



# Ekstraordinært årsmøte 2021

Lohøgda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. september - 4. september 2021

## **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Lohøgda Borettslag. Avstemningen åpner 1. september kl. 12:00 og lukker 4. september kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/312>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tellekorps
4. Innkommet forslag om vinduer
5. Innkommet forslag om balkongdører

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lohøgda Borettslag**

Terje Holmen

Elise Røe

Andreas Myrstad

Wendy Sandnes

Jan Gustav Westergren

Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Som protokollvitner foreslås Lise Dahl og Jens A. Bjelland.

Protokoll skal også signeres av møteleder (som i praksis vil være styreleder).

### **Forslag til vedtak**

Lise Dahl, Jens A. Bjelland og styreleder Terje Holmen er valgt.

Sak 3

## **Valg av tellekorps**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av tellekorps til å telle opp manuelle stemmesedler.

De manuelle stemmesedlene vil bli lagt til det digitale årsmøtet sammen med de digitale stemmene.

### **Styrets innstilling**

Som tellekorps foreslås Kristofer Heramb Bentzen og Søren Riis Clemensen.

### **Forslag til vedtak**

Kristofer Heramb Bentzen og Søren Riis Clemensen er valgt.

## **Innkomet forslag om vinduer**

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

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vinduer byttes, men dagens løsning med toppsving beholdes, det vil si at vinduet åpnes utover.

### **Styrets innstilling**

Vinduer byttes til innsving, dvs. sidehengslet hvor vinduet åpnes innover.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen avgjør vindustype:

FOR = Vinduer byttes til innsving, dvs. sidehengslet hvor vinduet åpnes innover.

MOT = Vinduer byttes, men dagens løsning med toppsving beholdes, det vil si at vinduet åpnes utover.

### **Vedlegg**

1. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling august 2021 - vedlegg vinduer.pdf

# 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.

# 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



## **Innkomet forslag om balkongdører**

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

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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.

### **Styrets innstilling**

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

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen avgjør type balkongdør:

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.

### **Vedlegg**

1. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling august 2021 - vedlegg balkongdører.pdf

# 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.

## 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 forslagsstillernes 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 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 luftstilling. 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.

Envriddersvindu 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

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**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.