

# Protokoll til årsmøte 2021 for Lohøgda Borettslag - Organisasjonsnummer: 850429162

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 31. mai 2021 kl. 12:00 til 3. juni 2021 kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 299 (herav 36 manuelle stemmesedler).

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av protokollvitner

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

### Vedtak

Haakon Brendalsmo og Elii Dahl Changezi er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 246

Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Årsmeldingsheftene er lagt i alle postkasser innen fristen som er tidligst 20 dager før og senest 8 dager før generalforsamlingen.

### Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 253

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 42

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (se vedlegg).

### Vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 232

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 60

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Disponering av årets resultat

Generalforsamlingen skal godkjenne disponering av årsresultatet.

Underskuddet i 2020 foreslås ført som udekket tap (negativ egenkapital) i balansen (ref. side 8 i årsrapporten).

### Vedtak

Årsresultatet fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -62 645 664 og foreslås dekket ved at kr 10 631 869 overføres fra opptjent egenkapital. Resterende (kr 52 013 796) føres som udekket tap (negativ egenkapital) i balansen.

Antall stemmer for vedtak: 216

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemmer: 77

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorar (styrehonorar)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 545 000.

### Vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 545 000.

Antall stemmer for vedtak: 179

Antall stemmer mot: 53

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorar (møtende vara, valgkomiteen og velferdsutvalget)

Andre honorarer (møtende vara, valgkomiteen og velferdsutvalget) foreslås satt til kr 57 000.

#### **Vedtak**

Godtgjørelse til møte varamedlem settes til kr 36 000.

Godtgjørelse til møte valgkomiteen settes til kr 15 000.

Godtgjørelse til møte velferdsutvalget settes til kr 6 000.

Antall stemmer for vedtak: 201

Antall stemmer mot: 29

Antall blanke stemmer: 69

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Fastsettelse av honorar (byggekomiteen for rehabilitering av bad)

Honorar til byggekomiteen for rehabilitering av bad foreslås satt til kr 300 000.

#### **Vedtak**

Godtgjørelse til byggekomiteen for rehabilitering av bad settes til kr 300 000.

Antall stemmer for vedtak: 130

Antall stemmer mot: 102

Antall blanke stemmer: 67

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Forslag A) om å gjeninnsette lås mellom trappeløp/kjeller

Fremmet av: Victor Midtgård, Kristins vei 39

Viser til innlegg i Lohøgda nytt. Jeg har helt siden det ble foretatt bytte av branndører mellom trappeløp/kjeller vært forundret over at en samtidig fjernet lås i døren. Dette minsker sikkerheten i bygget. Hvis uønskede personer kommer seg inn, så kan de gå gjennom hele bygget i kjelleren med tilgang til samtlige boder, rom og øvrige oppganger.

#### *Styrets innstilling*

Dørene skal ikke låses på grunn av brannvern da det er rømningsvei for de som eventuelt befinner seg eller bor i kjelleren. Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

#### **Vedtak**

Forslag om å gjeninnsette lås mellom trappeløp/kjeller ble ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 57

Antall stemmer mot: 203

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Forslag B) om el-billading

Etter forslag om elbillading fra Generalforsamlingen 2019, har styret innhentet mye informasjon og flere tilbud fra forskjellige leverandører. Styret velger ut ifra gjeldende lovverk og informasjonen som foreligger, å legge frem følgende forslag: Det legges opp til og installeres elbilladere i alle garasjer, totalt 116 stykk. Investeringskostnad for elbillading i garasjene er beregnet til å bli 3,8 millioner kroner. Investeringskostnaden for elbillading i garasjene finansieres via økt innskudd. Nytt innskudd for garasjene er satt til 50.000 kroner, gitt at investeringskostnad nevnt over legges til grunn. Det monteres elbillader med stikkontaktuttak. Om det kan dokumenteres at lader har blitt ødelagt på grunn av brukerfeil må leier av garasjen dekke ny lader. Ny månedsleie av garasje settes til 350 kroner per måned. Økningen dekker påkrevd årlig service av lader. Strømforbruk betales av den enkelte. Pris på lading kommer senere. Videre legges det opp til utbygging for elbillading på deler av grøntarealet nedenfor den store parkeringsplassen i Erlends vei. Dette for at beboere som i dag leier parkeringsplass skal slippe å gi fra seg parkeringsplassen. Det vil bli installert to stykk hurtigladestasjoner 150 kW og 12 stykk elbillader 7,2 kW/32 A. Elbilladerne vil kun være tilgjengelig for beboere av Lohøgda Borettslag. Ved hurtigladestasjonen legges det opp til differensiert pris på lading basert på tid. På 7,2 kW laderne legges det opp til 12 timers ladeintervaller fra klokken 08-20 og 20-08. Denne utbyggingen finansieres via fellesutgiftene ved låneopptak. Pris på lading kommer senere.

