

## *Kjære nabo*

### **Velkommen til generalforsamling i Lohøgda borettslag onsdag 31. mai 2017.**

Innkallingen du nå leser inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du ser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

#### **Innholdsfortegnelse**

Side 2	Saksliste
Side 3 – 6	Årsberetning for 2016
Side 7 – 9	Revisors beretning
Side 10 – 18	Årsregnskap for 2016
Side 19 – 30	Styrets arbeid
Side 31 – 35	Husordensregler
Side 36 – 42	Vedtekter
Side 43 – 44	Innkomne forslag
Side 45	Valgkomiteens innstilling

#### **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Lohøgda borettslag avholdes  
onsdag 31. mai 2017 kl. 19:00 i Haugerud kirke (inngang mot senteret).**

---

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

- A)** Valg av møteleder
- B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D)** Godkjenning av møteinnkallingen

## **2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016**

- A)** Årsberetning og regnskap for 2016
- B)** Disponering av årets resultat

## **3. GODTGJØRELSER**

- A)** Styret
- B)** Andre godtgjørelser

## **4. INNKOMNE FORSLAG**

- A)** Forbud mot grilling på balkong
- B)** Oppsetting av skillevegger i garasjer
- C)** Endring av vedtektene
- D)** Individuell måling av varmt tappevann

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 16. mars 2017  
Styret i Lohøgda borettslag

*Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/*

*Gjert S. Løfgren /s/*

*Jan Gustav Westergren /s/*

*Terje Holmen /s/*

*Solveig Irene Nilsen /s/*

## **ÅRSBERETNING FOR 2016**

### **TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### **Styret**

Leder	Laila Bibow-Jensen El Aqil	Kristins vei 27
Nestleder	Gjert S. Løfgren	Erlends vei 48
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
	Terje Holmen	Erlends vei 15
	Solveig Irene Nilsen	Kristins vei 7
1. varamedlem	Roy Hansen	Kristins vei 38
2. varamedlem	Brit Rustad	Erlends vei 20
3. varamedlem	Berit Paulsen	Erlends vei 48

#### **Valgkomiteen**

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Roy Hansen	Kristins vei 38
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends vei 28

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

Delegert	Laila Bibow-Jensen El Aqil	Kristins vei 27
	Terje Holmen	Erlends vei 15
Varadelegert	Solveig Irene Nilsen	Kristins vei 7
	Gjert S. Løfgren	Erlends vei 48

#### **Velferdsutvalg**

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Solveig Irene Nilsen	Kristins vei 7

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 hver 1. og 3. tirsdag i måneden i tiden 17:30 - 19:00 (med unntak for månedene juli og august).

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

Styrets e-postadresse er [lohogdab@online.no](mailto:lohogdab@online.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 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 er 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.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det er 3 ansatte på heltid og 2 ansatte på deltid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2016. 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 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 og kontortiden er hverdager mellom kl. 12:00 og 13:00. Vaktmester kan treffes på telefon 22 27 21 24 (med svarer) eller e-post [lohogdav@online.no](mailto:lohogdav@online.no)

### **Nøkler / skilt / plastlister til innglassede balkonger**

Nøkler, låser til vaskeriet, plastlister, 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.

### **Fellesmåling av strøm**

Ved salg/eierskifte av leiligheten, MÅ eierskifteskjema fylles ut. Dette kan fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på tlf. 71 21 35 00 eller internett [www.hjemkraft.no](http://www.hjemkraft.no)

### **Forsikring**

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 29 426 018 mot budsjettert kr 28 570 000.

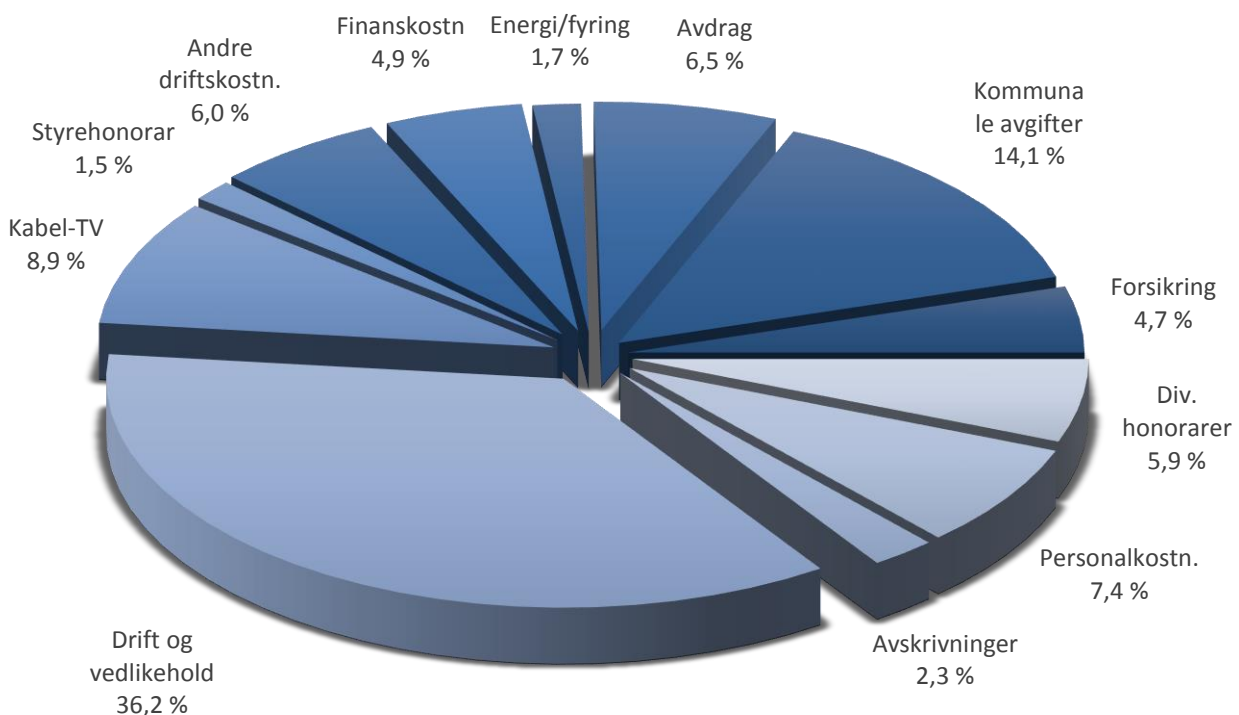
Avviket skyldes økte felleskostnader fra 1.september som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 27 702 679 mot budsjettert kr 28 896 000.

