

## ***Kjære beboer!***

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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  
tirsdag 5. juni 2012 kl. 19:00 i aulaen, Hellerud videregående skole.

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Disponering av årets resultat

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om nye vaskemaskiner
  - B) Forslag fra styret om utskifting av entrédører til leilighetene
  - C) Forslag fra styret om oppgradering av sikringsskap
  - D) Forslag fra styret om endring av husordensreglene
  - E) Forslag fra Lillian Hauglund om å ta opp igjen tidligere forslag om betalingsvaskeri
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 19. april 2012  
Styret i Lohøgda Borettslag

*Laila el Aqil /s/*      *Erik Martinsen /s/*      *Trond Ole Eriksen /s/*

*Synøve Furulund /s/*      *Solveig Irene Nilsen /s/*



## ÅRSBERETNING FOR 2011

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Laila el Aqil	Kristins Vei 27
Nestleder	Erik Martinsen	Kristins Vei 25
Styremedlem	Trond Ole Eriksen	Erlends Vei 17
Styremedlem	Synøve Furulund	Erlends Vei 4
Styremedlem	Solveig Irene Nilsen	Kristins Vei 7

#### Varamedlemmer til styret

1. varamedlem	Gjert S Løfgren	Erlends Vei 48
2. varamedlem	Roy Hansen	Kristins Vei 38
3. varamedlem	Eili Dahl Changezi	Kristins Vei 3
4. varamedlem	Berit Paulsen	Erlends Vei 48

#### Valgkomiteen

Roy Hansen	Kristins Vei 38
Eili Dahl Changezi	Kristins Vei 3
Arne Wiborg	Kristins Vei 38

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Laila el Aqil	Kristins Vei 27
Delegert	Erik Martinsen	Kristins Vei 25
Varadelegert	Trond Ole Eriksen	Erlends Vei 17
Varadelegert	Solveig Irene Nilsen	Kristins Vei 7

#### Velferdsutvalg

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

## 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 850429162, ligger i bydel 12 – Alna i Oslo og har adresse:

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

Borettslaget består av 777 andelsleiligheter, fordelt på 15 blokker. Tomta ble kjøpt i 1986, har gårdsnr. 140 / bruksnr. 37 og er på 100 020 m<sup>2</sup>. Første innflytting i borettslaget skjedde 1965.

Hovedformålet med borettslaget er etter borettslagsloven er å gi andelseier bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Sammen eier de alle eiendeler, så som leiligheten, fellesrom, utenomhusanlegg m.v. i det borettslaget de bor.

Som andelseier har du en særskilt bruksrett til en bestemt bolig i borettslaget. Denne bruksretten kalles en boret, 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.

Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Det tilstrebes likestilling ved ansettelse og valg for å unngå forskjellsbehandling av kjønn. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er 3 ansatte på heltid og 1 ansatt på deltid.

Det bedrives ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter i borettslaget og styret er heller ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

### Styret

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).

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

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

### 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)

### Parkering

Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser. Styret tildeler parkeringsplasser etter ventelister.

### Nøkler / skilt / plastlister til innglassede balkonger

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

### Vaskerier

Det er 27 fellesvaskerier i Kristins vei og i Erlends vei. Disse kan benyttes fritt, innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Avtale om garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader (teoretisk leie).

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned (for tiden den 11. i måneden) og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Ordningen tilbys det enkelte borettslag vederlagsfritt.

**Rehabilitering/større vedlikehold**

1983	Isolering gavlvegger
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.

### 3. FORSIKRINGER

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

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 av forsikringsselskapet.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000 og ved øvrige skader er den på kr 6 000.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

#### **Innboforsikring**

Den enkelte andelseier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (dvs. utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Ta gjerne kontakt med OBOS Skadeforsikring på telefon 22 86 55 00 for tilbud på innboforsikring med tilpassede vilkår.

### 4. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS og 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). Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på [www.obos.no/boligmarked](http://www.obos.no/boligmarked). Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333 eller se [www.obos.no/forkjop](http://www.obos.no/forkjop) for ytterligere informasjon.



## 5. MØTER OG BEFARINGER – STYREKONTORET

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 7. mars 2011 i Haugerud kirke. Tilstede var 100 andelseiere, hvorav 24 med fullmakt, til sammen 124 stemmeberettigede. Generalforsamlingen vedtok med 64 mot 59 stemmer å innføre betalingsvaskeri i borettslaget. Samtidig ble det vedtatt (med 52 mot 40 stemmer) å beholde tørkeviftene.

Ordinær generalforsamling ble avholdt 14. juni 2011 på Hellerud videregående skole. Det møtte 132 andelseiere, hvorav 11 med fullmakt, til sammen 143 stemmeberettigede. Foruten de vanlige årsmøtesakene behandlet generalforsamlingen 4 forslag fra andelseiere. Med 79 stemmer ble det vedtatt å utsette utskiftingen av vaskemaskiner og ikke innføre betaling i vaskeriene. Et forslag om å skifte ut alle kjellervinduene ble enstemmig vedtatt.

I perioden er det holdt ett konstituerende styremøte og 15 ordinære styremøter. Styret har behandlet 339 saker (2010: 269).

Styret har mottatt og besvart ca. 1 350 e-poster og ca. 50 brev i perioden.

I tillegg har styret avviklet 23 tirsdagsmøter. Her har arbeidet bestått av arkivering, korrespondanse, saksbehandling vedrørende tildeling av garasjer og parkeringsplasser, samt forberedelser til styremøter. Vi oppfordrer beboerne til å benytte e-post ved henvendelse til styret.

