



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## 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 21. januar kl. 12:00 og lukker 24. januar kl. 12:00.

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](https://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.

### Annen informasjon

Manuelle stemmesedler kan legges i hvit postkasse utenfor Kristins vei 39 (på kortveggen).

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av tellekorps og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Mobilnøkkel
5. Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri
6. Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår midlertidig styreleder Mari Askjer som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Mari Askjer er valgt.

---

Sak 2

## Valg av tellekorps og protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å telle manuelle stemmer og signere protokollen

**Styrets innstilling**

Styret foreslår andelseier Mariann Hauge og Knut Røli som tellekorps og protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Mariann Hauge og Knut Røli er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

## Mobilnøkkel

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære andelseiere

Vi foreslår å installere et digitalt nøkkelsystem. Dette vil gi alle beboere som benytter seg av systemet mer fleksibilitet og enklere tilgang til oppgangs dørene. Nøkkelsystemet er et supplement til de tradisjonelle nøklene til inngangsdørene i oppgangene, som fortsatt vil fungere for de som foretrekker å bruke dem. Andelseiere som ønsker det, vil få muligheten til å installere det digitale nøkkelsystemet på sin egen inngangsdør.

### Fordeler med Mobilnøkkel

- **Mulighet for bedre sikkerhet:** Mobilnøkkelsystemet gir bedre kontroll over hvem som har tilgang til bygningene. Det er enkelt å deaktivere en mobilnøkkel hvis en telefon blir mistet eller stjålet.
- **Bekvemmelighet:** Ingen bekymringer om å miste eller glemme nøkkelen. Mobilnøkkelen er alltid med deg på telefonen.
- **Kostnadseffektivt:** Reduserer behovet for å lage nye nøkler og bytte låser ved tap av nøkler.
- **Miljøvennlig:** Mindre behov for fysiske nøkler og låser betyr mindre avfall og ressursbruk.

### Hvordan fungerer det?

- Hver andelseier vil få en unik digital nøkkel som kan brukes via en app på smarttelefonen.
- Systemet er enkelt å bruke og krever minimal opplæring.
- Vi vil sørge for at det er støtte tilgjengelig for de som trenger hjelp med å sette opp og bruke systemet.

### Kostnader og finansiering

- Ingen investeringskostnad (0 kroner) for installasjon på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle), grunnet en gunstig avtale gjennom Obos OpenNet.
- Rabatterte pris det første og andre året. **8,50 kr per leilighet per måned første året og 17 kroner per måned andre året.** Totalkostnaden blir 79.254 kroner første året og 158.508 kroner andre året. Månedsprisen er vanligvis 20 kr per leilighet.
- Abonnementsprisen og vedlikehold av nøkkelsystemet vil bli dekket gjennom borettslagets driftsbudsjett.
- Vi har undersøkt flere leverandører, men valgt Mobilnøkkelen som leverandør. Da det er deres tilbud som gir best verdi for pengene.
- Borettslaget signerer en avtalen med Mobilnøkkel for to år.
- Maskinvaren som installeres i forbindelse med Mobilnøkkel er borettslagets eiendom. Etter avtaletiden kan andre leverandører med samme tjeneste benyttes på samme maskinvare.

## Inkluderte tjenester

- **Nøkkeldeling:** Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre via appen Unloc.
- **Automatisk eierskifte:** Når en beboer flytter ut, mister vedkommende nøkkeltilgang automatisk. Når en ny beboer flytter inn, ligger nøkkelen allerede aktivert i appen.
- **Kontrollsenter for styret:** Styret kan enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor. Styret kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk.

Se <https://www.youtube.com/watch?v=KzTtOvUqOBc&themeRefresh=1> for mer informasjon om Mobilnøkkel (tidligere Obos Nøkkelen).

## Tilbakemeldinger fra andre boligselskap:

- Andre borettslag setter stor pris på færre fysiske nøkler på avveie og automatisk eierskifte.
- Mobilnøkkel gir styret og beboerne en mer sømløs hverdag, og de som fortsatt ønsker å bruke den tradisjonelle nøkkelen kan naturligvis gjøre det.
- Åpner for at det er mulig å få satt pakker og matkasser innen for oppgangsdøren. Dersom andelseiere velger løsningen for egen leilighet er tilbakemeldingen, at blant annet gjester kan slippes helt inn i leiligheten uten fysisk nøkkel.

