

## ***KJÆRE NABO***

På grunn av koronaviruset anbefaler myndighetene å utsette større sammenkomster. For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag i år bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no. Generalforsamling gjennomføres derfor ikke i år på vanlig måte som et fysisk møte.

- Alle andelseiere må ha registrert mobiltelefonnummeret sitt for å delta på det digitale årsmøtet. Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner på neste side.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamling denne våren.

### Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo onsdag 27. mai kl. 18:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager.
- Årsmøtet lukker torsdag 4. juni kl. 18:00. Dette er siste frist for å avgi stemme.

### Hvordan deltar du?

#### 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 møtet åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- 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, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Fyll ut stemmeseddelen, riv den ut og legg den i styrets postkasse Kristins vei 39 innen fristen.
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.



## MANUELL STEMMESEDDDEL

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronaviruset vil årets generalforsamling bli avholdt digitalt på vibbo.no. **Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.** Siste frist for å levere stemmeseddel er torsdag 4. juni kl. 18:00. (Legges i styrets postkasse).

Selskapsnavn: Lohøgda Borettslag

Leilighetsnummer:

Navn og adresse:

Signatur:

### Saker til behandling (se sakliste på side 3):

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel: 

	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	
--	-----	-------------------------------------	-----	--

#### 1) Konstituering

Konstituering	For	Mot
A) Valg av protokollvitner: Marie Furulund og Eili Dahl Changezi		
B) Valg av tellekorps: Eili Dahl Changezi		
C) Godkjenning av møteinnkallingen		

#### 2) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019. Disponering av årets resultat

Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap		
B) Disponering av årets resultat (se nederst på side 11)		

#### 3) Fastsettelse av honorar

Honorar	For	Mot
A) Styrehonorar kr 515 000		
B) Andre honorar kr 66 000 (møtende vara, valgkomiteen og velferdsutvalget)		
C) Byggekomiteen for rehabilitering av bad kr 300 000		

#### 4) Innkomne forslag

Forslag	For	Mot
A) Endring av vedtektene (korttidsutleie)		

#### 5) Valg av tillitsvalgte

Verv	Navn på kandidat	For
A) Styreleder	Terje Holmen	
B) Styremedlem	Laila el Aqil	
Styremedlem	Andreas Myrstad	
C) 1. varamedlem	Jacob Daniel Schmidt	
2. varamedlem	Wendy Sandnes	
D) Delegert til OBOS generalforsamling	Laila el Aqil	
Delegert til OBOS generalforsamling	Terje Holmen	
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Jan Gustav Westergren	
E) Valgkomité	Eili Dahl Changezi	
Valgkomité	Turid Holstad	
F) Velferdsutvalg	Søren Clemensen	
Velferdsutvalg	Inger Johanne Johansen	
Velferdsutvalg	Eili Dahl Changezi	

**Skjemaet leveres i styrets postkasse - Kristins vei 39 (på gavlveggen)**

# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag avholdes som digitalt årsmøte.  
Årsmøtet er åpent for å avgi stemmer fra 27. mai kl. 18:00 til 4. juni 2020 kl. 18:00.

## Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av to andelseiere som protokollvitner
- B) Valg av en andelseier som tellekorps
- C) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Disponering av årets resultat

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser (varamedlemmer, valgkomité og velferdsutvalg)
- C) Byggekomiteen for rehabilitering av bad

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene (korttidsutleie)

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av minst 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 24. mars 2020

Styret i Lohøgda Borettslag

*Terje Holmen /s/*

*Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/*

*Elise Røe /s/*

*Gjert S. Løfgren /s/*

*Jan Gustav Westergren /s/*

## INNHOLDSFORTEGNELSE

Side 3	Saksliste
Side 4 - 7	Årsrapport for 2019
Side 8 - 9	Revisors beretning
Side 10 - 18	Årsregnskap for 2019
Side 19 - 28	Styrets arbeid
Side 29 - 33	Husordensregler
Side 34 - 40	Vedtekter
Side 41	Innkomne forslag
Side 42	Valgkomiteens innstilling

## **ÅRSRAPPORT FOR 2019**

### **TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinære generalforsamling 27. mai 2019, har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### **Styret**

Leder	Terje Holmen	Erlends vei 15
Nestleder	Laila Bibow-Jensen El Aqil	Kristins vei 27
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
	Gjert S. Løfgren	Erlends vei 48
	Elise Røe	Erlends vei 17
1. varamedlem	Andreas Myrstad	Kristins vei 19
2. varamedlem	Jacob Daniel Schmidt	Kristins vei 36
3. varamedlem	Ali Kuluman	Kristins vei 2

#### **Valgkomiteen**

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Anders Rygh Hansen	Kristins vei 23
Marie Furulund	Erlends vei 9
Turid Holstad	Erlends vei 28

#### **Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert	Laila Bibow-Jensen El Aqil	Kristins vei 27
	Terje Holmen	Erlends vei 15
Varadelegert	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
	Gjert S. Løfgren	Erlends vei 48

#### **Velferdsutvalg**

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Søren Clemensen	Erlends vei 11
Inger Johanne Johansen	Kristins vei 36
Andreas Myrstad	Kristins vei 19

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget oppfordrer til likestilling slik at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ved ansettelser.

#### **Styrekontoret**

Styrekontoret ligger i Kristins vei 39, inngang fra gavlsiden, og er merket med skilt ved inngangsdøren. Styrekontoret er åpent for henvendelser første og tredje i tirsdag i måneden fra 17:30 – 19:00 (med unntak for månedene juli og august).

Styrekontoret er også åpent onsdager fra 11:00 – 15:00 (med unntak for månedene juli og august).

Styrets e-postadresse er [\*\*styret@lohogda.no\*\*](mailto:styret@lohogda.no)

Se borettslagets internettsider [\*\*www.lohogda.no\*\*](http://www.lohogda.no) for ytterligere informasjon.

## **GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET**

Lohøgda borettslag består av 777 andelsleiligheter, fordelt på 15 lavblokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964 og første innflytting i borettslaget fant sted mars 1965. Tomta ble kjøpt av Oslo kommune i 1986, har gårdsnr. 140 / bruksnr. 37 og er på 100 020 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850429162, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse:

- Erlends vei 1 - 29 og 2 - 72
- Kristins vei 1 - 43 og 2 - 42

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eier andelseierne alle eiendeler, så som leiligheten, fellesrom, utomhusanlegg mv. i vårt borettslag.

Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Denne bruksretten kalles en borett, og gir deg som andelseier enerett til å bruke en bolig i borettslaget, samt rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er eller skal brukes til.

Det er 3 ansatte på heltid og 2 ansatte på deltid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2019. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Vaktmester**

Vaktmesterkontoret er i Erlends vei 62. Kontortiden er hverdager mellom kl. 12:00 og 13:00.

Vaktmester kan treffes på telefon 22 27 21 24 (med telefonsvarer som tar imot beskjeder utenom åpningstid) eller e-post [vaktmester@lohogda.no](mailto:vaktmester@lohogda.no)

Vaktmesterleder har tjenestetelefon 901 77 022 (kun hverdager kl. 07:00 – 15:00).

### **Nøkler / skilt / plastlister**

Nøkler, låser til vaskeriet, plastlister til innglassede balkonger, samt skilt til ringeklokke og postkasse, kan bestilles ved henvendelse til vaktmester.

### **Parkering**

Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser.

Styret tildeler garasje- og parkeringsplasser etter ventelister.

### **Vaskerier**

Det er til sammen 27 fellesvaskerier i Kristins vei og i Erlends vei.

Disse kan benyttes fritt, innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler.