Styremedlemmer har deltatt på seminar hos Canal Digital og hatt møter med Elektro-Sivert Installasjon AS, Friluftsetaten, Din Hage AS, Tveita idrettslag, Boligbygg (Oslo kommune), OPAS (OBOS Prosjekt A/S), OBOS finans, OBOS Skadeforsikring AS og 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 (med unntak for månedene juli og august).**

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

## 6. STYRETS ARBEID

### Beboerinformasjon - Lohøgda-Nytt

Lohøgda-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Avisen utkom med 4 nummer i 2011. Bladet legges i postkassen til hver enkelt. Tilbakemeldingene har vært positive og styret vil videreføre tiltaket.

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

Se også borettslagets internettside [www.lohogda.no](http://www.lohogda.no) for ytterligere informasjon. Borettslagets hjemmeside vil komme i forbedret utgave i 2012.

### **Navnskilt til postkasser og ringeklokker**

Alle kostnader til navnskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget. Skilt bestilles hos vaktmester, som også vil stå for monteringen.

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

### **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.

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 hatt avtale med AS Servicesentralen, som tar seg av snøfall i helgene. Dette avregnes etter medgått tid.

### **Vaskerier**

Borettslaget har 27 vaskerier. Maskinene har nå blitt 24 år gamle og vaktmesterne foretar reparasjoner på dem et par ganger i uken. Maskinene trekker unødvendig mye strøm. Etter hvert som maskinene ikke lenger kan repareres blir de byttet ut.

I 2011 ble to nye vaskemaskiner og en sentrifuge innkjøpt. Det er ingen service i helgene dersom maskinene stopper. Da må det ventes til mandag.

Vaskerierommene er nedslitt. De vil bli pusset opp i løpet av 2012, samtidig med utskifting av kjellervinduene.

### **Trappevask**

Borettslaget har avtale med Øko-Rent om renhold av trapper. Avtalen inneholder ingen bestemmelser om vask av gelendre. Håndløperne tørkes av med jevne mellomrom.

### **Innglassing av balkonger**

Innglassing av balkonger er en sak mellom andelseier og leverandør. Balkonginnglassing AS foretar innglassing av balkonger. Utførelsen må ikke adskille seg fra eksisterende løsning. Borettslaget utfører derfor ingen service eller vedlikehold av innglassing.

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

Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser. Styret tildeler parkeringsplasser etter ventelister.

I 2011 ble det tildelt 8 garasjer, og det er fremdeles lang ventetid. Det står 64 på venteliste. Den sist tildelte garasje gikk til ansiennitet fra 2004. Innskuddet er som tidligere kr 18 000 og leie kr 190 pr. måned.

Ved fraflytting fra borettslaget går parkeringsplassen tilbake til borettslaget. Styret tildeler parkeringsplasser etter ventelister. Gjeldende leie på parkeringsplasser er kr 600 / år. Hver leilighet har nå fått tildelt ett parkeringskort. (Gjelder kun gjesteparkeringsplassen i Erlends vei. Kortet skal kun benyttes av gjester, ikke beboere). Tapte kort må spesiallages, og kan bestilles på vaktmesterkontoret. Pris for tiden er kr 200. På kortet fremgår det at det gis parkeringstillatelse for maksimalt 3 døgn i løpet av 7 dager.

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.

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. Parkeringsgebyret er for tiden kr 700.

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.

Ved fraflytting fra borettslaget, frigjøres det enkelte ganger garasje- og parkeringsplasser. Styret har registrert at det lånes/leies bort plasser, noe som kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

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

Regelverk for leie av garasjer og parkeringsplasser er tatt inn som en del av husordensreglene.

## **Søppelskap**

Søppelskapene er svært gamle. Det har oppstått riss og sprekker i betongen slik at vannet enkelte steder renner inn gjennom taket og ned på søppelet. Enkelte dører kan ikke låses lenger. Det er blitt en svært uhygienisk jobb for vaktmesterne å håndtere søppelet.

Styret har vurdert nye nedgravde containere, men det fordrer sprengningsarbeider alle steder. Dette alternativet anses uaktuelt hos oss.

Det mest aktuelle er nye søppelhus over bakken, noe som ligger inne i vedlikeholdsplanen fra OPAS. I den forbindelse vil antall hentesteder bli redusert. Plassering eller omplassering av beholder skal godkjennes av Renovasjonsetaten, som også kan påby omplassering av beholder.

## Garasjeporter

Garasjeportene (118 stk.) ble skiftet ut sommeren 2011. Leverandør var Mora AS. De nye dørene er leddporter med motorstyring. Vippeporter er ikke lenger tillatt. I avtalen med Mora AS ligger også inne vedlikehold, ettersyn, deler og utstyr for 5 år fremover.

De gamle hadde stått her siden innflyttingen for 45 år siden og var i særdeles dårlig stand. De gikk som regel i stykker i hengslingen og reparasjonene hadde vært mange. En dør falt ned i hodet på en beboer, som heldigvis kom godt fra hendelsen. En annen ble liggende fastklemt og måtte ringe etter hjelp.

## Dreneringsproblemer

I oktober 2010 oppsto vanninntrenging utenfra og inn i kjelleren i Kristins vei 36 - 42. Det var en betydelig vannansamling i kjelleren og utbedringsarbeider ble igangsatt omgående. Transgrav AS utførte arbeidet. Det ble gravd opp langs hele forsiden av blokka. Gammel masse ble fjernet og erstattet med ny drenering. Videre ble det lagt på grunnplater og isolasjon.

Styret var bekymret for at dette kunne være et gjennomgående problem i flere blokker og ba OPAS foreta en inspeksjon. Den ble utført få dager senere og omfattet samtlige blokker i Kristins vei.

Blokkene i Erlends vei ble kontrollert i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplanen for borettslaget.

Resultatet var det samme: Det er vanninnsig i alle blokker. Dreneringsarbeider må igangsettes. Styret tar dette inn i sin vedlikeholdsplan og tar sikte på å ta 2 - 3 blokker hvert år.