Vi håper at dere ser de mange fordelene med dette prosjektet.

*\*De gamle nøklene vil fortsatt fungere, så fremst låsesylinder ikke byttes ut. Installering av digitalt låsesystem på egen inngangsdør er et tilvalg den enkelte andelseier selv bestille og betaler. Styret skal ikke ha tilgang til inngangsdørene til leiligheter som velger å installere utstyret på privat inngangsdør.*

## Styrets innstilling

Styret mener tilbudet er av en slik karakter at det er interessant å høre med andelseierne, da vi har fått rabatt på både installering og månedspris. Styret ser også på Mobilnøkkel som en oppgradering fra dagens nøkkelsystem. Dette gjør at vi ønsker å gå til generalforsamlingen før vi setter Mobilnøkkel i bestilling.

## Forslag til vedtak

Installere Mobilnøkkel på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle) med priser i henhold til tilbudet gitt av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.

## Vedlegg

1. Særavtale mobilnøkkel Lohøgda borettslag.pdf

Sak 5

## Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkel på dørene inn til fellesvaskeriene. Totalt utgjør dette 27 dører (ikke 28 som i vedlegget). Pris per dør er 5600 kroner. En total kostnad på 151.200 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

*\* Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.*

**Styrets innstilling**

Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.

**Forslag til vedtak**

Mobilnøkkel installeres på dører til fellesvaskeri i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

**Vedlegg**

2. Dører vaskeri.pdf

---

Sak 6

## Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på installering av Mobilnøkkelen på garasjeporter. Totalt utgjør dette 118 garasjeporter. Pris per port er 3640 kroner. En total kostnad på 408.280 kroner. Installeringen medfører ingen ekstra kostnad på månedspris (abonnementsprisen).

*\* Forutsetter at sak 4 vedtas. Kostnadene som ikke er rammet inn (se vedlegg sak 5 og 6) dekkes av Obos OpenNet og Mobilnøkkelen*

**Styrets innstilling**

Styret har hentet inn informasjon om kostnader, men har ingen innstilling til vedtak.


**Forslag til vedtak**

Mobilnøkkel installeres på garasjeporter i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

**Vedlegg**

3. Garasjeporter.pdf

---



# Tilbud på mobilnøkler fra OBOS

Særavtale 0312 Lohøgda Borettslag

# Mobilnøkler fra OBOS

Hundrevis av boligselskaper bruker i dag mobilnøkler fra OBOS. Med mobilnøkler kan [beboerne i boligselskapet](#) åpne fellesdører, garasjeport og private leilighetsdører med en app på mobilen. Det gjør hverdagen enklere for beboerne, er sikrere enn fysiske nøkler, og reduserer tid og kostnader for styret. Ikke rart dette systemet leveres på alle OBOS' nybygg. Nå tilrettelegger OBOS for at også dere kan modernisere låssystemet deres.

## «Pose og sekk!»

[OBOS' digitale låssystem](#) installeres som et supplement, og benyttes parallelt med deres eksisterende lås og nøkkel-løsning. Det betyr at den vanlige nøkkelen eller brikken vil fungere som før dersom noen fortsatt vil bruke den.

## Reduserte kostnader og økt sikkerhet

En [mobilnøkkel er enkel å bruke](#) og kan ikke mistes på samme måte som fysiske nøkler. I tillegg reduseres mekanisk slitasje. Boligselskapet sparer dermed kostnader knyttet til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp. Velg mobilnøkler også for sikkerhets skyld!