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.



Diagrammet over viser borettslagets kostnader fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) er brukt til i 2016.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 228 973 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) utgjør kr 9 281 635 pr. 31. desember 2016 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017**

Til orientering er budsjett for 2017 tatt inn i resultatregnskapet og fremgår av kolonnen til høyre.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 3,5 millioner til ordinært vedlikehold, ca. kr 2 millioner til kantstein og ca. 1 million til uteområder generelt.

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

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 øker med ca. 9 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar 2017, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.

### **Renter innskudd og lån**

Innskuddsrente i OBOS-banken pr. 1. januar 2017 er 0,15 % på drifts- og 0,65 % på sparekonto.

Borettslagets lån i Eika Boligkreditt AS er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 2,1 % pr. 31. desember 2016 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2042.

Lånet er et delutbetalingslån med ramme inntil kr 98 500 000 hvor formålet er diverse vedlikehold av bygningsmassen og uteområder. Lånet omfatter refinansiering av tidligere lån i Terra og det er avtalt inntil 8 delutbetalinger. 5 delutbetalinger á totalt kr 34 000 000 har funnet sted slik at totalt lån (inkl. refinansiering) utgjør kr 74 862 734 pr. 31. desember 2016.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2016 øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

### **Felleskostnader**

I budsjettet for 2017 har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader som vil øke pga. forestående baderomsrehabilitering.

I tillegg ble bredbåndstillegget (tidligere kabel-TV) justert ned med kr 40 fra 1. februar 2017.

Budsjettet viser at borettslagets disponible midler øker i 2017.

Oslo, 16. mars 2017  
Styret i Lohøgda borettslag

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

*Terje Holmen /s/      Solveig Irene Nilsen /s/*



Til Generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Lohøgda Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 228 973. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, 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 oppfylt 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 består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjons bevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjons bevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inn til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har





## Uavhengig revisors beretning - 2016 - Lohøgda Borettslag

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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 forskrift 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>350 247</b>	<b>2 341 838</b>	<b>350 247</b>	<b>9 281 635</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		228 973	421 175	-1 854 000	5 804 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	717 170	747 498	750 000	750 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-1 435 900	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 000 000	0	4 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		108 000	144 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-2 032 755	-1 706 364	-1 889 000	-2 206 000
Red. annen langs. gjeld		-90 000	-162 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>8 931 388</b>	<b>-1 991 591</b>	<b>1 007 000</b>	<b>4 348 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>9 281 635</b>	<b>350 247</b>	<b>1 357 247</b>	<b>13 629 635</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	11 058 553	4 392 087
Kortsiktig gjeld	-1 776 918	-4 041 841
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 281 635</b>	<b>350 247</b>

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	29 202 798	27 833 885	28 350 000	30 579 000
Salg anleggsmidler		0	349 999	0	0
Andre inntekter	3	223 220	314 196	220 000	230 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>29 426 018</b>	<b>28 498 080</b>	<b>28 570 000</b>	<b>30 809 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 299 648	-2 202 869	-2 300 000	-2 350 000
Styrehonorar	5	-460 000	-440 000	-460 000	-473 000
Avskrivninger	14	-717 170	-747 497	-750 000	-750 000
Revisjonshonorar	6	-14 875	-14 375	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-75 000	-48 000	-75 000	-77 000
Forretningsførerhonorar		-454 825	-454 825	-455 000	-462 000
Konsulenthonorar	7	-1 137 591	-567 093	-900 000	-900 000
Kontingenter		-155 900	-155 900	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	9	-11 315 219	-9 502 974	-12 500 000	-6 500 000
Forsikringer		-1 458 489	-1 457 466	-1 460 000	-1 470 000
Kommunale avgifter	8	-4 409 661	-4 343 656	-4 385 000	-4 405 000
Energi/fyring		-532 840	-753 559	-550 000	-800 000
Kabel-/TV-anlegg		-2 787 875	-3 099 922	-2 790 000	-3 070 000
Andre driftskostnader	10	-1 883 586	-2 551 402	-2 100 000	-2 100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-27 702 679</b>	<b>-26 339 538</b>	<b>-28 896 000</b>	<b>-23 528 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 723 339</b>	<b>2 158 542</b>	<b>-326 000</b>	<b>7 281 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	40 256	47 899	75 000	75 000
Finanskostnader	12	-1 534 622	-1 785 266	-1 603 000	-1 552 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 494 366</b>	<b>-1 737 367</b>	<b>-1 528 000</b>	<b>-1 477 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>228 973</b>	<b>421 175</b>	<b>-1 854 000</b>	<b>5 804 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		228 973	421 175		

**BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	13	119 780 198	119 780 198
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	14	5 064 881	5 782 051
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>128 015 230</b>	<b>128 732 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kundefordringer		0	10 094
Kortsiktige fordringer	15	461 850	168 621
Energiavregning	20	749 898	0
Driftskonto OBOS-banken		958 689	1 572 183
Skattetrekkkonto OBOS-banken		76 408	88 975
Innestående i andre banker		20 867	18 624
Sparekonto OBOS-banken		8 790 841	2 533 591
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 058 553</b>	<b>4 392 088</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>139 073 783</b>	<b>133 124 488</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Opptjent egenkapital		52 196 631	51 967 658
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>52 274 331</b>	<b>52 045 358</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	74 862 734	66 895 489
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	318 000	300 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>85 022 534</b>	<b>77 037 289</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		1 361 872	2 864 930
Skyldig til offentlige myndigheter	19	153 109	168 272
Energiavregning	20	0	805 742
Annen kortsiktig gjeld	21	261 937	202 897
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 776 918</b>	<b>4 041 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>139 073 783</b>	<b>133 124 488</b>
Pantstillelse	22	180 951 800	180 951 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16. mars 2017  
Styret i Lohøgda Borettslag

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

*Terje Holmen /s/*      *Solveig Irene Nilsen /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.

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 verdi-foringelse.

Tomter avskrives ikke.

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	26 368 700
Garasjeleie	347 750
Lokaler	2 700
Ekstra kjellerbod	33 870
Eiendomsskatt	2 448
Frysebokser	1 200
Trappevask	909 090
Strøm lading rullestol	300
Kabel-TV	1 537 740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>29 203 798</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-1 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>29 202 798</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Parkering	189 560
Lokale-/lagerleie	1 550
Salg av nøkler	1 220
Velferdsutvalget (egenandeler)	30 890
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>223 220</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 362 139
Ordinær lønn, vikarer	-18 000
Overtid	-118 506
Lønn rengjøringshjelp	-42 461
Annen lønn	-100 960
Påløpte feriepenger	-211 723
Naturalytelser	-68
Naturalytelser speilkonto	68
Arbeidsgiveravgift	-348 388
Pensjonskostnader	-27 490
AFP-pensjon	-18 306
Yrkesskadeforsikring	-6 594
Refusjon sykepenger	417
Gaver til ansatte	-3 000
Kantinekostnader	-5 001
Personalopplæring, kurs	-2 000
Arbeidsklær	-35 497
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 299 648</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 460 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 875.

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

Juridisk bistand	-39 063
OBOS	-46 417
OBOS Prosjekt AS	-1 006 060
Styremøtedeltakelse	-18 375
Radonlab	-27 677
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 137 591</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 447
Vann- og avløpsavgift	-2 765 443
Feieavgift	-138 985
Renovasjonsavgift	-1 502 786
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 409 661</b>



**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppgangsvinduer Kristins vei	-850 962
Oppgradering uteområde	-7 166 370
Termofotografering hovedtavler	-62 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 079 832</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-171 068
Drift/vedlikehold VVS	-220 321
Drift/vedlikehold elektro	-214 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 173 622
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 313
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-354 966
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 961
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 278
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 973
Egenandel forsikring	-22 689
Kostnader dugnader	-11 936
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 315 219</b>

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

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

Lokalleie	-12 000
Container	-173 467
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 387
Verktøy og redskaper	-28 580
PC/printer	-17 578
Driftsmateriell	-13 939
Lyspærer og sikringer	-10 495
Renhold ved firmaer	-1 065 938
Snørydding	-44 038
Andre fremmede tjenester	-12 035
Kontor- og datarekvisita	-18 899
Kopieringsmaterieill	-273
Trykksaker	-61 219
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 560
Andre kostnader tillitsvalgte	-86 986
Telefonrefusjon	-18 292
Telefon/bredbånd styre- og vaktm.kontor	-22 880
Porto	-41 577
Drivstoff maskiner	-36 611
Vedlikehold maskiner	-84 540
Bilgodtgjørelse	-923
Reisekostnader	-1 776
Kontingenter	-500
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-1 822
Velferdskostnader	-68 274
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 883 586</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 250
Renter DNB Bank ASA	66
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>40 256</b>

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

Eika Boligkreditt	-1 534 622
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 534 622</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>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.37.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1, tilgang 1989	96 146	
Avskrevet tidligere	-96 145	1
Gressklipper nr. 1, tilgang 2009	256 250	
Avskrevet tidligere	-239 190	
Avskrevet i år	-17 059	1
InternTV, tilgang 1991	38 575	
Avgang 1996	-10 325	
Avskrevet tidligere	-28 249	1
PC med utstyr, tilgang 2013	18 950	
Avskrevet tidligere	-18 949	1
PC med printer, tilgang 2013	20 700	
Avskrevet tidligere	-20 699	1
Snøfreser, tilgang 2014	20 500	
Avskrevet tidligere	-8 200	
Avskrevet i år	-4 100	8 200
Lundberg, tilgang 2015	1 435 900	
Avskrevet tidligere	-143 590	
Avskrevet i år	-143 590	1 148 720
Sandsilo, tilgang 1982	30 810	
Avskrevet tidligere	-30 809	1
Avfallsbrønner, tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet tidligere	-1 104 843	
Avskrevet i år	-552 421	3 866 955
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>5 064 881</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-717 170</b>

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	12 957
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	448 892
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>461 850</b>

