

# Protokoll til årsmøte 2025 for LOHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850429162

Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Haugerud kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 130

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 18

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

**Forslag til vedtak:**

Nina T. Brotke (fra OBOS) er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og 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 fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Gjert Løfgren og Linn Kristine Byre Johansen foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal skje minst 8 dager og høyst 20 dager før dato generalforsamling.

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

✓ Vedtatt. Enstemmig

## 6. Fastsettelse av honorarer

Valgkomiteen har gjort en imponerende innsats i år, og arbeidsmengden har vært ekstra stor ettersom hele styret sto til valg. De har arrangert et åpent møte hvor beboere kunne stille spørsmål om styrearbeidet, og de har gjennomført intervjuer med interesserte kandidater. Honoraret til valgkomiteen er foreslått satt til 30 000 kroner. Velferdsutvalget har fått gavekort for sitt arbeid etter avtale.

Styret har ansvar for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget, og den totale arbeidsbelastningen har vært stor i denne perioden. Forrige styreleder gikk av midt i perioden, dette medførte ekstra arbeid for styret. Noe av utfordringene har vært manglende dokumentasjon og intern kommunikasjon, som har påvirket styrets arbeidsflyt og effektivitet.

Styret har et særlig stort ansvar knyttet til oppfølging av HMS, vedlikeholdsprosjekter, økonomistyring og beboerkontakt. For å sikre strukturert arbeid har styremedlemmene fordelt ansvarsområdene mellom seg – blant annet kommunikasjon med beboere, HMS innendørs og utendørs, økonomi og arbeidsgiveransvar. Dette ansvaret forsterkes ytterligere av at borettslaget har spesielt store fellesarealer og uteområder, som krever kontinuerlig oppfølging og planlegging. Daglig leder håndterer mye av den direkte dialogen med beboerne via telefon, e-post og Vibbo, men styret har i perioden brukt mye tid på å besvare og følge opp henvendelser fra både beboere og leverandører.

Styrehonoraret er foreslått satt til 700 000 kroner totalt, noe som tilsvarer omtrent 900 kroner per bolig per år. Dette utgjør omtrent 1,2% av borettslagets totale budsjett, som i denne sammenhengen viser til forventede inntekter på nær 58 millioner kroner. Inntektene består blant annet av felleskostnader fra andelseierne, samt leieinntekter fra parkeringsplasser, elbillading og salg av nøkler.

Fjorårets honorar var 595 000 kroner. En undersøkelse utført av forrige styreleder høsten 2023 viste at honorarene i nærliggende borettslag av tilsvarende størrelse lå på lignende nivå som Lohøgda. Undersøkelsen viste også at alle disse styrene planla å foreslå en økning i tråd med pris- og lønnsutviklingen – noe Lohøgda ikke har gjort de siste tre årene.

Den foreslåtte summen ligger under det som er vanlig i andre borettslag. Ifølge en artikkel fra OBOS, var styrehonoraret i de fleste borettslag i 2023 mellom 1100 og 2500 kroner per bolig per år, med cirka ti prosent som betalte 3100 kroner eller mer. Styret har fått flere oppgaver enn opprinnelig antatt for å sikre forsvarlig daglig drift av borettslaget. Det er viktig å merke seg at sammenligningen med andre borettslag, basert på tall fra OBOS, ikke tar høyde for om disse borettslagene har daglig leder eller ikke. Vårt forslag til styrehonorar er derfor vurdert i lys av den totale arbeidsmengden styret påtar seg.

For fremtiden er det avgjørende for borettslaget å tiltrekke seg kompetente og engasjerte beboere som er villige til å investere tid og innsats for å ivareta borettslagets beste interesser. En balansert godtgjørelse er

derfor et viktig element for å sikre at vi får personer med nødvendige kunnskap, motivasjon og kapasitet til å bidra i styrearbeidet.

#### Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 30 000 kroner.

Godtgjørelse for styret inkludert møtende vara foreslås satt til kr 700 000 kroner.

#### Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 30 000. Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000. Det ble fremmet alternativt forslag til styrehonorar kr 595 000.

✓ Vedtatt. Honorar kr 30 000 til valgkomiteen ble først enstemmig vedtatt. Styrehonorar kr 700 000 ble deretter vedtatt mot 42 stemmer.

## 7. Forslag om nye husordensregler

Borettslagets ordensregler ble utarbeidet og vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i 1967, og flere av reglene er nå utdaterte. På generalforsamlingen i 2024 la styret derfor frem et forslag til nye ordensregler. Forslaget ble imidlertid ikke vedtatt, men besluttet utsatt.

For å sikre en grundig revisjon av husordensreglene, vedtok styret på sitt møte i august å opprette en arbeidsgruppe. Beboere som ønsket å delta, kunne melde sin interesse via Vibbo. Arbeidsgruppen besto av åtte engasjerte beboere som gjennom høsten og vinteren møttes flere ganger og la ned en solid innsats for å utarbeide et oppdatert forslag til borettslagets husordensregler.

Det reviderte forslaget er inkludert bakerst i denne innkallingen.

Gruppen har også utarbeidet en oversiktlig sammenligning av de gamle og nye husordensreglene, slik at endringene enkelt kan spores. Dokumentet er ikke vedlagt innkallingen, da det ble for omfattende og vanskelig å gjøre lettelleselig i det formatet. Det publiseres derfor på Vibbo, og det er også skrevet ut noen fysiske eksemplarer som kan hentes på daglig leders kontor i åpningstiden.

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til de nye husordensreglene.

#### Forslag til vedtak:

Nye husordensregler godkjennes

✓ Vedtatt. Benkeforslag fra Kristin Nordgård EV3 om ventelisteordning på p-plasser ute og garasjer: Den som får en plass får spørsmål hen ønsker å settes på venteliste til å rykke oppover på et felt/garasjerekke.

✓ Vedtatt med overveldende flertall. Benkeforslag fra Berit Elvenes KV20 om endring av 4. avsnitt: Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser til ansatte og styret, vil ikke bli fulgt opp. Forslaget fikk et fåtall stemmer og ble ikke vedtatt.

## 8. Forslag om solcellepanel

Styret har innhentet tilbud fra Obos prosjekt. Se vedlagte priser. Obos Prosjekt presiserer at: "Kostnadene knyttet til dette er basert på tidligere mottatte tilbud fra andre, lignende prosjekter og erfaringspriser. Det som ikke er lagt inn er kostnad for rigg og drift. Erfaringsmessig ligger dette på mellom 10-20%, avhengig av omfanget av oppdraget.

Kommentar til postene:

- Evt. arbeider med råte eller sopp kommer i tillegg.

- Om det er betong bak beslag på lufttekassene, så kan det være skader på denne som må utbedres, dette er det ikke tatt høyde for.
- Arbeider med kontroll av isolasjon, og knyttet til forbedring av denne, er ikke inkludert.
- Overlys er priset nye med manuell åpning. Evt. brannhensyn og -styring vil komme i tillegg til dette.
- Det er ikke priset inn taksikring for fremtidige arbeider, da dette ikke er avklart. Men det er greit å vite at kostnader til dette er ganske dyrt.
- Kamerainspeksjon av nedløpsrør er ikke inkludert, da borettslaget så på muligheten for en utbedring av disse utenom solcelle-prosjekt."

Installasjon av solceller vil føre til økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

De nåværende takene har en estimert levetid på ca. 10–15 år til. Obos prosjekt har har informert om at takene bør byttes samtidig med montering av solceller. Eventuell installasjon av solceller bør derfor vurderes i forbindelse med fremtidig takskifte.

### Styrets innstilling

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

#### Forslag til vedtak:

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

## 9. Forslag om etterkontroll av badrom

### Bakgrunn

I 2026 utløper entreprenørgarantien for baderomsrehabiliteringen som ble gjennomført i vårt borettslag. Under rehabiliteringen opplyste entreprenøren i møte at de har budsjettert med en feilmargin på 20% av badene.