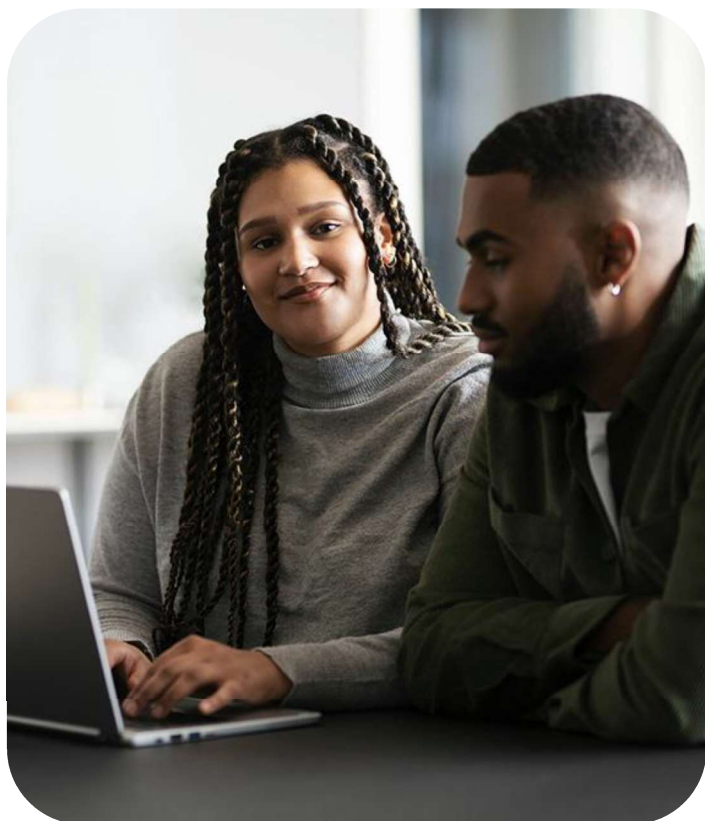
# Inkluderte tjenester

## Kontrollsenter på Styrerommet

Det kan være krevende å kontrollere antall fysiske nøkler i et boligselskap. Endelig kan styret slippe inn håndverkeren, trappevask eller andre service- og tjenesteaktører uten å være fysisk tilstede, eller dele ut nøkler. I OBOS-nøkkel menyen på styrerommet har styret tilgang på kontrollsenteret.

## Automatisk eierskifte

Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting. Når en beboer flytter ut mister vedkommende nøkkeltilgang, og når en beboer flytter inn ligger nøkkel allerede aktivert i appen.



## Fremtidsrettet infrastruktur

Brukes av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjeneste, og man trenger ikke være hjemme for å slippe de inn. OBOS har gjennomført pilotprosjekter med bl.a Oda og Postnord, og her er det mye spennende på gang.

## Nøkkeldeling

Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre. De kan for eksempel gi en permanent nøkkel til familien, mens håndverkeren som skal fikse vaskemaskinen kan få en midlertidig nøkkel som kun fungerer den aktuelle dagen. Alt dette styres enkelt fra appen Unloc, eller via Styrerommet.



## Kostnad:

På bakgrunn av størrelsen på deres boligselskap samt avtale med OBOS Nett får Lohøgda Borettslag tilbud om fullsubsidiering på 94stk oppgangsdører, samt en dør til selskapsrom. I tillegg også halv månedspris i ett år. (Forutsetter avklaring innen 30.11.2024)

Ved installasjon på andre dører f.eks vaskeridører og garasjeporter vil ikke månedsprisen berøres. (For installasjonskostnad på ytterligere dører, se tilbud fra Oslo Låsservice) Dere velger selv om og når dere vil supplere med flere dører.

Månedspris pr. leilighet ink mva

**8,50kr**

(17kr fom år to)



102229  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Pb 6666 St. Olavs plass  
0129 OSLO  
NORGE

Tilbudsdato: 28.10.2024  
Gyldig til: 27.11.2024  
Vår referanse: Erling  
Deres referanse: Andreas Myrstad  
Rekvisisjon:  
Prosjekt: 20413

Tilbudsdato	Gyldig til	Sum å betale
28.10.2024	27.11.2024	919 356,25

**Kristins Vei 19**

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
<i>Port 118 stk</i>				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid	118 Stk	3 460,00		408 280,00
KABEL 8 LEDER (100 METER)	118 Stk			
Festematriell/kabelkanal 2meters lengde	118 Stk			
Koblingsboks AP 9 hvit, IP65	59 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	118 Time			
<i>Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten</i>				
<i>Oppgangsdører 94 stk</i>				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid Ferdig montert	94 Stk	1 620,00		152 280,00
4100/4 - Mini likeretter - AC til DC / Max 1A	94			
<i>Vaskeri 27 stk / Utleie lokale 1 stk</i>				
Touch Pro Ultimate Black Nimly. Ferdig montert	28 Stk	5 600,00		156 800,00
Connect Module Nimly	28 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	28 Time			
Transport / Servicebil Oslo	25 Stk	650,00		16 250,00