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

Eika Boligkreditt AS (delutbetalingslån med ramme kr 98 500 000)	
Annuitetslån med flytende rente 2,1 % pr. 31.12.2016. Løpetid 30 år.	
Opprinnelig 2012 (refinansiering av Terra 1)	-44 853 011
Delutbetaling 31.10.2012	-3 000 000
Delutbetaling 26.3.2013	-5 000 000
Delutbetaling 6.6.2013	-8 000 000
Delutbetaling 1.7.2014	-8 000 000
Delutbetaling 6.6.2016	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 957 522
Nedbetalt i år	2 032 755
	-74 862 734
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-74 862 734</b>

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

Opprinnelig 1967	-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****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-76 408
Skyldig arbeidsgiveravgift	-76 701
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-153 109</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a-konto januar-desember)	-6 784 750
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-6 784 750</b>

**KOSTNADER**

Istad Kraft (januar-desember)	7 471 083
Uoppgjorte avregninger	63 565
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>749 898</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt 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 enkelt sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-211 724
Oslo Kommune	-50 213
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-261 937</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	74 862 734
<b>TOTALT</b>	<b>84 704 534</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

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

## STYRETS ARBEID 2016 - 2017

### Møter, befaringer, kurs - styrekontoret

Ordinær generalforsamling ble avholdt onsdag 1. juni 2016 i Haugerud kirke. Det møtte 84 andelseiere, hvorav 14 med fullmakt, til sammen 98 stemmeberettigede. Foruten de vanlige årsmøtesakene behandlet generalforsamlingen et forslag fra styret og 3 fra andelseiere.

Forslaget fra styret om endring av husordensreglene vedrørende «Dyrehold» ble vedtatt.

Forslaget fra Margareth Gustavsen om endring av vasketidene i vaskeriene ble ikke vedtatt.

Forslaget fra Lise Wiborg om bommer ved innkjøringene til blokkene (som skulle låses hver kveld kl. 22.00) ble ikke vedtatt.

Forslaget fra Martin Kristoffer Tveit om å renovere rør og bad ble ikke vedtatt slik det forelå, men generalforsamlingen vedtok i stedet styrets innstilling om at saken ble utsatt til all informasjon/kostnader foreligger.

I perioden er det holdt ett konstituerende styremøte og 12 ordinære styremøter. Styret har behandlet ca. 200 saker. Styret har mottatt og besvart nærmere 3 - 4 000 e-poster, ca. 20 brev, samt daglige henvendelser på telefon.

I tillegg har styret avvirket 20 tirsdagsmøter, som er åpne for andelseiere. Antall besøk har vært økende. Vi oppfordrer beboerne til å benytte e-post ved henvendelse til styret.

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.

Styreleder har i perioden vært medlem til OBOS representantskap.

Ny vaktmester har gjennomgått maskinførerkurs.

Styret har hatt møter/kontakt med Elektro-Sivert Installasjon AS, Friluftsetaten, Din Hage AS, Istad Hjemkraft AS, RadonLab AS, OPAS (OBOS Prosjekt A/S), OBOS Skadeforsikring AS, Canal Digital AS, Tronslien AS, samt forvaltningskonsulent Erik Braathen, OBOS Tveita.

Styrekontoret ligger i Kristins vei 39, inngang fra gavlsiden og er merket med skilt ved inngangsdøren. Styrekontoret er åpent for henvendelser hver 1. og 3. tirsdag i måneden i tiden 17:30 - 19:00. Kontoret er åpent hver onsdag (unntatt juli og august) fra kl. 11.00 – 15.00. Styreleder er å treffe på e-post hele året.

Styrets e-postadresse: [lohogdab@online.no](mailto:lohogdab@online.no)

Vaktmesterkontorets e-postadresse: [lohogdav@online.no](mailto:lohogdav@online.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 4 nummer i 2016 (8-12 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. Skjema for dette finner du i årsmeldingen. Endringer av skilt kan også bestilles hos vaktmester.

Årsaken til denne praksis 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 spesial-verktøy, som kun vaktmesterne har.

Kjøp av nøkler til fellesarealene kan kjøpes hos vaktmester. Kun kontanter.

## **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 OBOS fellespolise i Gjensidige. De har også egen yrkesskadeforsikring.

Vaktmester Terje Christensen gikk av med pensjon 1.12.2016.  
Som ny vaktmester ble ansatt Frode Bjørkli.

Vaktmesterkontoret er i Erlends vei 62. Kontortiden er hverdager mellom kl. 12:00 og 13:00. Vaktmester kan treffes på tlf. 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: [lohogdav@online.no](mailto:lohogdav@online.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 Gårdpass AS om brøyting i helger og helligdager.

## **Vaskeriene**

Borettslaget har 27 vaskerier. Maskiner ble skiftet ut i 2012 samtidig ble vaskeriene pusset opp. Leverandør var Miele AS. De nye vaskeritavlene fra Electrolux kom på plass i 2015. Nøkler/låser 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 (i alt 27) er skiftet ut. De nye urene tar hensyn til sommer- og vintertid, søn- og helligdager i overskuelig fremtid. Likeledes de nye vasketidene. Dette vil gjøre det lettere å vedlikeholde, samt at det ikke vil bli behov for etterjustering av vasketidsur fremover.



## Utebelysning

I 2015 ble det satt opp 34 nye astrour, like mange som det var gamle fotoceller. Det medførte at alle utelys i borettslaget slår seg av og på samtidig. I 2016 ble det satt opp ytterligere 4 utelamper. To i Kristins vei og to i Erlends vei.