### **Forsikring**

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes OBOS forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

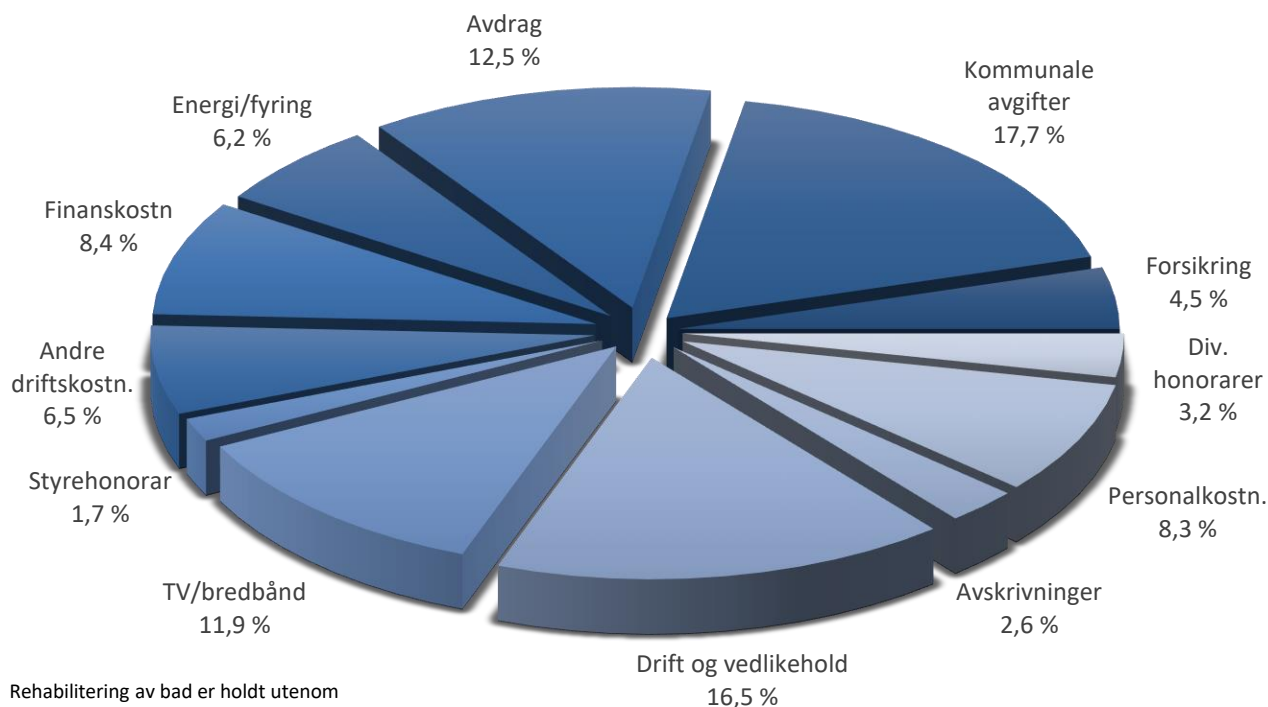
### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 34 012 615 og det er ingen store avvik i forhold til budsjett. Andre inntekter består av parkeringsleie, salg nøkler/plastlister, mv. iht. note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 76 560 493 mot budsjettet kr 76 989 000. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til de totale kostnader eller de enkelte poster i regnskapet.

Diagrammet under viser borettslagets kostnader fremstilt grafisk og gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) brukes til. F.eks. utgjorde renter og avdrag 21 % av totale kostnader i 2019.



### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd kr 44 881 429 og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt i resultatregnskapet, kun i balansen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) utgjorde kr – 1 042 634 pr. 31. desember 2019 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2020. Budsjettet innebærer et låneopptak ifb. baderomsrehabiliteringen. Neste års budsjett er nærmere omtalt nærmere på neste side.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020**

Til orientering er budsjett for 2020 tatt inn i resultatregnskapet og fremgår av kolonne lengst til høyre.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til postene under, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2020.

- Det er ikke planlagt økning av felleskostnadene i 2020.
- A-konto varmtvann kr 250 legges til den enkelte leilighet når badersrehabiliteringen i hver enkelt blokk er ferdig. Se fremdriftsplan på borettslagets hjemmeside.

Budsjettet viser at borettslagets disponible midler øker. Høye kostnader til rehabilitering av bad gjør at det blir et stort underskudd, men dette finansieres ved låneopptak som er anslått til ca. kr 70 millioner i 2020.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det avsatt ca. kr 5,5 millioner til ordinært vedlikehold av bygninger og uteområder, hvorav ca. kr 1,5 millioner til drenering og ca. kr 500 000 til Tufte-park. Videre er det satt av ca. kr 72 millioner til badersprosjektet i 2020. Det kan også komme uforutsette kostnader ifb. Covid-19 viruset.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp for 2020. Feiegebyret reduseres med 7,5 %, mens evt. eiendomsskatt følger egne satser.

### **Energikostnader**

Strømprisene har historisk sett har vært variable og derfor vanskelige å anslå. Hovedsikringene for gårdsanlegg er i 2019 endret slik at vi går fra effektledd til energiledd. Vi er usikre på hvordan dette slår i 2020, så det er budsjettert med en mindre økning i forhold til 2019, også fordi nettleien har økt.

### **Forsikring**

Generelt indeksreguleres forsikringspremien med 3,5 %, korrigeret for individuell prisjustering basert på skadehistorikk. Premien for Lohøgda Borettslag reduseres imidlertid med ca. 2,5 % som følge av skadeforebyggende tiltak (rehabilitering av bad/flytting av varmtvannsberedere til kjeller).

### **Lån**

- Borettslagets lån i Eika Boligkreditt AS er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 2,45 % pr. 31. desember 2019 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2042.
- I forbindelse med rehabilitering av bad er det vedtatt låneopptak med kr 170 millioner. Delutbetalinger vil finne sted når det er behov i løpet av byggeperioden frem til 2021, hvorav 3 stk. (av totalt 10) er utbetalt pr. 27.01.2020 med totalt kr 60 millioner. Låneopptak i forbindelse med baders-prosjektet, er estimert til ca. 70 millioner i 2020.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### **Rente på innskudd i OBOS-banken**

Innskuddsrente pr. 1. januar 2020 er 0,15 % på driftskonto og 1 % på sparekonto.

### **Forretningsførerhonorar**

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2019 øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 1 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.



Til generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Lohøgda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





## Uavhengig revisors beretning - Lohøgda Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. april 2020  
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>15 462 235</b>	<b>12 971 941</b>	<b>15 462 235</b>	<b>-1 042 634</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-44 881 429	-1 879 737	-44 715 000	-66 423 000
Tilbakeføring av avskrivning	19	756 727	760 824	800 000	800 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-8 768 128	-13 251 527	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	19	0	-425 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	40 010 000	19 646 989	33 000 000	70 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-3 622 039	-2 361 255	-2 903 000	-2 915 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-16 504 869</b>	<b>2 490 294</b>	<b>-13 818 000</b>	<b>1 462 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-1 042 634</b>	<b>15 462 235</b>	<b>1 644 235</b>	<b>419 366</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 522 357	17 876 957
Kortsiktig gjeld	-4 564 991	-2 414 722
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-1 042 634</b>	<b>15 462 235</b>

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	33 686 993	32 420 930	33 694 000	34 325 000
Andre inntekter	3	325 615	225 065	230 000	250 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>34 012 608</b>	<b>32 645 995</b>	<b>33 924 000</b>	<b>34 575 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 397 393	-2 298 348	-2 450 000	-2 575 000
Styrehonorar	5	-495 000	-480 000	-495 000	-515 000
Avskrivninger	19	-756 727	-760 824	-800 000	-800 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 625	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-107 000	-98 000	-107 000	-66 000
Forretningsførerhonorar		-475 600	-468 575	-475 000	-480 000
Konsulenthonorar	7	-167 359	-144 979	-250 000	-200 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-4 789 143	-3 356 951	-4 500 000	-5 500 000
Rehabilitering av bad	8	-53 666 701	-11 823 120	-54 000 000	-72 000 000
Forsikringer		-1 305 748	-1 258 900	-1 310 000	-1 400 000
Kommunale avgifter	9	-5 111 497	-4 692 873	-5 130 000	-5 510 000
Energi/fyring		-1 794 459	-2 244 820	-1 750 000	-1 880 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 442 551	-3 331 776	-3 450 000	-3 450 000
Andre driftskostnader	10	-1 879 916	-1 921 036	-2 100 000	-3 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-76 560 493</b>	<b>-33 051 228</b>	<b>-76 989 000</b>	<b>-97 548 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-42 547 885</b>	<b>-405 233</b>	<b>-43 065 000</b>	<b>-62 973 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	101 338	96 563	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-2 434 882	-1 571 066	-1 700 000	-3 500 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 333 544</b>	<b>-1 474 504</b>	<b>-1 650 000</b>	<b>-3 450 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-44 881 429</b>	<b>-1 879 737</b>	<b>-44 715 000</b>	<b>-66 423 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-44 881 429	1 879 737		

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	13	119 780 198	119 780 198
Rehabilitering	14	22 019 655	13 251 527
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	19	3 272 219	4 028 946
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>148 242 223</b>	<b>140 230 822</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kortsiktige fordringer	15	910 707	18 375
Driftskonto OBOS-banken		1 385 316	2 150 807
Skattetrekkskonto OBOS-banken		69 672	73 539
Sparekonto OBOS-banken		1 097 325	15 592 326
Innestående i andre banker		59 337	41 910
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 522 357</b>	<b>17 876 957</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>151 764 580</b>	<b>158 107 779</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Opptjent egenkapital		10 631 869	55 513 298
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 709 569</b>	<b>55 590 998</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	126 330 220	89 942 259
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	318 000	318 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>136 490 020</b>	<b>100 102 059</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		4 198 261	2 021 434
Skyldige offentlige avgifter	20	143 945	139 437
Påløpte renter		5 274	0
Energiavregning	21	7 028	0
Annen kortsiktig gjeld	22	210 483	253 851
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 564 991</b>	<b>2 414 722</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>151 764 580</b>	<b>158 107 779</b>
Pantstillelse	23	278 641 800	278 641 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.mars 2020  
Styret i Lohøgda Borettslag

*Terje Holmen /s/      Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/      Elise Røe /s/*  
*Gjert S. Løfgren /s/      Jan Gustav Westergren /s/*

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse.

Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	30 934 259
Bredbånd	1 437 450
Trappevask	932 400
Garasje	345 250
Kjellerbod	38 184
Forretningslokaler	2 700
Fryseboks	1 200
Strømlading rullestol	300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>33 691 743</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-4 500
Oppvarming	-250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>33 686 993</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	218 508
Utleie Gimle	3 100
Plastlister	12 750
Salg entrédør	11 000
Fakturering ulovlig lading el-bil	1 000
Nøkkelsalg	67 257
Portåpner garasje	4 000
Velferdsutvalget (egenandel tur)	8 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>325 615</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 502 865
Ordinær lønn, vikarer	-19 200
Overtid	-80 342
Lønn rengjøringshjelp	-42 461
Annen lønn	-41 855
Påløpte feriepengar	-210 483
Fri bil, tlf etc.	-4 500
Naturalytelser speilkonto	4 500
Arbeidsgiveravgift	-409 225
Pensjonskostnader innskudd	-28 910
AFP-pensjon	-35 560
Yrkesskadeforsikring	-8 165
Gaver til ansatte	-915
Arbeidsklær	-16 137
Andre personalkostnader	-1 275
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 397 393</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 3,5 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 495 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 206
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-44 085
Drenering og solceller, OBOS Prosjekt AS	-39 872
Vurdering bæreevne dekker, Asplan Viak	-44 678
Lekeplasskontroll og møteledelse generalforsamling	-19 188
Styremøtedeltakelse	-8 330
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-167 359</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring baderomsprosjekt (se også note 14)	-53 666 701
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-53 666 701</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-497 830
Drift/vedlikehold VVS	-37 758
Drift/vedlikehold elektro	-662 082
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 472 890
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 070
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-803 607
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-251 555
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 258
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-10 343
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 455 844</b>

Styret mener det gjennomførte vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	2 447
Vann- og avløpsavgift	-3 178 618
Feieavgift	-130 253
Renovasjonsavgift	-1 805 074
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-5 111 497</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 000
Container	-266 289
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 094
Diverse leiekostnader/leasing	-8 933
Verktøy og redskaper	-16 065
Driftsmateriell	-18 543
Lyspærer og sikringer	-7 121
Vakthold	-12 875
Renhold ved firmaer	-1 060 449
Snørydding	-51 667
Andre fremmede tjenester	-10 148
Kontor- og datarekvizita	-18 886
Trykksaker	-54 657
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 202
Telefonrefusjon	-10 066
Telefon	-19 027
Porto	-11 383
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 011
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-135 508
Bilgodtgjørelse	-927
Reisekostnader	-1 431
Kontingenter	-1 500
Gaver	-15 243
Bank- og kortgebyr	-4 614
Velferdskostnader	-22 376
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 879 916</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	96 999
Renter DNB Bank ASA	94
Andre renteinntekter	69
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>101 338</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 955 878
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-479 004
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 434 882</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1967	46 844 500
Tilgang 2007	15 724 000
Tilgang 1999	57 211 698
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>119 780 198</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.37. Bygningene er ikke avskrevet ref. kommentar til note 8.

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	4 002 364
Intern prosjektledelse	382 000
Byggestyret	55 575
Administrasjon	23 009
Bygningsgebyr	320 010
Låssystem	37 291
Hovedentreprenør Sans Bygg	55 668 975
Endringer	3 949 957
Sanitæranlegg	40 252
Andre V.V.S. arbeider	279 033
Elektroinstallatør	380 000
Antenneanlegg	1 349
Lokalleie beboermøter	13 352
Bergvarmeprosjekt	22 019 655
Kostnadsføring prosjekt 2017	-221 583
Kostnadsføring prosjekt 2018	-11 264 882
Kostnadsføring prosjekt 2019	-53 666 701
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>22 019 655</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	41 757
Utlegg skadesaker	3 814
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	860 135
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>910 707</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012-2018	-98 500 000
Nedbetalt tidligere	8 557 741
Nedbetalt i år	2 897 257
	-87 045 002

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 (av ramme 170 000 000)	-40 010 000
Nedbetalt i år	724 782
	-39 285 218

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-126 330 220</b>
------------------------------------	---------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-10 113 000
Overført garasjeinnskudd 1991	300 000
Øket 1989	-14 400
Øket 1994	-14 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 841 800</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-318 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-318 000</b>



**NOTE: 19****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1, tilgang 1989	96 146	
Avskrevet tidligere	-96 145	
		1
Gressklipper nr. 1, tilgang 2009	256 250	
Avskrevet tidligere	-256 249	
		1
InternTV, tilgang 1991	46 065	
Avgang 2019	-1	
Avskrevet tidligere	-46 064	
		0
Lundberg, tilgang 2015	1 435 900	
Avskrevet tidligere	-574 360	
Avskrevet i år	-143 590	
		717 950
PC med utstyr, tilgang 2013	18 950	
Avgang 2019	-1	
Avskrevet tidligere	-18 949	
		0
PC med printer, tilgang 2013	20 700	
Avskrevet tidligere	-20 699	
		1
Sandsilo, tilgang 1982	30 810	
Avskrevet tidligere	-30 809	
		1
Snøfreser, tilgang 2014	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
		1
Toro gressklipper, tilgang 2018	425 000	
Avskrevet tidligere	-60 714	
Avskrevet i år	-60 714	
		303 572
Søppelbrønner, tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet tidligere	-2 762 106	
Avskrevet i år	-552 421	
		2 209 692
Vaktmestergarasje nr. 1, kostpris	5 000	
		5 000
Vaktmestergarasje nr. 2, kostpris	18 000	
		18 000
Vaktmestergarasje, kostpris	18 000	
		18 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 272 219</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-756 727</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-69 673
Skyldig arbeidsgiveravgift		-74 272
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-143 945</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-410 000
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-410 000</b>

**KOSTNADER**

Istad	311 282
Administrasjon	99 828
Diverse	1 185
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>412 295</b>

Uoppgjorte avregninger	-9 323
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-7 028</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-210 483
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-210 483</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	126 330 220
<b>TOTALT</b>	<b>136 172 020</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	119 780 198
Tomt	3 170 151
<b>TOTALT</b>	<b>122 950 349</b>

## **STYRETS ARBEID 2019 - 2020**

### **Møter, befaringer, kurs**

Ordinær generalforsamling ble avholdt mandag 27. mai 2019 i Haugerud kirke. Det møtte 137 andelseiere, hvorav 24 med fullmakt, til sammen 161 stemmeberettigede.

Foruten de vanlige årsmøtesakene behandlet generalforsamlingen et forslag fra styret vedrørende prøveprosjekt for solcelleanlegg på takene og fem forslag fra andelseierne. De gikk på forslag om tørketromler, ladestasjon for elektrisk kjøretøyer, retningslinjer for velferdskomiteen, digitalisering og forslag om treningsområde.

I borettslagsavisen ble det gitt et utførlig referat fra møtet og resultatet av avstemningene.

I perioden er det holdt ett konstituerende styremøte og 11 ordinære styremøter. Styret har behandlet 195 saker. Styret har mottatt og besvart ca. 4 000 - 5 000 e-poster, samt henvendelser på telefon.

I tillegg har styret avviklet ca. 40 tirsdagsmøter. Alle har vært åpne for andelseierne. Fra 2. oktober 2018 har styret hatt åpen kontordag hver tirsdag, grunnet rør- og baderomprosjektet. Vi oppfordrer beboerne til å benytte e-post ved henvendelse til styret. Styret har også avholdt ca. 15 informasjonsmøter for nye andelseiere. Tilbakemeldingene har vært gode.

Styret har også hatt en rekke møter med beboere vedrørende klager og uoverensstemmelser dem imellom og foretatt befarung etter ønske fra enkelte beboere. Det er i økende grad ønske om besøk av styret vedrørende ventilasjonsproblemer - ca. en gang i uka.