**Adresse**

Oslo Låsservice AS  
Smalvollveien 61  
0667 OSLO  
Vedlegg 2

**Kontaktinfo**

Tlf.: 90 54 22 22  
post@oslolasservice.no  
www.oslolasservice.no

**Firma**

911636670 MVA  
Foretaksregistrert

**Side**

1/2  
Dører vaskeri.pdf

**Tilbudsdato:** 28.10.2024  
**Gyldig til:** 27.11.2024  
**Vår referanse:** Erling  
**Deres referanse:** Andreas Myrstad  
**Rekvisisjon:**  
**Prosjekt:** 20413

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Kostnad for bom passering	25 Stk	75,00		1 875,00

**Port**

Her monteres Danalock releet utenfor porten i boks. Det trekkes kabel fra styreenheten til hver port i hver garasje og ut til boks på vegg. Denne plasert mellom to garasjeporter.

Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten

**Oppgangsdører**

Her monteres Danalock rele rett inn i Porttelefonablået på vegg

Forbehold om at eksisterende lås og beslag brukes videre, at dette fungerer som det skal.

**Vaskeri / Utleie lokale.**

Det er tilbudt montering av Nimly Touch Pro

Stilren og velutstyrt smartlås i skandinavisk kvalitetsutførelse med fingeravtrykksleser, berøringspanel, kode, nøkkelbrikker, enkel montering og mulighet for tilkobling til smarthusystemer.

<https://nimly.no/vare-produkter/>

Connect Module må benyttes for å koble til Obos APP

Lar deg koble din smartlås til vår Connect Gateway for oppkobling til nimly connect appen eller andre kompatible smarthusystemer for betjening i din foretrukne smarthusapp. (Unloc / Obos app)

<https://nimly.no/product/connect-module-no/>

Parkeringskostnad tilkommer, der annet ikke er avtalt.

Oslo Låsservice AS forbeholder seg salgspant i levert vare inntil disse er fullt ut betalt i henhold til pantelovens bestemmelser om avtalepant i løsøre: LOV 1980-02-08 nr 02: Lov om pant, § 3-1 t.o.m. § 3-22, renter og omkostninger vil komme i tillegg etter gjeldene satser, ved betaling etter forfall. Ting som er beheftet med salgspant, kan ikke avhendes / håndpantsettes / sammenføres og kjøperen har ikke rett til å selge varen videre før den er betalt fullt ut.

Sum eks mva	735 485,00
+ 25% m.v.a. av kr 735485	183 871,25
<b>Totalsum</b>	<b>919 356,25</b>

**Adresse**

Oslo Låsservice AS  
Smalvollveien 61  
0667 OSLO  
Vedlegg 2

**Kontaktinfo**

Tlf.: 90 54 22 22  
post@oslolasservice.no  
www.oslolasservice.no

**Firma**

911636670 MVA  
Foretaksregistret

**Side**

102229  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Pb 6666 St. Olavs plass  
0129 OSLO  
NORGE

Tilbudsdato: 28.10.2024  
Gyldig til: 27.11.2024  
Vår referanse: Erling  
Deres referanse: Andreas Myrstad  
Rekvisisjon:  
Prosjekt: 20413

Tilbudsdato	Gyldig til	Sum å betale
28.10.2024	27.11.2024	919 356,25

**Kristins Vei 19**

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
<i>Port 118 stk</i>				
Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid	118 Stk	3 460,00		408 280,00
KABEL 8 LEDER (100 METER)	118 Stk			
Festematriell/kabelkanal 2meters lengde	118 Stk			
Koblingsboks AP 9 hvit, IP65	59 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	118 Time			

*Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten*

*Oppgangsdører 94 stk*

Obos- Danalock/ Unloc inkl. arbeid Ferdig montert	94 Stk	1 620,00		152 280,00
4100/4 - Mini likeretter - AC til DC / Max 1A	94			

