder likevel laget som avtalepart, og de plikter som følger av avtalene må oppfylles. Dersom avtalene termineres kan borettslaget risikere å bli møtt med et krav som følge av mislighold av avtalene (avhengig av avtalenes innhold).

Lohøgda borettslag  
OBOS selsk. 312  
Att: Styreleder Andreas F. Myrvold  
Kristins vei 39  
0669 Oslo

Oslo, 9. mars 2024

## **Krav om innkalling til ekstraordinær generalforsamling som gjelder nett og TV anlegg i Lohøgda borettslag**

Andelseiere i Lohøgda borettslag ønsker å fremme et forslag:

**Forslaget gjelder at vi beholder TV- og internettleverandør Telenor som i dag, med bytte til fiber gjennom Telenor og kollektiv TV-avtale som i dag.**

### Det skal stemmes over forslag:

Det stemmes over om vi fortsatt skal ha Telenor som nett- og TV-leverandør med kollektiv TV-pakke.

Begrunnelsen for forslaget er som følger:

- Det er mer enn 60-70% av andelseiere som benytter kollektiv TV-pakke i dag.
- Kostnaden blir lavere på husleien med kun fiber fra OBOS OpenNet, men høyere privat når vi privat må kjøpe TV-pakkene til underleverandørene til OBOS OpenNet.
- Styret har informert beboere om at de vil *reforhandle dagens avtale*, ref. side 11 i innkallingen til generalforsamling fra 2023. Den er ikke reforhandlet.
- Det er en kollektiv endring for hver andelseier, og det burde foreligge forslag om endring hvor vi kunne stemme over det vi ønsket selv. Det har vi ikke blitt gitt anledning til.
- En del beboere bruker bare TV og ikke nett, og vil derfor også ha vanskelig for å kunne få til å endre dette på en enkel måte selv.
- Beboere som er eldre og andelseiere som ikke er på VIBBO (rundt 100 stykker), har heller ikke mottatt god nok informasjon om at Telenor og kollektiv TV-pakke blir borte.

Vi krever derfor at dette blir tatt på en ekstraordinær generalforsamling, i forkant av årets generalforsamling. Vi ønsker fysisk oppmøte der tilbydere fra OBOS OpenNet og Telenor presenterer sine tilbud for oss. Telenors tilbud har vi ikke fått informasjon om fra styret, men vet via kilder i Telenor at samme TV-pakke vi har i dag inkl. bygging av fiber ville kostet oss kr 385 pr måned.

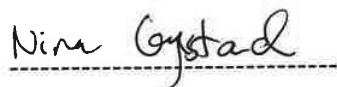
Vi krever derfor en ekstraordinær generalforsamling der alle tilbud fra Telenor og OBOS OpenNet inkl. TV-pakker vises.

Dersom det tilkommer ekstrakostnader for å endre eller avslutte avtalen med TV- og nett-leverandør OBOS OpenNet godkjenner generalforsamlingen dette, og gir styret mandat til å jobbe med ny avtale i Telenor.

Med vennlig hilsen  
*Representanter for andelseiere*



Kristin Nordgård  
Erlends vei 3, Mobil 91705569



Nina Gystad  
Erlends vei 17



John Ingar Christensen Riis  
Erlends vei 40



Anne Mette Hellum  
Erlends vei 11

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.04.24

Selskapsnummer: 312 Selskapsnavn: Lohøgda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Francisco Myrstad er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Røli og Kristin Nordgård er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Inngå ny bredbånd og tv-avtale med Telenor

Generalforsamlingen stemmer for å inngå ny avtale med Telenor. Styret får fullmakt til å avslutte inngått kontrakt med Obos OpenNet og RiksTV med de økonomiske konsekvenser dette vil medføre.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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