De tenner utelyset i forhold til soloppgang og solnedgang og ikke som fotoceller, som regulerer av og på i forhold til hvor lyst eller mørkt det er på stedet.

## Trappevask

Borettslaget har forlenget (til 2019) og utvidet avtalen med Øko-Rent om renhold av trapper. 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.

## Innglassing av balkonger

Innglassing av balkonger er en sak mellom andelseier og leverandør.

Flere firmaer leverer den type innglassing som borettslaget har godkjent. Utførelsen må ikke adskille seg fra eksisterende løsning. Borettslaget utfører derfor ingen service eller vedlikehold av innglassing.

## Kjøring på stikkveiene inn til blokkene

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».

## Uteområder fornyes

### Lekeplasser og uteplasser

Det ble etablert 4 nye lekeplasser, med åpning senhøstes 2015. Ferdigstilling våren 2016. Arbeidet ble utført av A. Tronslien AS, som hadde det gunstigste pristilbudet. Lekeplassene har ulik utforming. Da kan barna bytte på hvilken plass de vil besøke for å variere litt.

Uteplassene ble ferdigstilt i desember 2016. Plattingene for grill og sittegruppe er utført i stein.

### Tørkebåsene - sykkelboder

Om lag halvparten av tørkebåsene i borettslaget ble fjernet. Det ble stående igjen 1-2 stk. på hvert sted, hvorav den ene forblir tørkebås og den andre sykkelbod med tak.

Sykkelboder ble prefabrikert og utplassert våren/forsommeren 2016. Bodene er på 5x6 meter.

### Kantstein

Utskifting av kantstein ble igangsatt høsten 2016. Det er satt ny kantstein utenfor de 4 øverste blokkene i Kristins vei. Arbeidet vil fortsette i 2017. Skifte av kantstein er en kostbar operasjon. Styret ønsker derfor å fordele denne jobben og kostnadene over flere år.

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

Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser som tildeles etter ventelister. Ved fraflytting fra borettslaget går plassen tilbake til borettslaget.

I 2016 ble det tildelt 7 garasjer (2015:8) og det er fremdeles lang ventetid. Det står 90 på venteliste og ventetid er ca. 10 år. Innskuddet er som tidligere kr 18 000 og leie kr 250 pr. måned.

Ved oppsigelse av garasje eller flytting fra borettslaget må fjernkontroll og nødnøkkel til garasjeporten leveres til vaktmester.

Til tider er det venteliste på p-plasser i Kristins vei. I Erlends vei er det venteliste. Ventetiden er imidlertid kort. Gjeldende leie for parkeringsplass er kr 720 pr år.

Ved fraflytting fra borettslaget, 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 kanskje 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 det kun er gjester med parkeringskort fra Lohøgda borettslag, som gis parkeringstillatelse.

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.

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

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål til noe av dette kan du kontakte kundeservice hos Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

Det innebærer at alle husstander har fått utlevert 2 digitale TV-dekodere, som gir tilgang til grunnpakke med 30 faste kanaler og 15 valgfrie kanaler. Hvilke TV-kanaler som til enhver tid inngår i den digitale grunnpakken kan du se på [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

I 2015 ble avtalen med Canal Digital reforhandlet. Det innebar at man fikk en ekstra dekode og en trådløs ruter. Hoveddekoderen kan ta opp programmer, og man kan se tidligere programmer (1 uke bakover i tid).

Den nye dekoderen er en ekstradekode, som kan benyttes på soverom, barnerom osv. I tillegg fikk vi en ny ruter med bedre trådløs overføring. Den har 2 trådløse tilkoblinger: 2,4 GHz og 5 GHz.

Alle 3 enhetene tilhører leiligheten og skal bli igjen ved et eventuelt salg av leiligheten.

Bestilling av dekoder foretas av styret.

Hvis man skal se TV med NETFLIX, på f.eks. iPad, er 5 GHz oppkobling best.

### **Dugnad - dårlig vær**

Borettslagets vårdugnad ble avholdt 26. og 27. april i litt dårlig vær. Likevel var det mange som stilte trofast opp.

Dugnadsdagene var også siste frist for oppgangene å komme med ønsker og forslag om beplantning.

## **Kjellerrydding**

Rydding av kjellerganger/sportsboder ble forrige gang foretatt 24. og 25. november 2015. Beboerne var bedt om å merke møbler, sykler og alt annet i fellesrom og kjellere med navn, leilighetsnummer og årstallet 2015.

Alt som ikke var merket ble kastet. Det gjaldt også sykler og møbler, uansett stand. Likeledes kastet vi gamle markiser som hadde ligget i sportsrommene helt fra den tiden balkongene ble rehabilitert.

Det var store mengder søppel, i alt 19 tonn. Under ryddeaksjonen i 2013 ble det kastet 36 tonn. Det er ikke vanskelig å forestille seg hvordan det ville sett ut om vi ikke hadde foretatt oss noe.

Søppelrydding i Lohøgda er en evighetsjobb. Allerede to dager etter ble mer skrot plassert i kjellerrommene.

## **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. Dette må beboer selv kjøre vekk til f.eks. Brobekk avfallsmottak. Det skal ikke settes ut el-avfall sammen med «stort avfall».

## **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.

## **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 brannfaren.

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.

## **Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med Istad Kraft AS, som er produkteier av Hjem Kraft. Hjem Kraft har utviklet et konsept spesielt for borettslag, der avanserte strømmålere gir beboerne mulighet til å få redusert strømutfgiftene. Strømforbruket måles individuelt, samtidig som måleravgiften betales felles.