## Ny belysning

I 2011 ble det foretatt full utskifting av oppgangs- kjeller- og vaskeribelysningen. Bakgrunnen for vedtaket var at lysarmaturen var ødelagt flere steder, og at reservedeler ikke lenger var mulig å fremskaffe.

Strømkablene til de gamle armaturene hadde ikke fremtrukket jordledning. Dagens forskrifter krevde imidlertid jordforbindelse til alle tilkoblede anleggsdeler, som f.eks. belysning. I tillegg hadde de opprinnelige ledningene, tilkoblet armaturen, vært utsatt for høy temperatur over lengre tid. Isolasjonen hadde tørket og var hard og sprø.

Ved omtrekking av ledningene ble det benyttet varmebestandig og kortslutningssikker strømpe i alle tilkoblinger, for å sikre fremtidig uttørking av isolasjon på ledninger pga. varme.

OPAS utarbeidet anbudsdokumenter og innhentet pristilbud, samt foresto oppfølging og kontroll.

Oppdraget gikk til Elektro-Sivert. Kontrakt ble underskrevet og arbeidene igangsatt i januar 2011, med ferdigstillelse i løpet av høsten.

Lampen som ble valgt er Steinel RS PRO LED S1 og trekker 18 W. Lyset er avslått, men tenner momentant ved bevegelse. Levetiden på lampen er 55 000 timer og energiforbruket til oppgang- og kjellerbelysning er sterkt redusert.

### **Store vannskader - Utskifting av gamle beredere**

I de senere år har vi hatt en rekke betydelige vannskader der årsaken har vært lekkasje fra gamle beredere. De siste årene har slike skader beløpet seg til flere millioner. Riktignok dekkes skadene av vår forsikring, men som beboer får du trøbbel dersom lekkasje oppstår. Det samme gjør din nabo under. Borettslaget på sin side får høyere premie. Egenandelen ved vannskader ble fra 2011 økt til kr 10 000.

OPAS har foretatt kontroll av samtlige beredere i laget, registrere alder og tilstand. På grunnlag av dette har styret tilskrevet ca. 160 andelseiere, med gamle beredere, og bedt om at disse blir skiftet ut snarest. I tillegg ble ca. 100 anbefalt å skifte bereder.

Utskifting av bereder er andelseiers ansvar.

I forbindelse med kontrollen ble det også avdekket feil og mangler på det elektriske anlegget i leilighetene, ulovlig og amatørmessig utført rørleggerarbeid, samt ulovlig tilkoblede avtrekksvifter. Dette medførte ekstrakostnader for enkelte andelseiere, men større sikkerhet for oss alle.

Styret fremforhandlet en gunstig pris på ny bereder med firmaet Rørpartner AS. Mange har benyttet seg av dette. Fakturaen kan om ønskelig deles. Styret vil følge opp alle pålegg.

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

VVS Ingeniørene Rolf Asp og Bjørnar Hansen fra OPAS foretok i mars 2010 en stikkprøvekontroll av borettslagets vann- og avløpsrør. Dette er en type kontroll som borettslaget vil foreta stadig oftere. Mens vi tidligere fikk opplyst at gjenstående levetid på rørene var svært lang, er det nå tegn til at det kan være nødvendig med en rehabilitering om 8 - 12 år.

Kontrollen avdekket at aldringsprosessen for avløpsrør var kommet et stykke på vei. Tilstanden for nedløpsstammene var fra moderat til stor slitasje, men at de har en restlevetid på ca. 8 - 12 år. Vannrørene hadde lite eller ingen tegn på at det er behov for utskifting.

OPAS ba styret sette fokus på det regelmessige vedlikeholdet i leilighetene, spesielt vedlikehold av sluk. Dette er andelseiers ansvar.

I løpet av året har styret mottatt over 30 skademeldinger som skyldes defekt bereder, rør, manglende vedlikehold av badegulv, utslitte blandebatterier, defekte toaletter og servanter, defekte oppvaskmaskiner med amatørmessig utført rørleggerarbeid. Fliser som faller ned fra veggen, og baderom som har hatt besøk av amatørørleggere, dvs. at alt må gjøres om. Noe som ofte koster det dobbelte.

I forbindelse med befaringsene ble det målt fukt i noen baderomstak. Det er den enkelte andelseiers ansvar å ha baderomsgulv som tåler den vannbelastningen de blir utsatt for.

Forsikringen dekker ikke skader som oppstår pga. manglende vedlikehold.

### **Vedlikeholdsplan**

Styret engasjerte OPAS til å utarbeide ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Den var ventet å foreligge høsten 2011, men ble ikke klar før i desember. Planen tar sikte på å kartlegge vedlikeholdsbehov de nærmeste årene.

Selve vedlikeholdsplanen er på langt over 100 sider. I 2012 vil det bli utarbeidet en informasjonsbrosjyre og avholdt informasjonsmøte om innholdet i planen.

### **Pipeproblemer - dårlig avtrekk**

Dårlig avtrekk i pipene og sjenerende røyk inn i leiligheter har vært et gjennomgangsproblem i en årrekke i Lohøgda borettslag.

I Kristins vei 10 ble problemet akutt. Røyk kom inn i leiligheten når noen fyrte i ovnen i en annen leilighet. Sot og aske lå over store deler av leiligheten. Styret innførte fyringsstopp til årsaken ble klarlagt. Det ble foretatt befaring av de som feide pipene før jul. Da feieluka i kjelleren i Kristins vei 10 ble åpnet var den så full at de ikke så pipeløpet. Det ble hevdet at dette skyldes at pipeløpet satt så langt inne i feieluka at det var vanskelig å komme til. Det stemte ikke. Forholdene var de samme i Kristins vei 28 - 30.