*Vaskeri 27 stk / Utleie lokale 1 stk*

Touch Pro Ultimate Black Nimly. Ferdig montert	28 Stk	5 600,00		156 800,00
Connect Module Nimly	28 Stk			
Arbeid / Montering (1T)	28 Time			

Transport / Servicebil Oslo	25 Stk	650,00		16 250,00
-----------------------------	--------	--------	--	-----------

**Adresse**

Oslo Låsservice AS  
Smalvollveien 61  
0667 OSLO  
Vedlegg 3

**Kontaktinfo**

Tlf.: 90 54 22 22  
post@oslolasservice.no  
www.oslolasservice.no

**Firma**

911636670 MVA  
Foretaksregistrert

**Side**

1/2  
Garasjeporter.pdf

Tilbudsdato: 28.10.2024  
Gyldig til: 27.11.2024  
Vår referanse: Erling  
Deres referanse: Andreas Myrstad  
Rekvisisjon:  
Prosjekt: 20413

Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Kostnad for bom passering	25 Stk	75,00		1 875,00

#### Port

Her monteres Danalock releet utenfor porten i boks. Det trekkes kabel fra styreenheten til hver port i hver garasje og ut til boks på vegg. Denne plasseres mellom to garasjeporter.

Forbehold om at det er tilgjengelig 12v eller 24v i styreenheten til porten

#### Oppgangsdører

Her monteres Danalock rele rett inn i Porttelefonblået på vegg

Forbehold om at eksisterende lås og beslag brukes videre, at dette fungerer som det skal.

#### Vaskeri / Utleie lokale.

Det er tilbudt montering av Nimly Touch Pro

Stilren og velutstyrt smartlås i skandinavisk kvalitetsutførelse med fingeravtrykksleser, berøringspanel, kode, nøkkelbrikker, enkel montering og mulighet for tilkobling til smarthusystemer.

<https://nimly.no/vare-produkter/>

Connect Module må benyttes for å koble til Obos APP

Lar deg koble din smartlås til vår Connect Gateway for oppkobling til nimly connect appen eller andre kompatible smarthusystemer for betjening i din foretrukne smarthusapp. (Unloc / Obos app)

<https://nimly.no/product/connect-module-no/>

Parkeringskostnad tilkommer, der annet ikke er avtalt.

Oslo Låsservice AS forbeholder seg salgspant i levert vare inntil disse er fullt ut betalt i henhold til pantelovens bestemmelser om avtalepant i løsøre: LOV 1980-02-08 nr 02: Lov om pant, § 3-1 t.o.m. § 3-22, renter og omkostninger vil komme i tillegg etter gjeldene satser, ved betaling etter forfall. Ting som er beheftet med salgspant, kan ikke avhendes / håndpantsettes / sammenføres og kjøperen har ikke rett til å selge varen videre før den er betalt fullt ut.

Sum eks mva	735 485,00
+ 25% m.v.a. av kr 735485	183 871,25
<b>Totalsum</b>	<b>919 356,25</b>

#### Adresse

Oslo Låsservice AS  
Smalvollveien 61  
0667 OSLO  
Vedlegg 3

#### Kontaktinfo

Tlf.: 90 54 22 22  
post@oslolasservice.no  
www.oslolasservice.no

#### Firma

911636670 MVA  
Foretaksregistret

#### Side

2/2  
Garasjeporter.pdf

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 21.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.01.25

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

Mari Askjer er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av tellekorps og protokollvitner

Mariann Hauge og Knut Røli er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Mobilnøkkel

Installere Mobilnøkkel på 95 dører (94 oppganger og dør til selskapslokalet Gimle) med priser i henhold til tilbudet gitt av Obos OpenNet og Mobilnøkkel.

For

Mot

#### Sak 5 Installering av Mobilnøkkel på dører til fellesvaskeri

Mobilnøkkel installeres på dører til fellesvaskeri i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

For

Mot

#### Sak 6 Installering av Mobilnøkkel på garasjeporter

Mobilnøkkel installeres på garasjeporter i henhold til tilbudet gitt av Oslo Låseservice og Mobilnøkkel.

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.