

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Lohøgda B/L

Styret har mottatt krav fra 155 andelseiere om ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med vindusprosjektet som skal i gang denne høsten.

Styret har i det lengste håpet å kunne arrangerer denne generalforsamlingen som et fysisk møte, for å legge til rette for en god diskusjon. Etter kontakt med et titalls konferanselokaliteter, har det vist seg å være umulig med dagens smitteverntregler. Det største kongressenteret i Oslo tar nå maksimalt 370 mennesker, og vi må ta høyde for at alle som ønsker det skal kunne komme. Derfor må ekstraordinær generalforsamling gjennomføres som digitalt årsmøte via Vibbo (på lik linje som den ordinære generalforsamlingen i mai 2021). Det er vil dermed ikke være mulig med benkeforslag, da dette ikke lar seg kombinere med digitalt møte.

Ekstraordinær generalforsamling

- Digital ekstraordinær generalforsamling åpnes på Vibbo **onsdag 1. september kl. 12:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.
- Ekstraordinær generalforsamling lukker **lørdag 4. september kl. 12:00** (dette er siste frist for å avgi stemme).

Saker til behandling

- 1) Konstituering – godkjenning av møteinnkallingen.
- 2) Konstituering – valg av protokollvitner til å signere protokollen digitalt.
- 3) Konstituering – valg av tellekorps til å telle opp manuelle stemmesedler.
- 4) Vinduer byttes til innsving (sidehengslet hvor vinduet åpnes innover) eller toppsving (beholde samme løsning som i dag hvor vinduet åpnes utover).
- 5) Balkongdør byttes og utvides til 90 cm bredde, 5 cm terskel, glass i hele dørens høyde og med åpnebart vindusfelt i toppen som erstatning for lufteventil eller beholde samme bredde på balkongdør som i dag.

Digital deltakelse

- Gå inn på <https://vibbo.no> for å delta
- Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når det åpner
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten vedlagt
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo

Manuell (analog) deltagelse

- Kan du *ikke* delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg levere vedlagte stemmeseddel. Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i det digitale årsmøtet.
- Fyll ut stemmeseddelen, riv ut og legg seddelen i styrets postkasse utenfor Kristins vei 39 innen fristen.
- Manuell stemmeseddel finner du på siste side.

Oslo, 27.8.2021 - Styret i Lohøgda Borettslag

Terje Holmen /s/

Elise Røe /s/

Jan G. Westergren /s/

Andreas Myrstad /s/

Wendy Sandnes /s/

Vedlegg 1

til innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Lohøgda borettslag, 2021

Oppsummering av argumentasjon

Bakgrunnen for den ekstraordinære generalforsamlingen er at 155 andelseiere ønsket det. I brevet andelseierne sendte styret, legger de frem en del argumenter for hvorfor de ønsker å ta opp saken. Ettersom generalforsamlingen blir digital, og det er et ønske også dem som velger å stemme manuelt via stemmeseddel levert i borettslagets postkasse skal ha tilgang til argumentasjon om sakene, har vi laget denne korte oppsummeringen. Oppsummeringen tar for seg både forslagsstillernes argumenter og noen argumenter fra byggekomiteen om hvorfor de foreslår det de gjør.

Så er det viktig å merke seg at det er anledning til å fremføre sine argumenter i sakene skriftlig under den ekstraordinære generalforsamlingen på nett. Vi vil anbefale at flest mulig logger seg på og skriver innlegg på generalforsamlingens første dag, så det blir anledning til å svare på hverandres innlegg og få en fruktbar diskusjon. Vi anbefaler også at flest mulig venter med å stemme til de to siste dagene av generalforsamlingen, så man har mulighet til å vurdere argumentene som kommer inn før man bestemmer seg. Ikke minst anbefaler vi sterkt at alle går og ser på løsningene i utstillingsbrakka som blir satt opp, før man går og stemmer.

Argumenter fra forslagsstillerne i sak 4 om vinduer

- Forslaget om vinduer som åpner innover er problematisk fordi lufting vil bli vanskelig ved mye nedbør, da det vil kunne regne og snø inn. Åpningen på toppen av de foreslåtte vinduene blir for smal ved ønske om god lufting.
- Flere beboere benytter i dag vinduskarmene på soverom og kjøkken til blomster og annet. Dette blir vanskelig med vinduer som åpner innover.
- Vinduer som åpner innover krever større plass i rommet og kan være i veien når de står åpne – dette gjør rommene mindre funksjonelle.
- Flere beboere har i dag seng under soveromsvinduene og spisebord under kjøkkenvinduet. Dette kan bli problematisk, om ikke umulig, med vinduer som åpner innover.
- Flere beboere har kjøkkenbenk og kjøkkenskap inn mot vinduet på kjøkkenet. Vinduet mot dette vil ikke kunne åpnes og inventaret må da bygges om.
- Beboere vil ikke kunne bruke de gardiner, persiennier og rullegardiner de benytter i dag.
- Vinduer som åpner innover gir mer innsyn i leilighetene når vinduene står åpne.

