

## Ekstraordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag

---

**Møtedato** Mandag 3.april 2017  
**Møtetidspunkt** Kl. 19:00  
**Møtested** Haugerud kirke

Tilstede var 257 andelseiere og 45 med fullmakt, til sammen 302 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Laila el-Aqil.

---

### 1 – Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Jan-Erik Nielsen.

Vedtak Han ble valgt

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede / opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

Vedtak Godkjent

#### C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Erik Braathen.  
Til å underskrive protokollen ble foreslått Jorunn Lillegård.

Vedtak De foreslåtte ble valgt

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Protokolltilførsel fra Jarl Frode Bech ble fremsatt og er vedlagt protokollen.

Vedtak Møteinnkallingen ble godkjent

---

### 2 – Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, konvertering til felles varmtvann (se for øvrig innkalling til ekstraordinær generalforsamling av 16.3.2017)

#### Tiltak A) Rør og våtrom

I samarbeid med styret har OBOS Prosjekt utarbeidet en grunnpakke som legges til grunn ved gjennomføring. Mindre justeringer i innhold/omfang må påregnes frem mot endelig gjennomføring. Tabellen er derfor ikke uttømmende. Generalforsamlingen vil ved positive vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å ta nødvendige avgjørelser på vegne av borettslaget videre i prosessen.

Grunnpakke	Omfang
Gulv på badrom og wc-rom	Rives ned til originalt bærende dekke. Bygges opp igjen med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.)
Vegger på badrom og wc-rom	Eksisterende overflate rives og bygges opp på nytt med membran og fliser. (dersom eksisterende fliser sitter uten bom, legges membran og fliser utenpå). Alle dører byttes ut.
Tak på badrom og wc-rom	Etablering av himling i tak som males hvit. Himling for å skjule avløpsrør etc. samt begrense støy fra tekniske installasjoner.
Sanitæranlegg på badrom og wc-rom	Eksisterende servant med over/underskap de – og monteres så fremt utstyret er i en slik stand at dette er mulig. Klosett leveres nytt, type vegghengt med innebygget cisterne og med «soft close toalettsete som lukker seg sakte». <b><u>Det leveres nytt blandebatteri til servant, dusjbatteri med dusjgarnityr, svingbare dusjdører.</u></b>
Vannrør	Alle rør skiftes ut. Nye stoppekraner på k.v og v.v. i leilighet. Nye synlige rør på bad legges i forkrommet utførelse. Skjulte vannrør utføres som rør i rør system. Kjellerstrekk med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.
Avløpsrør	Avløpsrør og sluk skiftes ut. Det legges opp til at hovedsluk flyttes noe fra opprinnelig plassering. Hovedsluk ønskes primært etablert i dusj. Stammer føres fortrinnsvis opp i ett av badets hjørner. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.
Opplegg vaskemaskin	Opplegg for vaskemaskin (kran og trakt) på bad
Oppvarming på badrom og wc-rom	Eksisterende fjernes. Det monteres elektrisk gulvvarme i badegulvet. Varmen har individuell styring via termostat montert i bryterpanel på utsiden av badet.
El.anlegg på bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstiller dagens krav de- og monteres. Omlegging av kurs fra undersentral til badet med jordfeilbryter.
Belysning	Innfelt lys i nedsenket himling på bad med dimmer (LED lamper som ikke flimrer).
Kjøkken	Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Alle vannlåser i kjøkkenbenker som ikke er i orden skiftes. Nytt kjøkkenbatteri.
Ventilasjon	Komplett rens av ventilasjonskanaler. Nye avtrekksventiler monteres i nedsenket himling eller i vegg.

**Total prosjektkostnad rør og våtrom er ca. 160 mil.**

### Tiltak B) Omlegging til felles varm tappevann

Som nevnt på beboermøtene har borettslag sett på mulighetene for å etablere fellesvarmt tappevann med bergvarme (energibrønner) og varmpumper for forvarming av felles varmt forbruksvann.