[Avtalen mellom borettslaget og Istad Kraft AS ble fornyet i 2013. Gjensidig oppsigelsestid er 3 mnd.](#)

Ved salg eller eierskifte av leiligheten, **MÅ** eierskifteskjema fylles ut. Dette kan fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på tlf. 71 21 35 00 eller internett [www.hjemkraft.no](http://www.hjemkraft.no)

Den gunstige ordningen med fellesmåling av strøm for andelseierne og borettslaget gjelder fortsatt.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10141. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Dersom borettslagets bygningsforsikring benyttes, påløper en egenandelen på kr 6 000 ved vanlige skader og kr 10 000 ved vannskader. Egenandel kan viderefaktureres beboer dersom forholdet ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar.

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

### **Radonmåling**

I 2013 ble det utplassert radonmålere i ca. 30 leiligheter på bakkeplan. I 13 av disse ble det registrert for høye verdier. I 9 leiligheter lå måleresultatet på over 200 beq./m<sup>3</sup>. Høyeste måleresultat var på 783.

I 2014 ble det igangsatt tiltak for å redusere strålingen. RadonLab monterte avsug og det ble foretatt tetting og fugging av disse leilighetene.

Det ble foretatt nye kontrollmålinger av ca. 20 leiligheter i 2016. Av disse var det nødvendig med ytterligere tiltak i 8 leiligheter. Dette blir utført i 2017.

### **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.

### **Varmekabler**

Høsten 2014 ble det lagt varmekabler i stikkveiene på de bratteste partiene. De 2 siste varme-kablene på gangveiene ble lagt senhøsten 2015. I begge tilfellene dreide det seg om forlengelser av eksisterende kabler.

I 2016 ble det lagt varmekabler fra Kristins vei 21 opp mot Erlends vei 60, samt oppsatt håndløper samme sted.

### **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 bad mot kjøkkenet. I denne veggen ligger nemlig hovedventilasjonen til kjøkkenet.

Styret har bedt ing. Bjørn Lauritzen i OBOS Prosjekt A/S skrive forslag til regelverk vedrørende ventilasjon i leilighetene.

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

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 styremedlem har besøkt de 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.

### **Vedlikeholdsplan**

OPAS utarbeidet ny vedlikeholdsplan for borettslaget i desember 2011. Planen ga et godt bilde av vedlikeholdsbehovet de nærmeste årene. Styret utarbeidet en informasjonsbrosjyre og avholdt informasjonsmøte om innholdet i planen i februar 2012.

Styret har bedt OPAS om å utarbeide en ny plan for de nærmeste årene 5 årene. Styret var i møte med OPAS 8.november 2016 hvor det ble gitt en innføring i hvordan vedlikeholdsnøkkelen er lagt opp på nett. Den er nå utviklet i ny drakt og på sikt vil det bli spennende muligheter i en interaktiv løsning på «styrerrommet».

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

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

### **Nye oppgangsvinduer i Kristins vei**

Oppgangsvinduene i Kristins vei ble «glemt» ved den store vindusutskiftingen i 1987/89. Nye Nor/Dan vinduer ble satt inn våren 2016. DVS entreprenør AS var leverandør.

### **Borettslagets vann- og avløpsrør**

OPAS foretok ny kontroll av rørene og badene i desember 2015. Rapport ble lagt fram for styret i februar 2016 og konkluderte med at det var nødvendig med en totalrenovasjon av rør og våtrom.

Den 22. og 23. november hadde styret invitert beboerne til informasjonsmøter i forbindelse med den forestående rehabiliteringen av borettslagets baderom, samt vann- og avløpsrør. Leder for VVS-avdelingen i OPAS, Vidar Hellstrand redegjorde.

Første kveld møtte beboerne i Kristins vei og dagen etter de fra Erlends vei. Til tross for gråvær og lang vei til møtelokalet i Haugerud kirke, var frammøtet overveldende. Til sammen ca. 500 andelseiere møtte fram disse to kveldene.

Styret har bedt OPAS gjennomføre en forundersøkelse vedrørende en fullstendig rehabilitering rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør, bad og WC.

Forundersøkelsen skal også omfatte utbedring av avløpsrørene helt fram til det kommunale anlegget. Det er ønskelig at man også ser på mulighetene for omlegging til felles varmt tappevann i kombinasjon med luft til vann varmpumpe eller bergvarme. Styret ønsket også at man ser på mulighetene for vannbåren oppvarming.

OPAS vil framlegge resultatet for styret i februar 2017. Ekstraordinær generalforsamling er planlagt avholdt i mars/april 2017.

## Ladestasjoner for el-bil

I januar 2015 ba borettslaget Oslo kommune sette opp kommunale ladestasjoner for el-biler i vårt område. Svaret var at de for tiden hadde flere søknader enn det var bevilget penger til og at de måtte foreta prioriteringer i forhold til det.

Vi hørte ikke noe mer, men plutselig en dag var 10 ladestasjoner på plass i Sigrid Undsets vei, nedenfor Kristins vei 21 og Erlends vei 28, ved trafostasjonen.

## Ødelagte entrédører

Beboere som får entredøren ødelagt bes kontakte vaktmester, som har dører på lager. Ventetiden blir derved redusert til et minimum.

## Klagesaker

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

Klagene refererer seg til 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, vannskader, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid, dyrehold, støy fra gressklipping, 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 for øvrig 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 følgende erstatnings-søksmål.