Etterkontrollen ved ferdigstilling, utført av OBOS Prosjekt, avdekket totalt 800-900 feil. OBOS har informert om at dette ligger innenfor det som kan forventes i prosjekter av denne størrelsen.

### Forslag

Styret foreslår å gjennomføre en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 badrom i borettslaget før utløp av entreprenørgarantien til og med april 2026. Formålet er å sikre at eventuelle feil og mangler blir utbedret på entreprenørens regning før garantitiden utløper. Det er viktig å merke seg at etter garantitidens utløp vil andelseieren selv være ansvarlig for utbedring av eventuelle feil og mangler.

### Kostnader

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører:

1. OBOS Prosjekt AS: 375.000 kr inkl. mva.
2. Takstgruppen AS: 450.000 kr inkl. mva.

Dette utgjør en forebyggende investering på mellom 483-580 kr per andel. Beløpet anses som beskjedent sammenlignet med verdien av de utførte arbeidene og potensielle kostnader for utbedringer som andelseiere selv må dekke etter garantitidens utløp.

### Praktisk gjennomføring

- Hver andelseier må være tilstede under befaringen av sin leilighet
- Befaringen tar inntil 15 minutter per leilighet
- Andelseiere vil ha mulighet til å stille spørsmål om badet under befaringen
- Eventuelle feil og mangler vil bli dokumentert og rapportert til både entreprenøren og styret for utbedring og oppfølging.

### Styrets innstilling

Styret anser denne kontrollen som en nødvendig sikring for at alle baderom i borettslaget er i forskriftsmessig stand før garantitiden utløper. Selv om antallet tidligere avdekkede feil er innenfor bransjenorm, mener styret at en grundig gjennomgang før garantitidens utløp vil være i andelseiernes beste interesse og kan spare betydelige kostnader på lang sikt.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom før utløp av entreprenørgarantien i juni 2026. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og organisere gjennomføringen innenfor en kostnadsramme på 500.000 kr, tilsvarende 644 kr per leilighet.

✓ Vedtatt. Enstemmig

## 10. Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.

### Bakgrunn

Etter våtromsrehabiliteringen har alle andelseiere fått installert egne vaskemaskintilkoblinger og dermed endret sitt behov for fellesvaskeriene. Samtidig ser vi at kostnadene knyttet til fremtidig fornyelse av fellesvaskeriene vil utgjøre en vesentlig utgift for andelseierne.

For å sikre en rettferdig fordeling av kostnadene, foreslår styret en gradvis overgang til en betalingsmodell der brukerne av fellesvaskeriene betaler for sitt faktiske forbruk. Dette vil gi et mindre utslag i husleieøkningen for andelseiere som ikke benytter seg av fasilitetene, samtidig som vi sikrer at fellesvaskeriene kan opprettholdes for de som fortsatt ønsker å bruke dem.

### Nåværende situasjon

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med Miele som ble inngått i 2022 og løper frem til 2032. Denne avtalen sikrer drift og vedlikehold av alle vaskemaskinene i borettslagets 25 vaskerom.

Miele opplyser at vaskemaskinenes normale levetid er 20 år eller 30.000 driftstimer. Med dagens bruk og alder har vaskemaskinene omtrent 7 års levetid igjen. Maskinene fremstår som pent brukt med minimal slitasje, og servicebehovene har vært beskjedne de siste årene.

Statistikk viser at begge vaskemaskinene i hvert vaskerom i gjennomsnitt benyttes 888 timer årlig.