Formålet er bruke minst mulig energi samlet i borettslaget med oppvarming tappevann, samt å frigjøre plassen som beredere tar i den enkelte leilighet og få fjernet den risikoen som er med lekkasjer relatert til disse. Dette vil være gunstig i forhold skadestatistikken og utviklingen på forsikringspremien.

Felles varmt tappevann	Omfang
Varmtvann	<p>Etablering av felles varmtvann og varmtvann sirkulasjon, for å øke vannskadesikkerheten. Det klargjøres for eventuell senere individuell måling av varmt tappevann.</p> <p>Dvs. at de kostnadene som borettslaget vil få ved oppvarming av felles varmt tappevann fordeles iht. felleskostnadsbrøken for leilighetene inntil noe annet vedtas på en senere generalforsamling. Ved senere omgjøring til måling av tappevann kommer det en kostnad til de som leverer måledatene og til forvaltningen på samlet kr. ca. 600,- pr. leilighet i året, ved en avregning i året. Dvs. samlet ca. kr 500.000 i pr.år.</p> <p>Varmt tappevann forvarmes med utnyttelse av bergvarme (energibrønner) og varmpumper. Det etableres berederrom i fellesarealer i kjeller med kapasitet slik at alle har tilstrekkelig varmtvann også på «17. mai og juleaften osv.». Disse rommene planlegges og plasseres slik at ikke uønsket lyd oppstår.</p>

Eksisterende beredere blir tatt ut og enten kastet, eller plassert i leilighetene slik at eier kan selge den, eller bruke den ett annet sted ved ønske om dette (på hytta etc.). Det vil frigjøre plass i hver enkelt leilighet, minsker lekkasjepunktene fra berederne og gir boligselskapet en god mulighet til å bli mer miljøvennlige/grønnere.

**Total prosjektkostnad er ca. 15 mil.**

### **Styret sitt forslag**

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å søke om lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse, samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre vedlikeholdsprosjektet. Fremdriftsplanen for prosjektet kan endres når de endelige tilbud foreligger.

Faktisk økningen i felleskostnadene vil skje basert på fremdriften i prosjektet og låneopptak.

### **Styrets innstilling til vedtak**

#### **Tiltak A) Rør og våtrom**

Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse, samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.  
Saken vedtas med simpelt flertall, da det er normalt vedlikehold.

Vedtak 4 stemte mot rør og våtrom, mens et overveldende flertall stemte for styret sitt forslag og innstilling til vedtak.

#### **Tiltak B) Omlegging til felles varmt vann (tiltak B forutsetter at tiltak A gjennomføres)**

Konvertering til felles varmtvann med bergvarme og varmepumper:  
Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse, samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Vedtak Utsettelsesforslag ble fremmet, men dette falt med 103 mot 142 stemmer.  
Etter videre debatt ble det stemt over styrets innstilling til vedtak.  
35 stemte mot, mens 193 stemte for.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 21:25  
Protokollen godkjennes av undertegnede:

Jan-Erik Nielsen /s/  
møteleder

Erik Braathen /s/  
referent

Jorunn Lillegård /s/  
protokollvitne

Lohøgda Borettslag

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Oslo, 03.04.2017

Følgende ønskes tatt inn i protokollen for ekstraordinær generalforsamling:

**Kommentar til innkalling:**

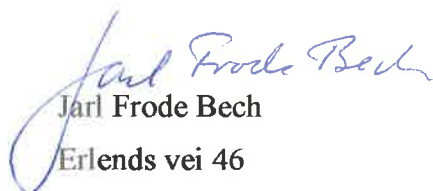
Det fremgår ikke av innkallingen at det foreligger flere forslag som må godkjennes. Slik innkallingen er satt opp, er nødvendig vedlikehold slått sammen med spørsmål om rehabilitering av bad og konvertering til felles varmtvann. Dette må utvetydig fremgå som separate forslag.

Det vises til borettslagets vedtekter, som er en del av Lov om burettslag (Borettslagsloven):

**8-3 Styrets vedtak**

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst 2/3 flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens §3-2 andre ledd,
3. 3 salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg or borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

  
Jarl Frode Bech

Erlends vei 46

Leil. 3176