Styrets nestleder har i perioden vært medlem til OBOS representantskap.

Styret har hatt møter/kontakt med Elektro-Sivert Installasjon AS, Din Hage AS, Istad Hjemkraft AS, RadonLab AS, Sans Bygg AS, Energico AS, Miele AS, Wikan Data AS, Økorent AS, DVS AS, Bydel Alna, OBOS-advokatene, Dalan advokatfirma AS, OPAS (OBOS Prosjekt A/S), OBOS Skadeforsikring AS, Canal Digital AS/Telenor, Tronslien AS, IF forsikring AS, Hafslund AS, samt forvaltningskonsulent Erik Braathen, OBOS Tveita.

### **Styrekontoret**

Styrekontoret ligger i Kristins vei 39, inngang fra gavlsiden og er merket med skilt ved inngangsdøren. Styrekontoret er åpent for henvendelser hver tirsdag i måneden fra kl. 17:30 - 19:00 og hver onsdag fra kl. 11.00 – 15.00 (unntatt juli og august). Styret er å treffe på e-post hele året.

Styrets e-postadresse: [styret@lohogda.no](mailto:styret@lohogda.no)

Vaktmesterkontorets e-postadresse: [vaktmester@lohogda.no](mailto:vaktmester@lohogda.no)

Borettslagets hjemmeside: [www.lohogda.no](http://www.lohogda.no)

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og anvisning av utbetalinger.

### **Beboerinformasjon - Lohøgda-Nytt**

Lohøgda-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Avisen utkom med fire nummer i 2019 (8-16 sider). Bladet legges i postkassen til hver enkelt. Tilbakemeldingene har vært positive og styret vil videreføre tiltaket. Lohøgda-Nytt ligger også på borettslagets hjemmeside.

Forøvrig vises til den informasjon som gis i forbindelse med ordinær og eventuell ekstraordinær generalforsamling, samt oppslag på oppslagstavlene.

## Navneskilt til postkasser og ringeklokker - nøkler

Alle kostnader til navneskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget. Beboere bestiller dette hos vaktmester. Endringer av skilt kan også bestilles hos vaktmester.

Årsaken til denne praksisen er den økende graden av løse lapper på postkassene og ikke minst skader på ringetablåene under forsøkene på å få navneskiltet på plass. Her trengs det spesialverktøy, som kun vaktmesterne har.

Kjøp av nøkler til fellesarealene kan kjøpes hos vaktmester. Kontanter og Vipps kan benyttes.

## Vaktmestertjenesten

Borettslaget har tre vaktmestere, med Lars Gulbrandsen, som leder, til å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget.

Vaktmesterne har tjenestepensjonsordning gjennom DNB. De har også egen yrkesskade-forsikring.

Vaktmesterkontoret er i Erlends vei 62. Kontortid hverdager kl. 12:00 og 13:00.

Vaktmester kan treffes på telefon 22 27 21 24. Det er installert telefonsvarer som tar imot beskjeder utenom åpningstid. Vaktmesterleder har tjenestetelefon 901 77 022. Kun kl. 07:00 – 15:00.

Vaktmesterne har også e-post: [vaktmester@lohogda.no](mailto:vaktmester@lohogda.no)

Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten. Vaktmesterinstruksen gjennomgås en gang årlig med vaktmesterne. Samarbeidet mellom styret og vaktmesterne er meget godt.

Borettslaget har avtale med Vaktmesterkompaniet AS om brøyting i helger og helligdager.

## Vaskeriene

Borettslaget har 27 vaskerier. Maskinene ble skiftet ut i 2012 samtidig om vaskeriene ble pusset opp. Leverandør var Miele AS.

Nøkler/låser til vaskeritavlene kan hentes hos vaktmester. I den nederste låsrekka skal du henge låsen hvis du ikke har bestilt ny time. På den måten sperrer du ikke for andre.

Styringsurene til vaskeriene tar hensyn til sommer- og vintertid, søn- og helligdager.

## Kabelnett – Digital-TV – dekoder og internett til alle

Telenor (tidl. Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

I 2019 ble avtalen med Telenor reforhandlet. Det innebar at man fikk en oppgradert T-WE dekoder og en trådløs ruter, som gir tilgang til grunnpakken med 40 faste kanaler og 15 valgfrie kanaler. Hvilke kanaler som inngår i grunnpakken kan du se på <https://www.telenor.no/privat/tv/t-we/> Begge dekodeerne kan ta opp programmer og man kan se tidligere programmer (1 uke bakover i tid). En av dekodeerne kan benyttes på soverom, barnerom osv. I tillegg fikk vi ny ruter med bedre trådløs overføring som har 2 trådløse tilkoblinger: 2,4 GHz og 5 GHz.

Hvis man skal se TV med NETFLIX på eksempelvis iPad, er 5 GHz oppkobling best. Netthastighet er 50 Mb/s.

Husk at alle 4 enhetene tilhører leiligheten og skal bli igjen ved et eventuelt salg av leiligheten.

Bestilling av dekodere foretas av styret.

Har du spørsmål til noe av dette kan du kontakte Telenor (Canal Digital) på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no/privat](http://www.telenor.no/privat)

## Trappevask

Borettslaget har forlenget og utvidet avtalen med Øko-Rent om renhold av trappene. Avtalen omfatter også tilsynsrenhold av håndløpere og postkasser, vinduspuss i samtlige vaskerier to ganger årlig, vinduspuss av oppgangsvinduer to ganger årlig, tekstilmatter i oppgangene fra 1. november til 1. april. Vask av grovkjeller i oppgangene hver tredje måned.

Eventuelle klager bes rettet til styret eller vaktmester - ikke til den enkelte renholder.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

De fleste skader dekkes av forsikringen, men ikke skader som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Når bygningsforsikringen benyttes, belastes borettslaget en egenandel. Denne kan viderefaktureres beboer dersom forholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller ved uaktsomhet.

Skader på innbo dekkes ikke av borettslagets bygningsforsikring. Styret oppfordrer derfor beboerne til å tegne egen hjem-/innboforsikring.

## Vedlikeholdsplan

OBOS Prosjekt A/S (OPAS) utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslaget i april 2017. Planen gir et godt bilde av vedlikeholdsbehovet de nærmeste fem årene. I planen ligger bla. rør- og våtromrehabilitering, samt vindusutskifting.

Vedlikeholdsnøkkelen inneholder en detaljert vedlikeholdsplan for de nærmeste fem årene og er et viktig verktøy for borettslagets økonomistyring. Denne er utarbeidet på bakgrunn av en tilstandsvurdering og angir:

- Aktuelle vedlikeholdstiltak.
- Kostnaden for gjennomføring av tiltakene.
- Hvordan aktuelle tiltak bør prioriteres.

## Bergvarmeprosjektet, rør- og våtromrehabilitering

Bergvarmeprosjektet utføres av Energico AS. Rør- og våtromprosjektet utføres av Sans Bygg AS. Samlet låneramme er kr 170 mill. Da har styret lagt til grunn at noe av lagets disponible midler vil bli benyttet.

Tømming og oppussing av gamle kjølerom ble utført primo 2018. Rommene vil bli benyttet til tekniske rom (varmtvannsberedere mm).

Ved årsskiftet 2019/20 hadde Energico avsluttet brønnboringen og innlegg av rør til tekniske rom. Dvs. at alt utarbeid er ferdig. Det ble boret 5 ekstra brønner og etablert 2 ekstra berederrom. Ferdigstillingen av de tekniske rommene, kjellerstrek av rør og rør- og våtromprosjektet følger alle framdriftsplanen. Ved årsskiftet var 336 bad ferdigstilt.

Ellers vises til tidligere årsmeldinger og artikler i Lohøgda-Nytt.

## **Utearbeider**

Tre tørkebåser ble fjernet og en ny etablert i 2019. I tillegg ble foretatt mindre asfalteringsarbeider og etablert plen. Det er gjerder rettet opp og malt. Det er satt opp endestykker på gjerdene der det manglet. Det er montert manglende håndløpere.

## **Utebelysning**

I 2018 ble det satt opp enkelte nye lyspunkter ute.

## **Varmekabler**

Borettslagets varmekabelsystem ble utvidet noe i 2019. Det ble også utført noe vedlikeholdsarbeid.

## **Vårdugnad**

Borettslagets vårdugnad ble avholdt 29. og 30. april. I 2019 var det brukbart vær. Deltagelsen var bra fra både gamle og unge. At de yngste deltar mer enn før er vi spesielt glade for. På dugnadsdagen mottok styret svært mange ønsker fra oppganger om beplantning. Dugnadsdagen er alltid siste frist for slike ønsker.