### Kostnader

Nåværende årlige kostnader:

- Service og vedlikehold fra Miele (2024): 414.870 kr
- Elektriker og vedlikehold av tørkefasiliteter (2024): 162.419 kr
- Estimerte strømkostnader for vaskemaskiner (2024): 45.000 kr
- Estimerte strømkostnader for tørkefasiliteter (2024): 90.000 kr
- Totale årlige driftskostnader: 712.289 kr (917 kr per andelseier)

#### Fremtidige investeringskostnader:

- Anskaffelse av tilsvarende nye vaskemaskiner i 25 vaskerom vil utgjøre omtrent 4.183.500 kr (5.384 kr per andelseier i anskaffelsesåret)

#### Foreslått løsning

Styret foreslår en gradvis overgang til en betalingsbasert løsning der:

- Eksisterende vaskemaskiner beholdes så lenge de fungerer tilfredsstillende
- Når en vaskemaskin må skiftes ut, erstattes den med en ny maskin med integrert betalingsløsning
- Brukerne betaler direkte for sitt faktiske forbruk, som dekker maskin, drifts- og vedlikeholdskostnader

#### Fordeler med den foreslåtte løsningen

- Betydelig reduksjon i faste kostnader for alle andelseiere
- Mer rettferdig fordeling der brukerne betaler for sitt faktiske forbruk
- Unngår en stor engangsinvestering når alle maskiner må skiftes samtidig
- Sikrer fortsatt tilgang til fellesvaskerier for de som ønsker det
- Gradvis innføring gir en smidig overgang til den nye ordningen
- Fellesvaskeriet oppgraderes med nye, brukervennlige og energieffektive maskiner

#### Praktisk gjennomføring

- Eksisterende maskiner beholdes inntil de ikke lenger er økonomisk forsvarlig å reparere
- Nye maskiner med betalingssystem installeres fortløpende etter behov
- Andelseiere vil betale per vask med moderne betalingsløsninger (app, kort, etc.)
- Borettslaget vil fortsatt ivareta det nødvendige vedlikeholdet av fellesvaskeriene

#### Styrets innstilling

Styret anser denne løsningen som både økonomisk gunstig og mer rettferdig for borettslagets andelseiere. De som bruker fellesvaskeriene vil betale for faktisk bruk, mens borettslaget unngår store engangsinvesteringer og reduserer de faste kostnadene betydelig for alle andelseiere.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om gradvis utfasing av eksisterende vaskemaskiner i fellesvaskeriene og erstatning med nye vaskemaskiner med betalingssystem når behovet oppstår. Styret gis fullmakt til å gjennomføre denne endringen.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall

## 11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemer og minst 2 varamedlemmer.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Christian Winther

Følgende stilte til valg:

Christian Winther

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Irene Bruun

Knut Magne Whist

Følgende stilte til valg:

Irene Bruun

Knut Magne Whist

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jamal Sajid Ahmad

Jan Westergren

Følgende stilte til valg:

Jamal Sajid Ahmad

Jan Westergren

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Erik Stenrud

Sindre Apneseth

Følgende stilte til valg:

Erik Stenrud

Sindre Apneseth

## **12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Må være andelseier eller medeier i Lohøgda Borettslag for å være valgbar.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Irene Bruun

Christian Winther

Følgende stilte til valg:

Irene Bruun

Christian Winther

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Sindre Apneseth

Erik Stenrud

Følgende stilte til valg:

Sindre Apneseth

Erik Stenrud

### **13. Valg av valgkomite**

Vi skal velge ny valgkomité for 1 år. Komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling våren 2026.

#### **Valgkomitémedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Mariann M. Hauge

Christofer Nygård

Ferhat Ograk

Følgende stilte til valg:

Mariann M. Hauge

Christofer Nygård

Ferhat Ograk

### **14. Valg av velferdsutvalg**

Velferdsutvalget velges for 1 år. Deres oppgave er å arrangere sosiale aktiviteter i Lohøgda Borettslag.

#### **Velferdsutvalgsmedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Agathe Loukou

Kafia Hashi Mohamud

Marie Paulsen

Følgende stilte til valg:

Agathe Loukou

Kafia Hashi Mohamud

Marie Paulsen