Nye befaringer ble foretatt og flere teorier ble fremsatt. Da feierinspektør Ingar Opseth fra Brann- og redningsvesenet (feievesenet) kom, beklaget han at "vi har bommet på feiingen hos dere. Før jeg reiste på ferie i januar ba jeg gutta ta det som stod igjen. De tok kun Erlends vei og glemte Kristins vei". Problemene i Kristins vei 10 forsvant etter feiingen.

Styret har grunn til å tro at feiingen i Lohøgda har vært mangelfull i en årrekke. Hyppige pipebranner er tegn på det. Brann- og redningsetaten skal følge opp bekdannelser etter fyringssesongen 2012.

Ved kontroll av vaktmester viste det seg at flere pipehatter var rustet fast. Dette er lagets ansvar og ble utbedret.

Avtrekksproblemene, som enkelt har, kan skyldes at en nedfellbar skillevegg i hver skorsteinsbunn (skille mellom de parallelle løpene) var blitt utette. Noen hadde også falt ned. Dette medførte at det oppsto trekk mellom pipeløpene, noe som igjen førte til problemer med avtrekken.

Gummipakningen rundt kanten på skilleveggene var blitt tørr og sprukken. Borettslaget har skiftet ut skillelukene i alle skorsteinsbunner.

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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Brannforskriftene krever utskifting/omfylling av brannslukningsapparater og utskifting/kontroll av røykvarslere hvert 10. år. I 2002 ble det utlevert nye brannslukningsapparater og røykvarslere.

I 2012 vil styret gå til innkjøp av nye brannslukkere og røykvarslere. Det vil bli utplassert brannslukkere også i vaskeriene i 2012. Det er hengt opp branninstruks i alle oppganger, med angitt oppmøtested ved brann.

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

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

I 2011 ble det gjennomført branninspeksjon i borettslaget med Brann- og redningsetaten. I den forbindelse mottok styret en rapport der etaten ønsker skriftlig tilbakemelding.

Rapporten inneholdt pålegg og anbefalinger om bl.a:

- Innføre rutiner for kontroll/vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr både i borettslagets leiligheter og i fellesarealer.
- Redusere lagring av brennbart materiale i fellesområder (verksted, vaktmester-bod og i vaktmestergarasjene).
- Gjennomføringene må tettes med brannhemmende masse for å ivareta branncellene.
- Dører i fellesområdene må oppgraderes til dagens standard for å ivareta god brannseksjonering.

Borettslaget fikk også anmerkninger:

1. Lagring av brennbart materiale i fellesområder skal ikke forekomme.
2. Røykventilasjoner skal kontrolleres regelmessig.
3. Dieseltank utenfor garasjer skal ettersees jevnlig.

Tiltakene vil bli utført i 2012.

### **Vårdugnaden - storstilt kjellerrydding**

Vårdugnaden ble gjennomført 10. og 11. mai 2011. Frammøtet kunne vært bedre. De som deltok gjorde en god jobb, men det er plass til langt flere. For nye andelseiere kan dugnadsdagen være en god måte å bli kjent med naboene på. Dugnadsinnsats bidrar til å holde felleskostnadene nede.

Et tilbakevendende problem i vårt borettslag har vært overfylte kjellerrom. Selv om vi har bortkjøring en gang i måneden av stort avfall hadde problemet bare hopet seg opp.

I brev til styret påpekte Brann- og redningsetaten at vi hadde mye ulovlig lagring i fellesarealene og ba oss igangsette nødvendige tiltak. Lagring i rømningsveier skal ikke forekomme, heller ikke lagring av brennbart materiale utenfor boder, da dette medfører økt brannbelastning og kan være til hinder for rask og sikker rømming av beboerne. I de rom, som ikke er rømningsveier, må det til enhver tid være fri passasje til nærmeste utgang.

På bakgrunn av dette ble det den 6. oktober gjennomført en storstilt rydding av kjellerrommene. Alle var med – beboere, vaktmestere og styret. Dessuten hadde vi engasjert spreke folk fra Tveita idrettslag til å hjelpe oss med å få alt unna.

Resultat ble særdeles vellykket. Hele 30 tonn skrot ble båret opp fra sportsrom, kjellerganger og tilfluktsrom.

Etter dugnaden ser vi at det igjen blir plassert skrot i fellesarealene. Styret vil derfor fremme forslag om endringer i husordensreglene slik at ulovlig hensatte ting kan kastes uten varsel.

Brann- og redningsetaten ba om tilbakemelding på tiltak som iverksettes av borettslaget. Det har de fått.

## **HMS i borettslaget - 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.

For å etterkomme dette 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

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.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll, og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle 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 1996 og kontrollert i 1999. I forbindelse med utskifting av belysningen i borettslaget i 2011 ble tilhørende kabelanlegg trukket om og jordet.
- ✓ Lekeplasser: Oppgradert iht. lekeplassforskrifter i 2000 - 2001. Tre vippehusker er erstattet med nye 2009. Ett nytt lekehus ble kjøpt inn i 2011. En av våre vaktmestere har gjennomført kurs i kontroll av lekeplasser. Det gjenstår noe praksis før han blir sertifisert.
- ✓ Brannsikring: Innkjøp av nye pulverapparater og røykvarslere våren 2002. Brannsikring av gesimser på balkong- og soveromsside 1997 - 1999. Branninspeksjon ble foretatt i desember 2011. Ny inspeksjon i 2015.
- ✓ Borettslaget har yrkesskadeforsikring for vaktmesterne og renholder, samt styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.
- ✓ I 2012 vil det bli gjennomført vernerunde med vaktmester.
- ✓ Medarbeidersamtaler med vaktmesterne gjennomføres årlig.
- ✓ OPAS holdt kurs om internkontrollrutiner for vaktmester og to styremedlemmer.
- ✓ I 2011 ble det i gjennomført befaring med Brann- og redningsetaten. (Se avsnitt over).
- ✓ OPAS foretok i 2011 en ferdigbefaring av utført elektroarbeid siste år. Ingen feil påvist.