Argumenter fra byggekomiteen i sak 4 om vinduer

- Vinduer som åpner innover gir mulighet for å sette inn screens – utvendig solskjerming – som tåler å være nede vær og vind. Disse kan hindre at snø og regn kommer inn når vinduet er åpent. De vil også hindre mye pollen å komme inn i leilighetene om våren og sommeren.
- Slik solskjerming (screens) gir også den beste muligheten for å holde varmen ute samtidig som man luffer.
- Ved toppsving, slik vi har i dag, kommer en del av innsiden av vinduet ut når man åpner det. Det medfører større behov for vedlikehold av innsiden av vinduene, spesielt maling som flasser av i vinduskarmen. Ved vinduer som åpner innover blir dette vedlikeholdsbehovet mindre, og vinduenes levetid lengre.
- Vindu med åpning innover gir bedre rømningsvei, da vinduets lysåpning blir 100% mot 50% ved toppsving.
- Bunn- og sidehengslede vinduer som åpner innover vil ikke belastes på samme måte ved lufting når det blåser ute, som dagens løsning. Dette gir igjen mindre vedlikehold og lengre levetid.
- Det er enklere å åpne og vaske vinduer som åpner innover.
- Et hovedhensyn har vært at disse vinduene skal vare de neste 30 til 40 årene. Da har man søkt de løsningene som gir best varighet og minst vedlikeholdsbehov – etter råd fra entreprenør og produsent.
- Vinduene som er bunn- og sidehengslet har svært god innbruddssikring i luftestillingen. De er også svært barnesikre. Derfor er disse standard i nye bygg.

Viktig informasjon om Sak 5

Del to av forslaget fra forslagsstillerne, om at beboere skal kunne søke om å få innvilget bred dør dersom generalforsamlingen vedtar å beholde dagens dørbredde, vil sannsynligvis ikke la seg gjøre. Dette fordi det vil gjøre borettslagets fasade usymmetrisk, noe Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune svært sannsynlig ikke vil godkjenne.

Styret må derfor ta forbehold om at dersom forslaget som ligger under MOT i sak 5 blir vedtatt, vil muligens Plan- og Bygningsetaten ikke godkjenne løsningen beboerne har foreslått om en søknadsbasert ordning. Løsningen vil utgjøre en så stor fasadeendring at det er svært lite sannsynlig at borettslaget vil få denne godkjent. I praksis betyr det at sak 5 mest sannsynlig er en ren avstemning mellom dagens bredde og byggekomiteens forslag om bredere dør og smalere vinduer.

Argumenter fra forslagsstillerne i sak 5 om balkongdør

- Ved endring av bredde på balkongdør og stuevinduer, vil dagens solskjerming ikke kunne brukes videre. Flere beboere har investert betydelig i god solskjerming, og det å skaffe ny solskjerming vil være en stor kostnad for mange.
- Endring av bredde på balkongdør og terskelhøyde på døra vil gi ekstra kostnader og arbeid for flere beboere som vil måtte justere på allerede eksisterende løsninger på balkongene.
- Det er ikke krav om universell utforming i eldre leiligheter. Dette ble heller ikke tatt hensyn til i oppussingen av bad og toalett nå nylig.
- Behovet for universell utforming kan fremstå som mindre i leiligheter som har trapp og ikke heistilgang.

Argumenter fra byggekomiteen i sak 5 om balkongdør

- I denne saken har byggekomiteen et hovedargument å løfte frem først:
 - Del to av forslagsstillerne forslag, om at det skal kunne søkes om å ha bred dør, vil sannsynligvis ikke være gjennomførbart.
- Bredere balkongdør gir enklere adkomst til balkongen, noe som er viktig for den aldrende befolkningen i Lohøgda og praktisk når ting skal inn og ut fra balkongen.
- Vel så viktig er lavere terskel, som er et viktig punkt for enklere adkomst til balkongen for alle – men spesielt for dem som er dårlig til bens.
- Løsningen med bredere balkongdør og vindusfelt over døra gir mer lys inn i leilighetene.