## **Borettslagets grøntanlegg**

Borettslaget har i over 25 år hatt avtale med gartnerfirmaet «Din Hage» om vedlikehold av lagets grøntanlegg.

## **Bestilling av planter utenfor oppgangene**

Styret ber om at bestilling av blomster/planter utenfor oppgangene blir foretatt i forbindelse med dugnaden - ikke senere. Vi kan ikke foreta etterbestillinger i flere uker etterpå.

## **Avtrekk - piper**

I ca. 35 oppganger er det nå montert selvgående (trekker ikke strøm) avtrekksvifter. De virker kun når det kommer varm røyk i pipa. Vifta hindrer nedslag i pipa og begrenser nedsoting av ovnsglasset. Videre utskifting vil skje etter forespørsel.

## **Kjøkkenvifter og avtrekksvifter på bad**

Dette er dessverre et sterkt økende problem. Folk setter seg ikke inn i bestemmelsene og kobler kjøkkenvifter til ventilasjonsanlegget. Resultatet er at de sender matlukt inn til hverandre. Styret går ofte befaringer for å finne fram til «synderne».

Endringer av rominndelingen i leiligheten må forelegges styret. Det er avgjørende viktig at ventilasjonen blir ivaretatt. Omgjøringen må skje etter gjeldene regler og forskrifter.

Det oppstår ofte problemer hvis man utvider badet mot kjøkkenet. I denne veggen ligger nemlig hovedventilasjonen til kjøkkenet.

Det er forbudt å koble kjøkkenvifter og avtrekksvifter på bad/WC til byggets ventilasjonskanal eller yttervegg. Vårt avtrekksystem er basert på naturlig oppdrift. En tilkobling vil forstyrre dette og sende mat- og røyklukt inn i naboileilighetene.

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere med fukt- og kondensproblemer i vinduer, samt matlukt. Dette har ofte sammenheng med feil bruk av vårt ventilasjonssystem. Styreleder og et styre-medlem har besøkt dem som klager og informert om riktig ventilasjon.

## **Avtale om skadedyrbekjemping**

Tidligere avtale med Anticimex om rottebekjempelse er utvidet til også å gjelde skadeinsekter. Melding om skadedyr/insekter rettes til vaktmesterkontoret.

## **Trafikk og Parkering - Tildeling av garasjer og parkeringsplasser - P-Drift A/S**

Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser som tildeles etter ventelister.

I 2019 ble det tildelt 7 garasjer (2018:6) og det er fremdeles lang ventetid. Det står 90 på venteliste og ventetid er ca. 7-9 år. Innskuddet er som tidligere kr 18 000 og leie kr 250 pr. måned. Gebyret som OBOS tar i forbindelse med behandling, registrering, kontrakt og oppfølging av eierskifte garasjer utgjør kr 1 430.

Til tider er det venteliste på p-plasser i Kristins vei. I Erlends vei er det også venteliste, men ventetiden er kort. Gjeldende leie for parkeringsplass er kr 840 pr år.

Ved fraflytting fra borettslaget går plassen tilbake til borettslaget og det frigjøres det garasje- og parkeringsplasser. Styret har registrert at det lånes/leies bort plasser, noe som kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Regelverk for leie av garasjer og parkeringsplasser er tatt inn som en del av husordensreglene.

Leiere av plasser har plikt til å holde plassen fri for bl.a. snø. Nå har det seg slik at vaktmesterne, om tiden strekker til, måker de plasser det ikke står biler på. Dette som en ekstra service. Dersom ikke alle plasser blir måkt er det verken snakk om diskriminering eller andre grunner til at vaktmesterne hopper over enkelte plasser, men mangel på tid og vanskeligheter med å komme til kan være årsaken.

Gjesteparkeringskort kan kjøpes hos vaktmester. (Gjelder kun gjesteparkeringsplassen i Erlends vei). Kortet skal kun benyttes av gjester, ikke beboere. Pris er kr 200. På kortet fremgår det at det gis parkeringstillatelse for maksimalt 3 døgn.

Det er overlatt til P-Drift AS å påse at gjesteparkeringsplassene ikke blir misbrukt. Plassene er skiltet med opplysning om at kun er gjester med parkeringskort fra Lohøgda Borettslag som gis parkeringstillatelse.

Gjesteparkeringen er imidlertid borte mens rør- og badromprosjektet pågår, frem til mai/juni 2021.

I 2018 gikk styret, elektriker og vaktmester HMS-runde i garasjene. Det ble funnet flere feil på det elektriske anlegget, som ble rettet opp. I 2019 ble det foretatt utskifting av lamper og ledninger i garasjene.

I henhold til kontrakten skal garasjene benyttes til hensetning av kjøretøyer og ikke som lagerlokale. Dette er mislighold av avtalen og vil bli avvirket. Vi har lang venteliste og 7-9 års ventetid på garasjeplass hos oss. Da er det dårlig gjort overfor disse å benytte garasjen som lager.

I 2019 fikk 1 andelseiere oppsigelse av leiekontrakten.

Det burde ikke være nødvendig å presisere at beredskapshensyn tilsier at stikkveiene ikke må blokkeres over lengre tid. Dessverre ser det ut til at det fortsatt bare er kontroller, flere ganger daglig og ilagte gebyrer, som får parkeringssyndere til å respektere forbudet.

### **Kjøring på stikkveiene inn til blokkene – ulovlig parkering**

Det henstilles til beboerne om å begrense kjøring på stikkveiene til et minimum. Det er satt opp skilt med tekst: «Kjør forsiktig, barn leker, 10 km/t. Ingen innkjøring mellom kl. 22:00 og 06:00». Beboerne kan selv ringe Aker P-Drift og melde fra om ulovlig parkering

### **Stort avfall**

Styret har satt en begrensning for hva beboerne kan sette ut av stort avfall. Dette gjelder særlig avfall etter oppussing av bad, kjøkken etc., samt el-avfall. Dette må beboer selv kjøre vekk til f.eks. Brobekk avfallsmottak hvor man kan levere inntil 3 m<sup>3</sup> større avfall gratis.

For informasjon om åpningstider, besøksadresse, begrensninger og avfall som ikke kan leveres, se [www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gjenbruksstasjoner/haraldrud-gjenbruksstasjon](http://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/gjenbruksstasjoner/haraldrud-gjenbruksstasjon)

### **Kontainere for spesialavfall**

To ganger i året vil det bli utplassert spesielle kontainere for spesialavfall - elektriske artikler og kjemikalier/maling. Dette vil bli varslet ved oppslag. Høsten 2019 ble det utplassert kontainere for el-avfall noen dager i forbindelse med bortkjøring av stort avfall.

### **Møbler og lignende i fellesarealene**

Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler og andre gjenstander i borettslagets fellesarealer. Dette blant annet av hensyn til brannfare.

Hensatte møbler og lignende vil bli fjernet av borettslaget uten forutgående varsel. Dersom borettslaget er kjent med hvem som er eier av det hensatte, vil kostnadene forbundet med fjerningen bli belastet den enkelte. Kun sportsutstyr er tillatt plassert i fellesarealene.

### **Klagesaker**

Styret mottar hvert år en rekke klager på beboere som har vansker med å overholde husordensreglene.

Klagene refererer seg til ulovlig fremleie, husbråk, støy fra naboeligheter, trusler mot naboer, drosjekjøring på stikkveier om natta, bilkjøring på stikkveier og plener, parkering på plenene, vaskeritider som ikke overholdes, matlukt inn til leiligheter via ventilasjon, ulovlige el-arbeider, trappevask, vannskader, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid, ulovlig tilkobling av vifter til ventilasjonssystemet, som medfører røyklukt i leiligheter, samt klage over misbruk av vaskeriene. De fleste klagesakene ble løst i minnelighet, men en sak endte med ikke godkjent fremleie.

Beboerne har ansvar for å ta hensyn til hverandre og opptre på en måte som ikke skaper sjenanse for naboene, og forøvrig vise alminnelig folkeskikk. Dette har styret måttet minne om ved flere anledninger.

Styret kan ta affære dersom det innkommer skriftlige klager som er saklig begrunnet. Det samme gjelder dårlig eller manglende vedlikehold som gir følgeskader hos naboene. Dette er nedfelt i borettslagets vedtekter som bygger på «Lov om burettslag».

Dersom den påklagede ikke respekterer pålegget fra styret, kan det få konsekvenser for boforholdet. Som regel har klager på naboen løst seg etter en beklagelse og løfte om bedring.

Bruk av uautoriserte håndverksbedrifter kan medføre store skader, og derav påfølgende erstatnings-søksmål.