## Borettslagets grøntanlegg

Borettslaget har avtale med gartnerfirmaet Din Hage om vedlikehold av lagets grøntanlegg.

Få saker skaper så sterkt engasjement blant beboerne som ønsker om trefelling. I styret mottar vi mange slike henvendelser i løpet av året. Vi kan ikke imøtekomme alle. Da hadde det blitt svært få trær igjen i Lohøgda.

På den annen side er det beboere som helst ser at intet blir fjernet. Det argumenteres med at trærne det gjelder har stått der bestandig. Det kan hende det, men trær vokser og underskogen gror til, og derfor må en viss uttynning foretas fra tid til annen.

Trefellingsønsker og motinnlegg blir alle behandlet. Styrets oppgave blir å finne en fornuftig mellomløsning. Sakene forelegges også vår gartnerkonsulent, som foretar en faglig vurdering. På dette grunnlag har styret vedtatt en viss uttynning.

I 2011 ble det foretatt noe trefelling og beskjæring av underskog. I skråningen ved parkeringsplassen i rundkjøringen i Kristins vei ble gamle furubusker fjernet. Nyplanting er foretatt. Det er også fjernet mange stubber som stod igjen etter tidligere trefelling. På kommunal grunn, nær borettslaget, har vi kun lov til å fjerne undervekst og noe beskjæring av grener. Det er strengt forbudt å felle trær. Det må utføres av Friluftsetaten og omfatter kun trær som har blitt en risiko for folk.

## Andre utomhusarbeider

- Det er satt opp nye vei- og nummerskilt på gavlveggene.
- Etter henstilling fra beboere strør nå vaktmesterne veien mellom borettslaget og Tveita senter.
- Tre store husker ble fjernet pga råte, samt noen defekte vippehester. Som erstatning for dette ble det kjøpt inn nye husker og et lekehus. Noen sandkasser ble fjernet og nye blir satt opp etter forespørsel. Styret vil kjøpe inn flere lekeapparater.
- Det er satt opp rekkverk til trappa ned til vaktmesterkontoret.
- Nedlagt barnepark forfaller. Ansvarer ligger hos Omsorgsbygg, som er tilskrevet av borettslaget.
- Takbeslag som bøyd seg under stormen siste høst er rettet opp av Nortekk AS som reklamasjonsarbeid.
- Det er anlagt to utegrillplasser i Erlends vei.

## Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio som omfatter rabatt på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi ditt OBOS-medlemsnummer.

For mer informasjon, gå inn på [www.obos.no/telio](http://www.obos.no/telio) eller ta kontakt med kundeservice hos Telio på telefon 02101.

## Avtale om skadedyrbekjemping

Tidligere avtale med Anticimex om rottebekjempelse er utvidet til også å gjelde skadeinsekter. Det har vært melding om to tilfelle av skadedyrangrep i 2011 (rotter og pelsbiller). Melding om skadedyr/insekter rettes til vaktmesterkontoret.

### **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)

I 2008 vedtok styret å gå til innkjøp av digital TV-dekoder til alle andelseiere. Det innebærer at alle husstander har fått utlevert en digital TV-dekoder, med tilgang til ca. 40 kanaler.

Hvilke TV-kanaler som til enhver tid inngår i den digitale grunnpakken kan du se på [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

Canal Digital tilbyr også beboerne IP-telefoni.

### **Dekoder og fjernkontroll er borettslagets eiendom og må ikke tas med ved flytting.**

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger, da dette krever autorisert installatør. Slike inngrep kan forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### **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.

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)

Avtalen mellom borettslaget og Istad Kraft AS ble fornyet i 2010. Gjensidig oppsigelsestid er 3 måneder.

NVE har via forskrift 302 varslet at fellesmåling av strøm ikke lenger vil være tillatt etter 1. januar 2012. Senere har vi blitt opplyst at overgangen kanskje ikke vil skje før i 2016. Dette betyr at hver enkelt beboer og borettslagets eventuelle målere av fellesforbruk vil måtte ha et eget strøm- og nettleieabonnement.

Styret vil i denne forbindelse bli kontaktet av strømleverandøren.

Inntil det skjer, forblir borettslagets kontraktsforhold uendret.

### **Forsikringer**

Borettslaget er forsikret i OBOS Skadeforsikring, telefon 02 333. (Se også eget avsnitt om forsikringer foran i heftet).

De fleste skader dekkes av forsikringen, men ikke skader som skyldes manglende vedlikehold. Dersom borettslagets bygningsforsikring benyttes, er egenandelen kr 6 000 på vanlige skader og kr 10 000 ved vannskader.

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

## 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 eiendomsmeglere enn OBOS Eiendomsmeglere).

I forbindelse med salg eller refinansiering kan OBOS eiendomsmeglere levere en verdi-vurdering/markedsverdi basert på registrerte omsetningspriser.

I 2011 ble det registrert omsatt 58 leiligheter i Lohøgda borettslag (2010: 48). Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene nedenfor.