Visningsbrakke

Visningsbrakken står på gavlveggen ved Erlends vei 44, der SansByggs kontorbrakke under baderomsoppussingen. Den åpner i løpet av kommende helg. Vi oppfordrer alle beboere til å ta seg en tur. I visningsbrakken er det utstilt ett vindu med toppsving (som dagens løsning) og ett vindu med sidesving (byggekomiteens forslag). Begge vinduene er mye mindre enn dem vi skal sette inn i leilighetene, men viser hvordan de forskjellige vinduene åpnes og fungerer. I tillegg står det utstilt en dør lik den som byggekomiteen foreslår å sette inn (90 cm bred). Dagens dører har man i leiligheten sin, og er altså 70 cm brede.

Vedlegg 2

til innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Lohøgda borettslag, 2021

Info fra Vindu Entreprenøren AS

Balkongdørene er beregnet økt til bredde 988mm, dette vil gi en fri åpning på 805mm i 90 graders åpning. Fordelene ved å øke dørbredde er at åpningen blir HC-vennlig samt at glassåpningen blir større, som igjen slipper mer lys inn. Det vil være lettere å få større gjenstander gjennom døren.

Ulempen er at sofaer kan bli stående foran døren hvis de er tilpasset dagens løsning.

NorDan sitt toveissvingende vindu med ett håndtak har den mest avanserte lukkemekanismen på markedet. Det er enkelt å betjene, men avansert på samme tid.

Med en solid vrider kontrollerer du alle lukkepunktene og bestemmer selv om du vil åpne vinduet sidehengslet eller bunnhengslet.

Ved første vridning åpnes rammen i en trekkfri, barnesikret luftestilling. Ved andre vridning kan rammen åpnes hele 90 grader for trygg utvendig vask innenfra.

Toveissvingende innadslående vinduer gir muligheter for sikker og trekkfri lufting, mulighet til trygt å vaske utsiden innenfra og fullverdig rømningsvei i tilfelle brann.

Envridersvindu er solid barnesikret.

Toppsving vinduet kan vendes 180 grader for trygg vasking fra innsiden. Vinduet har en avansert og effektiv barnesikring integrert i hengslene. Vaskestoppbeslag er også integrert i hengslene for trygg vasking av vinduets utside innomhus.

Det forutsettes at alle boenheter velger samme løsning.

Dette har sammenheng med at Plan- og Bygningsetaten ikke vil godkjenne to ulike løsninger, da dette i så fall vil bli betraktet som fasadeendring.

Det vil heller ikke være heldig med to ulike løsninger med tanke på produksjon og kostnad.

Med vennlig hilsen

Bjørnar Skogstad
Daglig leder
Vindu Entreprenøren AS

MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme i det digitale årsmøtet.

Selskapsnavn: Lohøgda Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Konstituering	FOR	MOT
1) Godkjenning av møteinnkallingen. Innkallingen er delt ut til alle andelseiere innen fristen iht. vedtektene (maks 20 dager og senest 3 dager før ekstraordinær generalforsamling).		
2) Valg av protokollvitner. Som protokollvitner foreslås Terje Holmen (møteleder), Lise Dahl og Jens A. Bjelland.		
3) Valg av tellekorps. Som tellekorps foreslås Kristofer Heramb Bentzen og Søren Riis Clemensen.		

Innkomet forslag om vinduer	FOR (innsving)	MOT (toppsving)
4) Vinduer med innsving eller vinduer med toppsving. Sett kryss for hva du stemmer for. Flertallet bestemmer hvilken løsning det blir (avgjøres ved alminnelig flertall 50 %). FOR = Vinduer byttes til innsving, dvs. sidehengslet hvor vinduet åpnes innover. MOT = Vinduer byttes, men dagens med løsning med toppsving beholdes, det vil si at vinduet åpnes utover.		

Innkomet forslag om balkongdører	FOR (utvidet dør)	MOT (bredde som i dag)
5) Utvidet balkongdør eller samme størrelse/utførelse som i dag. Flertallet bestemmer hvilken løsning det blir (avgjøres ved alminnelig flertall 50 %). FOR = Balkongdør byttes og utvides til 90 cm bredde, 2,5 cm terskel, glass i hele dørens høyde og med vindusfelt i toppen som kan åpnes som erstatning for lufteventil MOT = Balkongdør byttes, men bredde på balkongdør beholdes som i dag. Beboere med behov for universelt utformet verandadør kan søke styret om dette. Styret vurderer behov og fastslår om borettslaget skal dekke ekstrakostnadene helt eller delvis for dette.		

Du stemmer ved å krysse av i boksen for ønsket svar, men kun én X pr. forslag.

Det er ikke mulig å stemme mot ved valg av personer. Det er lov å stemme blankt.

Skjemaet leveres i styrets postkasse (Kristins vei 39) innen lørdag 4. september kl 12:00