### **Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, sendes e-post til vaktmester.

Brannforskriftene krever utskifting/omfylling av brannslukningsapparater og utskifting /kontroll av røykvarslere hvert 10. år. I 2012 gikk styret til innkjøp av nye brannslukkere og røykvarslere. I den forbindelse tegnet borettslaget avtale med Aktiv Brannvern om 5-årskontroll av utstyret i 2017. Det er gjennomført. I tillegg ble det hengt opp nye brannslanger i alle vaskerier. De ble kontrollert høsten 2017. Det er hengt opp branninstruks i alle oppganger, med angitt oppmøtested ved brann.

Høsten 2017 foretok vaktmesterne 5-årskontroll av brannslukkingsapparatene.

Det anbefales å vende brannslukkingsapparatet flere ganger i året, samt kontrollere at manometeret står på grønt. Dersom manometeret står på rødt, kan det leveres vaktmesteren for videre kontroll.

Styret understreker at andelseierne selv har ansvaret for at brannsikringsutstyret holdes i driftssikker stand til enhver tid.



## HMS - kontroll brannslukkere/brannvarslingssystem - kontroll av det elektriske anlegget

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften) stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i «Lover og forskrifter» gitt av det offentlige. Under virksomheter regnes alle typer boligselskap uavhengig av størrelse.

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives. Det finnes informasjon om HMS og forskrifter på styrekontoret.

For å etterkomme ansvaret, kreves det at alle boligselskap minst har internkontrollsystemer innen:

- brannvern
- byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid
- lekeplassutstyr
- egenkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet og i leilighetene
- jevnlig aktivitet, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll, og at dette gjøres i samarbeid med evt. ansatte. Styrets leder er HMS-ansvarlig og fungerer som HMS-kontakt i borettslaget. Beboerne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- Borettslaget har yrkesskadeforsikring for vaktmesterne og renholder, samt styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.
- I 2019 ble det gjennomført vernerunde. Ny vernerunde i 2020.
- El-anlegget:
  - Hovedtavler oppgradert i 2015.
  - Samtlige sikringsskap ble skiftet ut i 2013.
  - I forbindelse med utskifting av belysningen (inne og ute) i borettslaget i 2011 ble tilhørende kabelanlegg trukket om og jordat.
  - I 2017 ble det satt opp info i samtlige sikringsskap.
  - Termografering av hovedtavler i Erlends vei i 2018 og Kristins vei i 2019.
- Lekeplasser:
  - 4 nye lekeplasser etablert i 2015. Det er inngått vedlikeholdsavtale med Trondslie.
- Brannsikring:
  - Innkjøp av nye pulverapparater og røykvarslere i 2012.
  - Brannøvelse for beboere ble avholdt i september 2014.
  - Styre-, nestleder og vaktmester deltok på kurs i brann, vann og sikkerhet i 2014.
  - I 2014 ble ca. 250 entrédører og 383 kjellerdører skiftet ut. I tillegg til dørene ble det foretatt omfattende brannsikringsarbeid i kjellerne. Ca. 300 gjennomføringer etter kabler og rør ble tett forskriftsmessig med brannhemmende masse. Det ble etablert tilstrekkelig brannmotstand i vegger mellom mat- og aggregatrom og korridor. Ventilasjonskanaler og ventiler i branncellebegrensede vegger ble brannisolert.
  - Branninspeksjon ble foretatt i desember 2015.
  - I 2015 ble det gjennomført befaring med Brann- og redningsetaten.
  - Pulverapparatene ble kontrollert i 2017. De skal skiftes i 2022.
  - Røykvarslere ble satt opp i alle vaskeriene i 2018.

## Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Lohøgda Borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med på internett [www.obos.no/privat/brukt-bolig](http://www.obos.no/privat/brukt-bolig)

(Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre meglere enn OBOS Eiendomsmeglere).

Alle nye andelseiere blir invitert til møte med styret. På møtet gis det en del praktisk informasjon, som det er nyttig å kjenne til når man flytter inn hos oss.

I 2019 ble det registrert omsatt 67 leiligheter i Lohøgda Borettslag (2018: 70). Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under. (Priser er eks andel fellesgjeld).

### 2016

Rom	m <sup>2</sup>	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	2 120 000	2 555 800	2 925 000	25
2 roms	60 m <sup>2</sup>	2 380 000	2 916 000	3 200 000	5
3 roms	70 m <sup>2</sup>	2 540 000	3 113 594	4 000 000	32

### 2017

Rom	m <sup>2</sup>	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	2 300 000	2 695 000	3 110 000	26
2 roms	60 m <sup>2</sup>	2 800 000	3 105 000	3 410 000	2
3 roms	70 m <sup>2</sup>	2 650 000	3 386 000	4 200 000	36

### 2018

Rom	m <sup>2</sup>	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	2 375 000	2 683 125	2 950 000	24
2 roms	60 m <sup>2</sup>	2 700 000	2 952 727	3 250 000	11
3 roms	70 m <sup>2</sup>	2 880 000	3 352 142	3 910 000	35

### 2019

Rom	m <sup>2</sup>	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	2.410 000	2 842 500	3 175 000	32
2 roms	60 m <sup>2</sup>	2 000 000	2 964 285	3 400 000	7
3 roms	70 m <sup>2</sup>	3 050 000	3 580 964	4 000 000	28

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no)

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

## Innglassing av balkonger

Flere firmaer leverer den type innglassing som borettslaget har godkjent. Utførelsen må ikke adskille seg fra eksisterende løsning. Borettslaget utfører ingen service eller vedlikehold av innglassing. Innglassing av balkonger er en sak mellom andelseier og leverandør.

## Innkjøp av strøm

Fellesmåling av strøm utgikk fra mai 2018 slik at borettslaget nå har individuell måling av strøm. Beboerne kan derfor velge strømleverandør selv.

## **Energimerking**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseier utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **Bruksoverlating (framleie)**

Framleie skal iht. borettslagsloven og vedtektenes pkt. 4-2, alltid godkjennes av styret.

Ved framleie av leilighet må andelseier ta kontakt med styret eller OBOS (telefon 22 86 55 00) for å få tilsendt søknadsskjema. OBOS registrere søknaden og sender papirene til styret for behandling. Både andelseier og framleier må undertegne skjemaet.

Gebyret som OBOS tar i forbindelse med behandling, registrering og oppfølging av framleie, utgjør kr 1 430. Ved fornyelse eller endring av leietaker, er gebyret kr 715.

Pr. 1. januar 2020 var det registrert 19 godkjente og løpende framleier i borettslaget.

Styret godkjente 9 framleiesøknader i 2019.

Oslo kommune eier 9 leiligheter i borettslaget.

Ulovlige framleier følges opp av styret. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av boligen.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Ordningen representerer en tilsvarende løsning som borettslagenes sikringsfond.

## **Solcelleprosjektet**

Styret har vedtatt å innhente bistand fra OPAS til vårt prøveprosjekt med solceller på taket på en av blokkene. Dette fordi det har fremkommet utfordringer som gjør at det er nødvendig med både anbud og prosjektstyring. Borettslaget har fått 300 000 i støtte fra OBOS.

OPAS vil innhente priser fra noen entreprenører og gjennomføre befaringer med disse. Resultatet legges så fram for styret til avgjørelse.

## **Prosjektadministrasjon drenering**

Styret har akseptert tilbudet fra OPAS på prosjektadministrasjon i forbindelse med drenering av blokker i Kristins vei 23-27, Erlends vei 1-7 og 9-17

OPAS vil bistå styret gjennom hele prosessen frem til ferdigstilling. Dette omfatter befaring av området, avholde tilbudsbefaring med 2-4 egnede entreprenører, foreta lukket tilbudsåpning, innstille beste tilbyder til styret, byggeledelse i utførelsesperioden frem til overtakelse og likeledes å ivareta byggherrens ansvar for SHA i utførelsesfasen.

## **Rapport fra velferdsutvalget 2019**

Årets juletur gikk av stabelen 30 November. En hyggelig gjeng startet dagen med gløgg og pepperkaker. Bussturen tok oss først til Sandefjord og så var det båttur over til Strømstad, Vi fikk servert det store julekoldtbordet, Her var det mye god mat og drikke, Det var en fin overfart. Nordby senteret var neste stopp. Her ble det handlet før bussen vendte hjem igjen til Tveita.

På generalforsamlingen 2019 ble det valgt inn to nye medlemmer til velferdsutvalget. Vi har hatt endel møter for å planlegge videre aktiviteter. Vi vil bruke nærområdet endel og ha familie aktiviteter ved tennisbanen. Vi ønsker alle velkommen til velferdsutvalgets arrangement.