### 2010

Rom	m <sup>2</sup>	Fra Til	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	1 100 000 – 1 650 000	23
2 roms	60 m <sup>2</sup>	1 260 000 – 1 700 000	4
3 roms	70 m <sup>2</sup>	1 650 000 – 2 200 000	21

### 2011

Rom	m <sup>2</sup>	Fra Til	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	1 300 000 – 1 760 000	28
2 roms	60 m <sup>2</sup>	1 600 000 – 1 850 000	4
3 roms	70 m <sup>2</sup>	1 660 000 – 2 350 000	26

## Klagesaker

Styret mottar hvert år en lang rekke klager på beboere som har vansker med å lese og overholde husordensreglene. Klagen refererer seg til husbråk, støy fra naboileiligheter, lufting gjennom entrédøren, vond lukt i oppgangen, lagring av sportsutstyr og barnevogner utenfor entrédør, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid, ulovlig tilkobling av vifter til ventilasjonssystemet, som medfører røyklukt i leiligheter. Støy fra gamle vaskemaskiner, klage over misbruk av vaskeriene, tyveri av klær fra vaskerier, ulovlig opphold i vaskeriene, sprøyte-spisser i oppgangen og i søppelkasser, parkering på plenene.

Beboere i de nedre langblokkene (Kristins vei 1 - 21 og 2 - 18) er plaget av støy fra en bedrift i Smalvollveien. Borettslaget har tatt saken opp med bydelsoverlegen og fylkesmannen.

De fleste klagesakene ble løst i minnelighet, men to saker endte med salgspålegg. Disse har nå fraflyttet borettslaget.

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 enkelte 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. Bruk av uautoriserte håndverksbedrifter kan medføre store skader, og derav følgende erstatningssøksmål. Som regel har klager på naboen løst seg etter en beklagelse og løfte om bedring.

Hovedinntrykket er imidlertid at beboerne i Lohøgda er hyggelige å ha med å gjøre.

## Rapport fra velferdsutvalget

### Juletreffest 8. januar

Juletreffest ble avholdt i aulaen, på Hellerud videregående skole. Oppsal Janitsjar underholdt og guidet oss igjennom festen på en morsom måte.

Barna fikk pølser og brus. De voksne fikk kaffe og hjembakte bløtkaker. Det var salg av lodd med mange fine gevinster. Til slutt kom nissen med store poser til barna.

### Sommertur 18. juni

Sommerturen gikk til Eidsfoss. Kaffe og rundstykker ble servert på Gamle Eidsfoss kro. Etter frokost hadde vi en guidet tur rundt på Eidsfoss med omvisning først på direktør området. Guiden fortalte morsomt om hendelser i lokalmiljøet.

Videre gikk turen til arbeiderboligene, og vi endte til slutt med omvisning på jernstøperimuseet. Mange ting på jernstøperimuseet gav oss flott læring og god innsikt i hvordan gamle strykejern, ruller og separeringsmaskiner fungerte etter hvert som barndomsminner kom frem.

Eidsfoss er et sted med mange aktive kunstnere, og det var en god del små butikker i arbeiderboligene. Vi fikk tid til en liten titt på både glassarbeid, smykker og klær før vi dro videre til Kolberg gård.

Temaet på Kolberg gård var dansk/norsk kongebesøk fra 1600 tallet og oppover i tiden. Det var første gang registrert kongebesøk i Nedre Eiker kommune på 1600 tallet. Vi ble geleidet gjennom historien om konger, kongens narr, og dette ble knyttet sammen med god mat, hjemmebrygget øl og nydelig musikkopplevelse på en fantastisk måte.

Med smil om munnen tok vi farvel med kongen som stod på tunet og vinket til oss.

Flere av de reisende var skeptiske til kongetemaet, men tilbakemeldingen vi fikk var meget positiv da dette ble gjort på en morsom, utradisjonell måte.

Vertskapet på Kolberg gård vet å ta vare på sine gjester. Her følte alle seg virkelig velkommen.

### Juletur 3. desember

Lørdag morgen med skikkelig snø slapp, var målet vårt Ärljäng og svenskehandel.

Det var en fullastet buss og Solveig og Eili var utkledd som nissemor/nissefar. Nissefar kom på bussen i Sigrid Undsets vei med sekken full av små gaver til alle.

Det var stopp under veis med testing av årets juleakevitt og pølser. Denne ble godkjent.

Frokost ble servert på Best Western Hotel i Ärljäng. Alle spiste seg gode og mette, og deretter gikk turen til systembolaget. Storhandelen tok vi i Töcksfors senter, og mangt ble shoppet. Da sulten meldte seg dro vil til Solstrand Terrasse i Ørje, hvor julemiddag ble servert. Det ble underholdt med sang av 2 av de reisende til stor jubel.

Det faste på velferdsutvalgets turer er gratis lodd til alle, og mange vant. En del av gavene hadde vi fått av butikker på Tveita senter, Canal Digital, Obos, Tine meierier og fine smykker fra en gavmild beboer.

Velferdsutvalget takker alle som bidrar med godt humør, og som gjør turen god for alle. Vi ønsker flere velkommen til å bli med.

Vi ønsker å takke Jan og Reidun Christensen, Rigmor Deren og Synøve Furulund for god hjelp slik at vi kunne gjennomføre juletreffest for store og små beboere.

Vi takker videre alle deltagere på sommer og juletur for glede, gode ord, positive innspill, godt humør og koselige gaver. Dette gjør at vi har stor glede av å gjøre denne jobben

Hilsen velferdsutvalget  
Solveig og Eili

### **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.

### **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. Andelseier må betale kr 927 i behandlingsgebyr til OBOS (kr 424 ved forlenget utleie til samme person).

Pr. 1. januar 2012 var det registrert 13 godkjente framleier i borettslaget, hvorav 6 stk er Oslo kommune. Styret godkjente 8 framleiesøknader i 2011.

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

### **Kurs - seminar**

Styremedlemmene Synøve Furulund og Laila el Aqil har deltatt på OBOS-seminar med hovedvekt på juss, økonomi og brannvern.

Solveig Nilsen og Laila el Aqil deltok på kurs om bruken av borettslagets hjemmeside.

Styreleder deltok dessuten på styrelederkonferanse i OBOS.