## 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:

- ✓ El-anlegget:
  - Hovedtavler skiftet og 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 jordet.
- ✓ Lekeplasser:
  - To kurvhusker ble byttet ut i 2013
  - Ett nytt lekehus ble kjøpt inn i 2011.
  - 4 nye lekeplasser etablert i 2015.
- ✓ Brannsikring:
  - Innkjøp av nye pulverapparater og røykvarslere i 2012.
  - Brannsikring av gesimser på balkong- og soveromsside 1997 - 1999. Utbedret i 2013.
  - Branninspeksjon ble foretatt i desember 2015.
  - 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 brannsikringsarbeider i kjellerne. Ca. 300 gjennomføringer etter kabler og rør ble tettet 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.
- ✓ Borettslaget har yrkesskadeforsikring for vaktmesterne og renholder, samt styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.
- ✓ I 2016 ble det gjennomført vernerunde med vaktmester. Ny vernerunde tidlig i 2017.
- ✓ Medarbeidersamtaler med vaktmesterne gjennomføres regelmessig.
- ✓ OPAS har avholdt kurs om internkontrollrutiner for vaktmester og to styremedlemmer.
- ✓ I 2015 ble det i gjennomført befarings med Brann- og redningsetaten. (Se neste avsnitt).

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

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere 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 hengt opp branninstruks i alle oppganger, med angitt oppmøtested ved brann.

Det anbefales å vende brannslukningsapparatet 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.

Brann- og redningsetaten foretok i 2015 befarings med styret. Rapporten ble behandlet i styret og tiltak iverksatt. Rapporten inneholdt pålegg om bedring av rutiner vedr HMS, samt anbefaling om montering av brannslanger i alle vaskerier. Likeledes at løse gjenstander i oppganger skal fjernes. Styret har knyttet seg til HMS-avtalen til OBOS. Brannslanger er montert i alle vaskerier.

## 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.

## 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](http://www.obos.no) (Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre meglere enn OBOS Eiendomsmeglere).

I 2016 ble det registrert omsatt 62 leiligheter i Lohøgda Borettslag (2015: 63). Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under. Priser er eks andel fellesgjeld.

### 2014

Rom	m <sup>2</sup>	Fra Til	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	1 579 000 – 2 111 000	26
2 roms	60 m <sup>2</sup>	2 027 000 – 2 387 000	5
3 roms	70 m <sup>2</sup>	1 888 000 – 2 995 000	36

### 2015

Rom	m <sup>2</sup>	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	1 800 000	2 176 667	2 725 000	33
2 roms	60 m <sup>2</sup>	2 100 000	2 301 667	2 550 000	3
3 roms	70 m <sup>2</sup>	2 300 000	2 735 185	3 170 000	27

### 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

## 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 02333.

## Bruksoverlating (framleie)

Bruksoverlating skal iht. vedtektenes pkt. 4-2 alltid godkjennes av styret.

Ved bruksoverlating av leilighet må andelseier ta kontakt med styret eller OBOS (tlf. 22 98 14 60) for å få tilsendt søknadsskjema. OBOS 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 fremleie, utgjør kr 1 325 for 2016. Ved fornyelse eller endring av leietaker er gebyret kr 663.

Pr. 1. januar 2017 var det registrert 22 godkjente framleier i borettslaget. Oslo kommune eier 9 leiligheter i borettslaget. Styret godkjente 5 framleiesøknader i 2016.

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

## 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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

- |           |  |
|-----------|--|
| 1983      | Isolering gavlvegger   |
| 1984      | Nye avfallshus   |
| 1987 – 88 | Utskifting vinduer   |
| 1989 – 90 | Oppussing oppganger/vaskeri, lyddemping oppganger, utelys  |
| 1991 – 92 | Oppussing oppganger og vaskerier   |
| 1994      | Nytt TV-anlegg   |
| 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 3 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 hovedstoppekranner 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 2 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.   |

## Rapport fra velferdsutvalget

Lørdag 17. september arrangerte vi en tur for både voksne og barn til Blaafarveværket.

Blaafarveværket er et historisk sted hvor opplevelser sto i kø.

Vi hadde guide, flott innføring i gruvedriften, besøk i gruvesjakten, dagbruddet og spennende vandring i gruen.

Lunsj ble servert i Gruvekroa. Opplevelsene sto i kø også etter lunsj. Vi opplevde edelstenutgraving, Theodor Kittelsen museet, kunstutstilling, den blå butikken, elva Simoa og ikke minst bondegård med alle dens dyr.

Gratis lodd og litt godteri hører jo også med på borettslagets turer.

Juleturen gikk av stabelen til Nordbysenteret og Strømstad.

Dagen startet med noe godt i glasset og litt å tygge på. Julemat og drikke ble handlet inn i Sverige.

Det var godt å ha 3 timer til rådighet da det var mange spennende butikker å titte i.

På turen hjemover ble det et stopp på festningen. I Halden. Festningskroa som var en gammel messehall var dekket til julekoldtbord.

Velferdsutvalget jobber videre med nye opplevelser for store og små.

Det vil bli publisert i Lohøgda Nytt og plakater i oppganger.

Har du forslag ring gjerne: tlf. 472 44 623

eller send mail ([solveig@nilsen.com](mailto:solveig@nilsen.com)).

Solveig og Eili

## 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 og 1. juni 2016.

### 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 illegge 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 plass-nummer 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.

## **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 malingsspann, kjemikalier, bilbatterier o.l. må beboer 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 prydplener 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 trekker 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 slokkes. 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 720,- 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 avskilte 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 garasjeplass 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 skrapet på dører og karmen, skade på beplantning mv.
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. Det er ikke tillatt med oppdrett.
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.