Med hilsen Inger Johanne, Søren og Eili

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 1987 – 88 Utskifting vinduer
- 1995 Nye inngangspartier m/porttelefon
- 1996 Nye hovedtavler m/jordfeilovervåking, lavvattslamper i oppganger, oljefylte ovner i vaskerier
- 1997 – 98 Balkongrehabilitering, brannsikring tak
- 2000 – 01 Oppgradering kabel-TV, maling av grunnmurer, (fellesmåling av strøm)
- 2001 – 02 Nye postkasser, maling av inngangspartier
- 2002 Vedlikehold av inngangsdører, oppgradering av grøntområder
- 2003 Utskifting av tre gavlvegger
- 2004 Utskifting av 10 kaldruller i vaskeriene
- 2005 Forprosjektering (rehabilitering av fasader)
- 2006 – 08 Rehabilitering av fasader og gavler
- 2009 Nytt takbelegg på samtlige blokker
- 2010 Drenering grunnmur i Kristins vei 36-42
- 2011 Utskifting av lamper i oppgangene og omtrekking av elektriske ledninger, utskifting av garasjeporter, utskifting av skillevegger i samtlige pipeløp, utskifting av beredere i 160 leiligheter
- 2012 Oppussing av samtlige vaskerier, nye vaskemaskiner, nye kjellervinduer, sikringsskap i vaskeriene ble skiftet ut, oppgradering av hovedtavlene, dreneringsarbeider ved Kristins vei 20-24, merking hovedstoppekraner til leiligheter, oppussing av vaktmester- og styrekontoret
- 2013 Drenering flere blokker, nye sikringsskap til leiligheter, ny gavlbelysning, oppgradering uteområdene
- 2014 Nytt avfallssystem, utskifting av entre- og kjellerdører, brannsikring i kjellere, varmekabler på stikkveier
- 2015 Borettslagets 50-års jubileum. 2 nye lekeplasser, utskifting av samtlige oppgangslamper (reklamasjon), oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm), hovedvask av alle oppganger, nye vaskeritavler og styringsur, forlengelse av varmekabler, ny traktor
- 2016 Etablering av 26 uteplasser og 4 nye lekeplasser. Legging av kantstein ved 4 blokker i Kristins vei. Utskifting av oppgangsvinduer i Kristins vei. Bygging av 17 sykkelboder. Legging av varmekabler og 4 nye utelamper
- 2017 Etablering av 4 uteplasser. Legging av kantstein i resten av Kristins vei og i hele Erlends vei. Legging av varmekabler 4 steder. Oljet alle utgangsdører
- 2018 – 21 Bergvarme, rør- og våtromrehabilitering.

## HUSORDEN

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969 og med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 2. juni 1981, 24. mai 1989, 29. mai 1991, 26. mai 1993, 31. mai 1995, 27. mai 1997, 2. juni 1998, 19. april 2005, 19. mai 2010, 5. juni 2012, 3. juni 2013, 2. juni 2014, 3. juni 2015, 1. juni 2016 og 31. mai 2017

### INNLEDNING

Lohøgda borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier borettslaget - ikke OBOS. I fellesskap er vi økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem trivsel, ro og orden. Dette hever boretts- lagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkelte regler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Det er ikke tillatt å parkere innenfor skilter som er plassert ved innkjørsel til våre boligveier. Det er i fellesskapets interesse at vi så langt som råd er, har bilfrie veier. For nødvendig transport er det likevel lov til å gjøre kortest mulig stans for av- eller pålessing eller for av- eller påstigning. Bilen skal da stå med parkeringslysene tent. Enhver parkert bil som står i strid med reglene kan ilegges gebyr eller taues bort uten varsel eller utsettende ventetid.

Kjøring på stikkveiene for å parkere på fri- og grøntarealene er strengt forbudt og kan medføre erstatningsansvar og borttauing.

Borettslavere som engasjerer håndverkere o.l. som grunnet arbeidets art er avhengig av bil på arbeidsstedet, må ta kontakt med vaktmester som kan gi dispensasjon. Vedkommende som gis slik dispensasjon, får bevis for dette som plasseres på godt synlig sted på innsiden av frontruten. Slik dispensasjon gis bare for en dag om gangen.

Borettslaget har inngått avtale med P Drift som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene.

P Drift vil ved overtredelse ilagge et gebyr på linje med offentlige gebyrer. P Drift har anledning til etter skjønn å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Komitemedlemmer kan tilkalle P Drift, men det er representanten fra P Drift som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagte gebyrer eller borttauing rettes til P Drift.

Hvis noen urettmessig bruker din betalte parkeringsplass kan du ringe P Drift (tlf. 98 25 80 80) og be om at bilen taues bort. Du må legitimere plassen ved å vise fram betalt parkeringsleie, der plassnummer er påført.

Antenner, markiser, balkongavskjerming, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Dører til kjeller skal alltid være låst. Under lufting eller når det er nødvendig av hensyn til fri passasje, kan inngangsdøren stå åpen i 5-10 min. Den som setter inngangsdøren åpen, har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til oppgangene.

Det er ikke tillatt å ta handlevogn med fra forretninger til bopel med mindre vogna bringes tilbake så snart varene er tatt opp i leiligheten, dvs. umiddelbart.

Det er forbud mot bruk av kullgrill på balkongen.

## REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være generell ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Reparasjonsarbeider som medfører banking, boring o.l. skal ikke startes før kl. 08.00 og skal ikke foregå etter kl. 20.00.

Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18.00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19.30 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

## MØBLER OG LIGNENDE I FELLESAREALENE

I borettslagets fellesarealer (kjeller og bomberom) er det kun tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Alt annet vil bli kastet uten forutgående varsel

Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler og andre gjenstander i borettslagets fellesarealer. Dette blant annet av hensyn til brannfare. Hensatte møbler og lignende vil bli fjernet av borettslaget uten forutgående varsel. Dersom borettslaget er kjent med hvem som er eier av det hensatte, vil kostnadene forbundet med fjerningen bli belastet den enkelte.

## SØPPEL

Søppelskapene skal bare brukes for tørr søppel. Alt søppel skal være pakket inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i skapene. Plassering av søppelposer og annet utenfor entredøren er ikke tillatt.

Ved omfattende renovering av leiligheter er det beboers ansvar å foreta bortkjøring av storsøppel, som innredninger, mur- og betongrester, fliser og VVS utstyr mv. Spesialavfall som malingspann, kjemikalier, bilbatterier o.l. må beoer selv levere på miljø- eller gjenbruksstasjon.

## VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Regler for bruk av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene må følges. Bruk av vaskerier utover fastsatte tider er ikke tillatt.

Vaskerilåser kan ikke lånes ut. Låsene skal bare brukes i den blokk leiligheten tilhører.

Vasketiden er på hverdager kl. 08.00 - 22.00, lørdager fra kl. 08.00 - 20.00. Tørkebåser kan bare benyttes til klesvask hverdager i vasketiden, dog ikke lørdager.

Dersom vask ikke er igangsatt innen 1 time fra reservasjonstid, kan en annen ta vaskeriet i bruk resten av tiden.

Tørkebåsene skal ikke brukes søn- og helligdager, samt på offentlige høytidsdager. Alt vasketøy må tas ned før kl. 20.00.

Matter, tepper, etc. kan bankes og luftes til følgende tider:

Hverdager fra kl. 07.00 - 08.00

Lørdager fra kl. 07.00 - 17.00

Onsdager fra kl. 20.00 - 21.00

Vaskeriet skal benyttes av borettslagets beboere, men ikke benyttes i ervervsmessig øyemed.

Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.

Det er ikke tillatt å lufte og riste sengetøy, tepper og matter ut av vinduer/balkong. Ved klestørk på balkong skal tøyet henges slik at det ikke er synlig utenfra.

## BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

Det er forbud mot å koble kjøkkenvifter og avtrekksvifter på bad/WC til byggets ventilasjonskanal etter yttervegg.

## **MELDINGER OG HENVENDELSER**

Meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv, intern-TV eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenen. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.

## **LEIEKONTRAKT**

Det vises forøvrig til leiekontrakten, som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, om framleie og om veggedyr- kontroll.

## **FORSKJELLIGE BORÅD**

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Fotballsparking og ishockeyspill er ikke tillatt på borettslagets bruksplener og gangveier. Sykling og annen kjøring er ikke tillatt på grønntanleggene. Forhagene er pryðplener og ikke bruksplener. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å følge vaktmesternes anvisninger. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekkes rotter og mus til eiendommen.

Små barn bør aldri være alene i kjelleren, og det må ikke brukes bart lys i kjeller. Etter besøk i kjeller skal lyset slukkes.