### **Borettslagets hjemmeside**

Borettslaget har egen hjemmeside [www.lohogda.no](http://www.lohogda.no)

### **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 andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **7. ÅRSREGNSKAPET FOR 2011**

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

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 2012. Styret mener videre at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

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

## Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 21 769 815 mot budsjettet kr 21 637 000.

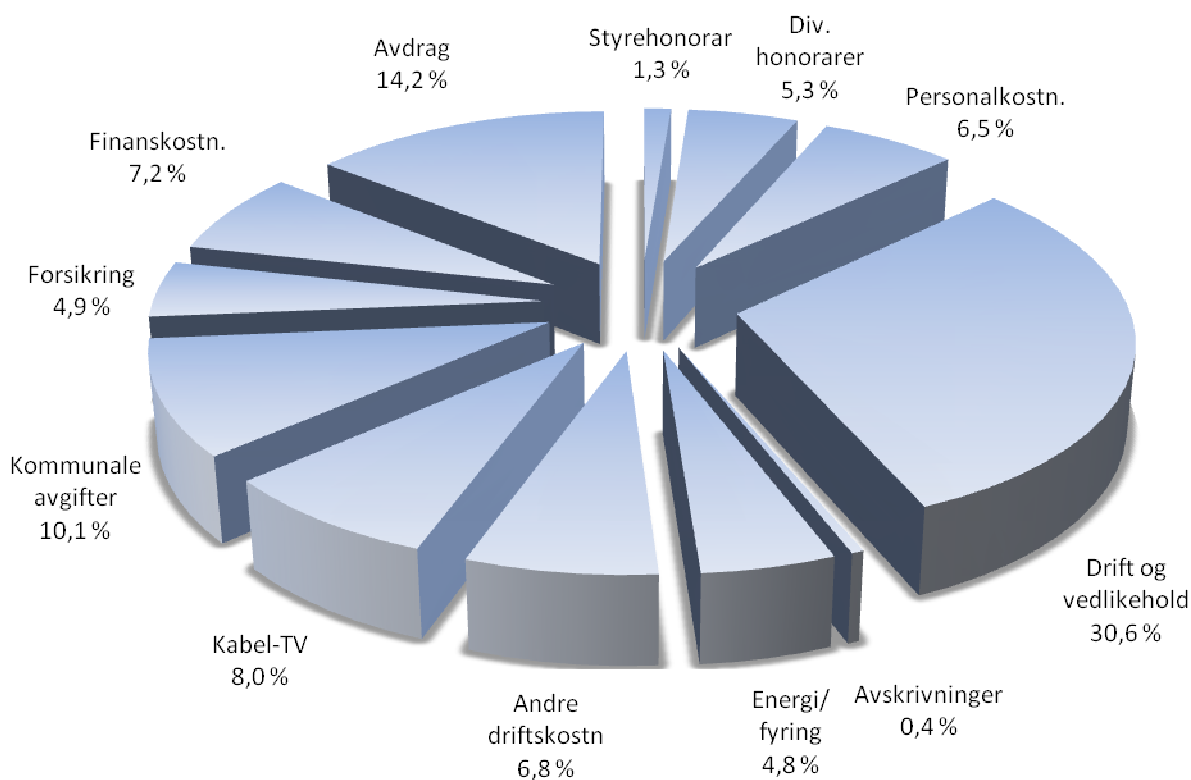
Avviket skyldes tilskudd fra Husbanken kr 95 000 som ikke var tatt med i budsjettet for 2011.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 20 496 823 mot budsjettet kr 28 348 000.

Avviket skyldes i hovedsak at det var budsjettet med kr 7 millioner til oppgradering av vaskerier/ utskifting av vaskemaskiner i 2011. Førstnevnte kom ikke i gang, mens sistnevnte ble vedtatt utsatt på ordinær generalforsamling 14. juni 2011.

Kostnadsdiagrammet nedenfor viser borettslagets totale kostnader i 2011 fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene/husleien brukes til. F.eks. gikk ca. 20 % til renter og avdrag på lån i 2011.



## Resultat

Årets resultat fremkommer av resultatregnskapet som et underskudd på kr 579 781. Underskuddet foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler har i løpet av 2011 blitt redusert med kr 740 558 og utgjør kr 2 152 494 pr. 31. desember 2011.

## 8. BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012 som er vist som egen kolonne til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 18 millioner til større vedlikehold (utskifting innmat i sikringsskap ca. kr 5 millioner, samt utbedring av hovedtavler og drenering). Det er også avsatt ca. kr 3 millioner til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 160 276 (ca. 12,5 %).

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikrings-selskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Borettslagets lån i Husbanken ble tatt opp i 1999 ifb med rehabilitering av balkonger. Lånet er gitt som et serielån med månedlige terminforfall til fastrente 3,1 %. Renten er bundet til 30. juni 2012. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt 1. mars 2014.

Borettslagets lån i Terra Boligkreditt AS v/OBOS (Terra 3) er et gjeldsbrevlån stort inntil kr 62 310 000 til diverse vedlikehold av bygningsmassen.

Lånet omfatter også refinansiering av lånene Terra 1 og Terra 2 og det er avtalt inntil 8 delutbetalinger. Første delutbetaling fant sted 28. juni 2011 med kr 3 millioner.

Lånet er gitt som et annuitetslån, med månedlige terminforfall til rentesats 3,95 %. Det er avtalt avdragsfrihet til juli 2012 og lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt 30. juni 2041.

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

### Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd

Renter på sparekonto:           3,50 % for innskudd under kr 500 000  
   3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000  
   3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

### Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

### Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

**Felleskostnader**

Driften i 2012 forutsetter en økning av felleskostnadene med 10 % fra 1. september 2012. I tillegg øker også hhv. kabel-TV tillegg og garasjeleie med kr 60 pr. mnd fra 1. september.