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 og 3. juni 2015.

### **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) Nekte 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. Boret og overlating av bruk**

#### **4-1 Boretten**

(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, varmtvannsbereder 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, varmtvannsbereder 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. 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, 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 framtreddende 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) Forbud mot grilling på balkong**

Forslag fra Lise Wiborg Kristins vei 38 leil. 3056

Ønsker at det blir forbudt å grille på balkong. Det er til sjenanse og skulle være unødvendig når borrettslaget har anlagt nye uteplasser med mulighet for grilling.

#### **Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke et totalt forbud. Ulovlig med kullgrill.

### **B) Oppsetting av skillevegger i garasjer**

Forslag fra Knut-Arne Magnussen Kristins vei 37 leil. 2085

Jeg ønsker og legge inn et forslag om og bygge skillevegg i garasjen som vi deler to og to nå.

Jeg har selv opplevd og komme ned til garasjen på sene ettermiddager og kveld og sett at naboen min i garasjen vi deler har reist fra døren åpen, jeg har en splitter ny bil som bare er en måned gammel hittil og da er det veldig kjedelig om det skulle hende noe med den på et sikkert sted som garasjen skal være, jeg har også andre ting der som er viktig for meg.

Det er også veldig kjedelig hvis ting blir borte eller ramponert bare på grunn av at naboen har glemt og lukke porten på sin side, derfor mener jeg at en skillevegg kan begrense mye av denne problematikken dette kan skape av erstatnings krav til naboen i etterkant hvis ting blir stjålet eller ramponert.

Håper på et positivt svar tilbake igjen etter at generalforsamlingen har blitt avviklet.

#### **Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget. Styret foreslår at leietakere som ønsker skillevegg kan sette opp dette selv og eventuelt dele kostnaden med nabogarasjen.

### **C) Endring av vedtektene**

Forslag fra styret

Som følge av vedtak på ekstraordinær generalforsamling 3.4.2017 om konvertering til felles varmt tappevann, må vedtektene pkt. 5-1(1) og pkt. 5-1(2) endres.

Da varmtvannsberedere flyttes ut fra hver enkelt leilighet til fellesareal i kjelleren, vil ansvar for vedlikehold og utskifting av bereder bli borettslagets ansvar.

Styret foreslår derfor at «varmtvannsbereder» slettes fra pkt. 5-1(1) og 5-1(2) fra det tidspunkt prosjektet er ferdigstilt.

## D) Individuell måling av varmt tappevann

Forslag fra styret

På ekstraordinær generalforsamling 3.4.2017 ble det vedtatt å klargjøre for eventuell senere individuell måling av varmt tappevann.

I møtet ble det diskutert om borettslaget skulle innføre slik måling når anlegget er på plass. Det var da enighet om at saken skulle tas opp på ordinær generalforsamling.

Individuell måling av varmt tappevann innebærer at forbruk av varmtvann måles med en måler som vil bli installert i vanntilførselen til hver enkelt leilighet. Måleren overfører sine verdier trådløst til leverandøren av systemet.

Med målere som registrerer forbruket kan man selv bestemme hvor mye energi man vil bruke. Eller hvor lite. Noen bor alene i store leiligheter, andre bor mange i små leiligheter. Noen dusjer to ganger om dagen, andre dusjer to ganger i uken. Selv leiligheter med likt antall beboere og samme innetemperatur har forskjellig forbruk - fordi de i den ene leiligheten alltid har vinduene på gløtt.

Forbruket varierer mao. veldig og det er kun en måler som kan fortelle hvor mye den enkelte leilighet bruker. Erfaringer med målesystemer viser redusert snittforbruk med 25 %.

Hvor mye den enkelte må betale, beregnes ved å fordele utgiftene for vannoppvarming etter forbruk. Det innføres et a-konto tillegg på samme måte som eksisterende a-konto strøm.

Avregning skjer én gang pr. år og tallene overføres til forretningsfører OBOS, som så iverksetter utbetaling av tilgodehavende eller etterfakturering av merforbruk.

I følge innkalling til ekstraordinær generalforsamling kommer det en kostand til de som leverer måledatene og til forvaltningen på samlet ca. kr 600 pr. leilighet i året, ved én avregning i året. Dvs. samlet ca. kr 500 000 pr. år.

Alternativet til individuell måling av varmt tappevann, er at forbruket ikke måles.

Borettslagets økte strømkostnader til felles varmtvannsberedere må dekkes inn gjennom økte felleskostnader. Den såkalte husleiebrøken vil da være fordelingsnøkkel, noe som innebærer at de største leilighetene vil få en større økning enn de mindre leilighetene.

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

Solveig Irene Nilsen	Kristins vei 7
Jan Westergren	Kristins vei 2

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Gjert Løfgren	Erlends vei 48
Terje Holmen	Erlends vei 15

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

1. Roy Hansen	Kristins vei 38
2. Berit Paulsen	Erlends vei 48
3. Brit Rustad	Erlends vei 20

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

Laila el Aqil	Kristins vei 27
Solveig Irene Nilsen	Kristins vei 7

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

Gjert Løfgren	Erlends vei 48
Terje Holmen	Erlends vei 15

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

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Roy Hansen	Kristins vei 38
Turid Holstad	Erlends vei 28

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

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Solveig Irene Nilsen	Kristins vei 7

Oslo, 8. februar 2017  
For valgkomiteen i Lohøgda Borettslag

*Eili Dahl Changezi /s/      Turid Holstad /s/      Roy Hansen /s/*