#### **Vedtak**

Forslag om el-billading ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 88

Antall stemmer mot: 171

Antall blanke stemmer: 40

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### 10. Forslag C) om opprettelse av åremålsstilling som daglig leder i Lohøgda borettslag

Styret ser at borettslaget står foran flere og krevende prosjekter i årene som kommer. Dette er blant annet utskifting av vinduer, utbedring av inngangspartier og infrastruktur og ladepunkt til el-biler med mer. Det vil være behov for tett oppfølging og daglig ledelse av disse prosjektene, samt behov for å håndtere et mer komplisert og omfattende lovverk. Styret har ut fra dette sett på hvordan vi best kan møte disse utfordringene fremover. Daglig leder vil være primærkontakt til beboerne i borettslaget noe som vil gi beboerne en bedre serviceopplevelse. Daglig leder vil ha ansvar for å effektivisere vedtak fattet av general-forsamlingen og styret. Daglig leder rapporterer til styret. Stillingen tenkes finansiert ved omgjøring av dagens sekretærstilling, gjennom reduserte styrehonorar og redusert bruk av eksterne konsulenter. Styret får ansvar for å utarbeide stillingsinstruks, stillingsannonse og tilsetning av daglig leder.

#### **Vedtak**

Dagens timebetalte sekretærstilling endres til en heltids åremålsstilling som daglig leder. Stillingen vil ha et åremål på 4 år. Styret vil etter endt åremålsperiode evaluere behovet for en eventuell forlengelse av stillingen.

Antall stemmer for vedtak: 188

Antall stemmer mot: 52

Antall blanke stemmer: 59

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 11. Forslag D) om endring av åpningstider i fellesvaskeriene

Fremmet av: Sigrid Bøe Elgsaas, Erlends vei 72

Våtromsprosjektet er i ferd med å ferdigstilles våren 2021. Det er nå lagt til rette for at alle kan ha vaskemaskin i egen leilighet, og det er derfor ikke lenger behov for å ha utvidet åpningstid på kvelden i fellesvaskeriene. For de som bor over vaskeriene eller i nærheten, skapes det støy ved bruk av vaskeriene, vaskemaskiner og tørkerom. Det bør derfor tas hensyn til de som bor over og nær vaskeriene slik at de kan få tilbake kveldsro. En reduksjon i åpningstid vil i tillegg føre til at borettslaget kan spare inn på utgifter til strøm. Ifølge styret har man gjennom perioden med våtromsprosjektet og oppussing av bad i borettslaget, sett at fellesvaskeriene brukes mindre enn tidligere. Denne endringen vil derfor ikke gå ut over muligheten til å bruke fellesvaskeriene for de som fortsatt ønsker å bruke det. Et argument da vasketiden ble utvidet var at enkelte ikke rakk å bruke vaskeriene innen åpningstiden. Dette argumentet er ikke lenger gyldig, da man har mulighet til å få installert vaskemaskin i egen leilighet.

#### *Styrets innstilling*

Styret støtter ikke forslaget, da de nye avfukterne som er strømbesparende bruker en time ekstra.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

#### **Vedtak**

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 38

Antall stemmer mot: 208

Antall blanke stemmer: 53

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 12. Forslag E) om utvidelse av sykkelbodene

Fremmet av: Maricel og Odd Terje Lundbø, Erlends vei 12

Antall syklistene øker stadig i Oslo. Det vises i smekkkfulle sykkelboder her i borettslaget, spesielt siden bodene også brukes av mopeder, barnevogner, leketøy etc. Her vi bor i nederste del av Erlends vei var sykkelboden så full i fjor sommer at vaktmesteren måtte ha en aksjon med å kaste ubrukte sykler for å skaffe plass nok. Dessuten synes vi løsningen med sykkelplasser i to plan ikke er spesielt god, siden det er tungt å løfte en sykkel opp på øverste nivå.

#### *Styrets innstilling*

Styret støtter ikke forslaget, da vi ikke kan se behov for utbygging på nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

#### **Vedtak**

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 57

Antall stemmer mot: 194

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Forslag F) om utredning og igangsetting av tiltak for å håndheve de alminnelige ordensregler som omhandler trafikk og parkering på borettslagets område, samt utredning og igangsetting av tiltak for å redusere hastighet på trafikk  
Fremmet av: Rigmor Eide, Kristins vei 18

Mengden biltrafikk på borettslagets område har over tid vært meget høye og det oppleves som den i senere tid også har vært økende. Det antas at mye av denne trafikken ikke er i henhold til borettslagets alminnelige ordensregler. Mye av kjøringen blir gjort i hastigheter som langt overstiger det som er forsvarlig. Det har også vært påfallende mye parkering av biler på borettslagets område som åpenbart er parkert i strid med borettslagets alminnelige ordensregler. Andelseier mener det er behov for at borettslaget igangsetter tiltak for å sikre overholdelse av de alminnelige ordensreglene nedtegnet i avsnitt 2, 3 og 4. Tiltakene er skisser i avsnitt 5, 6 og 7 som omhandler parkering har vist seg å ha liten ef fekt og bør enten endres eller suppleres.