Klikker og sammenstimlinger i ganger eller i kjeller skal unngås, da det sjenerer naboene.

Dører til entreer og trapperom skal lukkes uten unødvendig støy, og trapperommene skal ikke brukes til lekerom. Lufting ut i oppgangene er ikke tillatt.

## **BAD - WC - KRANER - LEDNINGER**

Det er i beboernes egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler man ikke selv kan utbedre, meldes til vaktmesteren. Fett, maling og løsningsmidler må ikke tømmes i vask eller sluk.

## **PARKERINGSPLASSER / GARASJER**

### **1. LEIEFORHOLD**

Med den store mangel på parkeringsplasser og garasjer, skal tildeling skje etter dato for godkjent søknad, og ikke fordi husstanden ønsker å beholde parkeringsplass/garasje til framleie eller gjesteparkering. Leieretten gjelder for 1 person i husstanden, og opphører når andelsleiligheten overføres til ny eier/leier (gjelder ikke ved overføring mellom ektefeller/samboere). Leietaker har rett til å leie én parkeringsplass pr. husstand til egendisponert bil, forutsatt at parkeringsleien er betalt. Leie for parkeringsplass er for tiden kr 600,- pr. kalenderår. Leien betales forskuddsvis, med forfall 1. februar hvert år. Leie som ikke er betalt innen forfall, betraktes som oppsigelse av leieforholdet. Parkeringsplassen tilbys da ny leier fra samme dato. Ved bytte av parkeringsplassen etter at årsleien er betalt, anses parkeringsleie for den nye plassen som betalt ut året. Mislighold, for eksempel fremleie eller utlån av parkeringsplass er ikke tillatt, og medfører umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

### **2. BRUKEN AV PARKERINGSPLASSEN**

Leieren må plassere kjøretøyet korrekt på tildelt plass. Det må utvises særlig aktsomhet når dørene åpnes, så andre kjøretøyer ikke påføres skade. Rusing av motor må ikke forekomme på parkeringsplassen. Alle former for reparasjoner, bilvask og lignende er forbudt. Leieren har plikt til å holde plassen ren for olje-, fett- og bensinflekker, snø og is, samt fri for avfall. Det er ikke tillatt å bruke plassen som opplagsplass for avskiltede biler, campingvogner, tilhenger og lignende. Styret kan gi pålegg om andre forhold vedrørende plassen. Lastebiler, bobiler og biler som er så store at de er til sjenanse for naboplassene henvises til egne plasser.

### **3. OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET**

Når garasje plass tildeles, opphører leieretten til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker fremleier og/eller flytter fra borettslaget, heves leieavtalen automatisk. Leieren kan ikke kreve refusjon for resten av leieperioden.

### **4. LEIERENS AVTALEBRUDD**

Kjøretøy som fortsatt befinner seg på parkeringsplass der leie ikke er betalt innen forfall, kan fjernes uten søksmål etter Tvangsfullbyrdslovens § 3, nr. 9. Ved brudd på leieavtalen fra leierens side, kan utleier med 14 dagers varsel heve avtalen. Deretter fjernes kjøretøyet fra plassen for bileiers regning og risiko.

### **5. OPPRYKKSREGLER FOR PARKERINGSPLASS**

Leietaker vil etter venteliste få tilbud om parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, og etter hvert som plasser fristilles få tilbud om parkeringsplass nærmere boligen. Ansiennitetsregler gjelder fra dato for mottatt søknad.

**DYREHOLD**

Dyrehold er iht. generalforsamlingsvedtak 03.06.2013 vedtatt etter visse retningslinjer. Avvik fra retningslinjene om dyrehold anses som mislighold av borettslagets husordensregler. Dyreeier forutsettes å forvalte dyreholdet i henhold til husordensreglene

Det opprettes en egen dyreholdskomiteé som følger opp dyrehold i borettslaget på vegne av styret. Dyreholdskomiteen forbereder og legger frem tvistesaker for styret der det blir snakk om konsekvenser for dyreeier.

**RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG:**

1. Dyrehold i Lohøgda borettslag er tillatt i tråd med Husleieloven såfremt det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere. Beboere som ønsker å anskaffe hund eller katt skal levere skjemaet *Egenerklæring om dyrehold i Lohøgda borettslag* til styret senest 8 virkedager etter anskaffelsen (vedlegg). Naboer i oppgangen skal varsles i forkant av anskaffelsen.
2. Det er kun tillatt å holde én hund eller én katt per husstand. Katten skal være innekatt.
3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmen, skade på beplantning m.v.
4. Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område, og skal ikke luftes på borettslagets lekeplasser. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og for borettslagets eiendom. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og urinerings på bygninger eller borettslagets øvrige eiendom er ikke tillatt.
5. Dyrehold som bare forekommer innendørs; innekatter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene.
6. Dersom det kommer berettiget klage fra naboer om at husordensreglene og retningslinjene for dyrehold ikke etterfølges forplikter dyreeieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.



**EGENERKLÆRING OM DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG**

Egenerklæringen leveres styret senest 8 virkedager etter anskaffelsen.

Andelseier: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Hunderase: \_\_\_\_\_

Hundens ID-nr: \_\_\_\_\_ Registreringsmerke nr: \_\_\_\_\_

Hundens/kattens spesielle kjennetegn:

\_\_\_\_\_

Undertegnede forplikter seg til å overholde følgende retningslinjer:

1. Dyrehold i Lohøgda borettslag er tillatt i tråd med Husleieloven såfremt det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere. Naboer i oppgangen skal varsles i forkant av anskaffelsen.
2. Det er kun tillatt å holde én hund eller én katt per husstand. Katten skal være inne katt.
3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmen, skade på beplantning m.v.
4. Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område, og skal ikke luftes på borettslagets lekeplasser. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og for borettslagets eiendom. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og urinerings på bygninger eller borettslagets øvrige eiendom er ikke tillatt.
5. Dyrehold som bare forekommer innendørs; inne katter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene.
6. Dersom det kommer berettiget klage fra naboer om at husordensreglene og retningslinjene for dyrehold ikke etterfølges forplikter dyreeieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Andelseier bekrefter også at naboene ble varslet i forkant av anskaffelsen.

Dato: \_\_\_\_\_

Andelseiers signatur: \_\_\_\_\_

# VEDTEKTER

for Lohøgda borettslag org nr 850 429 162  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. mai 2006  
med endringer 3. juni 2013, 2. juni 2014, 3. juni 2015 og 31. mai 2017.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

**Lohøgda Borettslag** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Lohøgda Borettslag er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) Andelseier skal få utlevert borettslagets vedtekter.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

#### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

### 4. Borettslag og overlating av bruk

#### 4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands-fellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser, balkongavskjerming, skilter mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Søknad om innglassing av balkong skal godkjennes av styret før igangsetting.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, samt innvendige dører med karmen.

I de tilfeller der beboer mister nøkkel og må skifte lås, dekkes kostnaden av beboer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Dette gjelder også varmtvannsbereder (fra det tidspunkt disse flyttes til fellesareal). Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen (oppgangsdør), sikringsskap, entrédører, defekte låser i entrédør, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader (tidligere husleie)**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader (tidligere husleie)**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## **7-2 Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)**

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
- (2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

## **7-3 Fravikelse (tidligere utkastelse)**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer, med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomtene 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## **INNKOMNE FORSLAG**

### **A) Forslag fra styret om endring av vedtektene (korttidsutleie)**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

#### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning legges til våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk pkt. 4-2(3):

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret underrettes.»

**VALGKOMITEENS INNSTILLING****A) Som styreleder for 2 år foreslås:**

Terje Holmen Erlends vei 15

**B) Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Laila el Aqil Kristins vei 27  
Andreas Myrstad Kristins vei 19

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Elise Røe Erlends vei 17  
Jan Gustav Westergren Kristins vei 2

**C) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Jacob Daniel Schmidt Kristins vei 36  
2. Wendy Sandnes Erlends vei 50

**D) Som delegert til obos generalforsamling for 1 år foreslås:**

Laila el Aqil Kristins vei 27  
Terje Holmen Erlends vei 15

**Som vara for delegert til obos generalforsamling for 1 år foreslås:**

Jan Gustav Westergren Kristins vei 2

**E) Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Eili Dahl Changezi Kristins vei 3  
Turid Holstad Erlends vei 28

**F) Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:**

Søren Clemensen Erlends vei 11  
Inger Johanne Johansen Kristins vei 36  
Eili Dahl Changezi Kristins vei 3

Oslo, 16. mars 2020

For valgkomiteen i Lohøgda Borettslag

*Eili Dahl Changezi /s/*

*Turid L. E. Holstad /s/*

*Marie Furulund /s/*