#### *Styrets innstilling*

Forslaget støttes ikke. Styret kan ikke se at det finnes grunn til å utrede mer. Styret henstiller beboere til å følge regelverket. Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

#### **Vedtak**

Ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 55

Antall stemmer mot: 199

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Forslag G) om vedlikehold av lagets grøntanlegg

Fremmet av: Jens A. Bjelland, Erlends vei 36 og Lars Erik Indermo, Erlends vei 1

I forbindelse med generalforsamlingen i 2020 kom det frem at borettslaget i 2019 hadde brukt over kr 1 900 000 på gartnertjenester. Årsrapporten for 2019 viser til at Borettslaget i over 25 år har hatt avtale med gartnerfirmaet Din Hage om vedlikehold av lagets grøntanlegg. Ved spørsmål om denne tjenesten var satt ut på anbud under fjorårets generalforsamling, kunne ikke styret gi et klart svar. Vi mener kr 1,9 millioner er en svært høy kostnad til gartnertjenester for vårt borettslag. En kjapp undersøkelse av offentlige tall viser at Din Hage omsetter årlig for om lag kr 5 millioner, med et positivt resultat etter skatt på ca kr 1 million. Dette kommer i tillegg til at daglig leder/eier har en lønn på kr 1,1 million. De siste ti årene har daglig leder/eier tatt ut over kr 900 000 i året i lønn i gjennomsnitt. Lohøgda står altså for over 1/3 av selskapets inntekter, et selskap som årlig gir sin daglige leder og eier nesten kr 2 millioner i overskudd og lønn. Tallene overfor peker mot at borettslaget betaler mer enn nødvendig for disse tjenestene. Med en årlig kostnad på over kr 1,9 millioner, kunne borettslaget i stedet ansatt en egen gartner på fulltid og fortsatt hatt over kroner 1 million til innkjøp av planter og utstyr. Eller man kunne ansatt flere folk i den varme sesongen, og ikke hatt gartner om vinteren. Et annet alternativ er at man kunne rett og slett konkurranseutsatt et anbud på gartnertjenester i borettslaget, noe vi tror ville kunne senket kostnadene på denne posten betraktelig.

#### *Styrets innstilling*

Styret støtter forslaget om å jobbe med å redusere kostnadene. Styret anbefaler at det stemmes for forslaget.

#### **Vedtak**

Generalforsamlingen peker på at utgiftene til gartnertjenester gjennom leverandøren Din Hage ser ut til å være svært høye. Generalforsamlingen ber styret arbeide gjennom det neste året med å få ned disse kostnadene, samtidig som kvaliteten på tjenesten som leveres skal opprettholdes. Generalforsamlingen ber styret enten konkurranseutsette gartnertjenester gjennom en anbuds-runde, eventuelt vurdere ansettelse av egne gartnere som kan disponere et eget, spesifisert, budsjett til disse tjenestene.

Antall stemmer for vedtak: 255

Antall stemmer mot: 12

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Valg av tillitsvalgte (styre- og varamedlemmer)

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år (etter Laila el Aqil som har trukket seg).

Det skal også velges 4 varamedlemmer for 1 år. Innstilling (Valgkomiteens innstilling - se årsrapporten side 47).

*Styremedlem (2 år)*

**Følgende ble valgt:** Elise Røe (182 stemmer). Jan Gustav Westergren (172 stemmer)

*Styremedlem (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Wendy Sandnes (178 stemmer)

*1. varamedlem (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Jens A. Bjelland (180 stemmer)

*2. varamedlem (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Søren Clemensen (172 stemmer)

*3. varamedlem (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Victor Midtgård (170 stemmer)

*4. varamedlem (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Jacob Daniel Schmidt (173 stemmer)

16. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Det skal velges 2 delegerte og 2 varadelegerte til OBOS' generalforsamling. Denne avholdes normalt i april hvert år.

Innstilling (Valgkomiteens innstilling - se årsrapporten side 47).

*Delegert (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Andreas Myrstad (170 stemmer). Elise Røe (172 stemmer)

*Varadelegert (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Jan Gustav Westergren (166 stemmer). Wendy Sandnes (167 stemmer)

17. Valg av valgkomité

Valgkomité velges for 1 år av gangen. Innstilling (Valgkomiteens innstilling - se årsrapporten side 47).

*Valgkomitémedlem (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Eili Dahl Changezi (174 stemmer). Heidi Venberget (167 stemmer). Turid Holstad (166 stemmer)

18. Valg av velferdsutvalg

Velferdsutvalg velges for 1 år av gangen. Innstilling (Valgkomiteens innstilling - se årsrapporten side 47).

*Velferdsutvalgmedlem (1 år)*

**Følgende ble valgt:** Søren Clemensen (178 stemmer). Inger J Johansen (173 stemmer). Eili Dahl Changezi (173 stemmer)

Protokollen godkjent av undertegnede:

Terje Holmen /s/  
Møteleder

Haakon Brendalmo /s/  
Protokollvitne

Eili Dahl Changezi /s/  
Protokollvitne

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Leder	Terje Holmen	Erlends vei 15	2020-2022
Nestleder	Elise Røe	Erlends vei 17	2021-2023
Styremedlem	Andreas Myrstad	Kristins vei 19	2020-2022
Styremedlem	Jan Westergren	Kristins vei 2	2021-2023
Styremedlem	Wendy Sandnes	Erlends vei 50	2021-2022