Styret ser også at det er nødvendig å ta opp lån for å finansiere de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 19. april 2012  
Styret i Lohøgda Borettslag

*Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/      Erik Martinsen /s/      Trond Ole Eriksen /s/*

*Synøve Furulund /s/      Solveig Irene Nilsen /s/*



Til generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Lohøgda Borettslag, som viser et underskudd på kr 579 781. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lohøgda Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## **Uttalelse om øvrige forhold**

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2012

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
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 forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>2 893 052</b>	<b>2 547 178</b>	<b>2 893 052</b>	<b>2 152 494</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		-579 781	5 093 837	-9 186 000	-13 966 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	114 151	114 150	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	44 925 410	0	13 000 000	<sup>1</sup> 13 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		378 000	252 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-45 182 338	-4 862 113	-4 425 000	-4 576 651
Red. annen langs. gjeld		-396 000	-252 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-740 558</b>	<b>345 874</b>	<b>-611 000</b>	<b>-5 542 651</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>2 152 494</b>	<b>2 893 052</b>	<b>2 282 052</b>	<b>-3 390 157</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 215 763	4 633 896		
Kortsiktig gjeld		-3 063 269	-1 740 844		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>2 152 494</b>	<b>2 893 052</b>		

<sup>1</sup> I budsjettet er det satt inn låneopptak kr 13 000 000. Låneopptaket vil reguleres i forhold til behov.

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	21 405 840	19 889 068	21 407 000	22 202 000
Andre inntekter	3	363 975	272 880	230 000	230 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>21 769 815</b>	<b>20 161 948</b>	<b>21 637 000</b>	<b>22 432 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 699 972	-1 596 444	-1 600 000	-1 750 000
Styrehonorar	5	-336 000	-320 000	-336 000	-400 000
Avskrivninger	15	-114 151	-114 150	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-12 875	-23 063	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-52 670	-41 000	-46 000	-49 000
Forretningsførerhonorar		-390 616	-391 741	-392 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-761 610	-272 273	-800 000	-850 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-7 974 185	-2 274 173	-16 000 000	-21 000 000
Forsikringer		-1 274 924	-1 135 650	-1 275 000	-1 435 000
Kommunale avgifter	9	-2 625 625	-2 406 535	-2 615 000	-2 755 000
Energi/ fyring	10	-1 244 312	-904 802	-1 250 000	-1 125 000
Kabel- / TV-anlegg		-2 084 030	-1 981 952	-2 150 000	-2 310 000
Andre driftskostnader	11	-1 770 453	-1 619 584	-1 600 000	-1 750 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 496 823</b>	<b>-13 236 768</b>	<b>-28 348 000</b>	<b>-33 983 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 272 992</b>	<b>6 925 180</b>	<b>-6 711 000</b>	<b>-11 551 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	33 857	35 571	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-1 886 630	-1 866 915	-2 500 000	-2 440 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 852 773</b>	<b>-1 831 343</b>	<b>-2 475 000</b>	<b>-2 415 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-579 781</b>	<b>5 093 837</b>	<b>-9 186 000</b>	<b>-13 966 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	5 093 837		
Fra opptjent egenkapital		579 781	0		

**BALANSE**

	Note	2011	2010
<b>EIENDELER:</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	119 780 198	119 780 198
Tomt		3 170 151	3 170 151
Varige driftsmidler	15	354 703	468 854
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>123 305 052</b>	<b>123 419 203</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		122	0
Kortsiktige fordringer	16	554 897	1 563 943
Driftskonto i OBOS		2 810 977	1 099 182
Innestående bank		50 197	37 282
Sparekonto i OBOS		1 799 570	1 933 489
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 215 763</b>	<b>4 633 896</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 520 815</b>	<b>128 053 099</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD:</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Opptjent egenkapital		62 569 351	63 149 132
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>62 647 051</b>	<b>63 226 832</b>
<b>GJELD:</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	282 000	300 000
Pante- og gjeldsbrevlån	19	52 686 696	52 943 623
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>62 810 496</b>	<b>63 085 423</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 162 034	228 388
Skyldig offentlig myndigheter	20	103 786	104 359
Påløpne renter		21 220	120 300
Påløpne avdrag		293 450	1 134 421
Annen kortsiktig gjeld	21	482 778	153 376
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 063 268</b>	<b>1 740 844</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 520 815</b>	<b>128 053 099</b>
Pantstillelse	22	122 345 800	105 935 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19. april 2012  
Styret i Lohøgda Borettslag

*Laila el Agil /s/*     *Erik Martinsen /s/*     *Trond Ole Eriksen /s/*

*Synøve Furulund /s/*     *Solveig Irene Nilsen /s/*

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	17 426 976
Garasjeleie	264 480
Lokaler	2 700
Balkongtillegg	2 051 280
Ekstra kjellerbod	29 844
Trappevask	699 300
Kabel-TV	932 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>21 406 980</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-1 140
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>21 405 840</b>

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

Parkering	173 000
Lokale-/lagerleie	1 950
Egenandel turer	50 015
Salg plastlister balkong	6 060
Salg av nøkler	20 950
Portåpnere	17 000
Husbanken boligtilskudd	95 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>363 975</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 054 627
Ordinær lønn, vikarer	-41 213
Overtid	-84 795
Lønn rengjøringshjelp	-25 252
Annen lønn	-9 000
Påløpne feriepenge	-154 908
Arbeidsgiveravgift	-254 536
Pensjonskostnader	-20 174
AFP - pensjon	-18 129
Yrkesskadeforsikring	-5 400
Refusjon sykepenge	849
Arbeidsklær	-30 400
Andre personalkostnader	-2 388
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 699 972</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 2010/2011 og er på kr 336 000.  
I tillegg har styret fått dekket andre tilstelninger for kr 54 265 jfr. note 11.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

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

Juridisk bistand	-16 875
OBOS Forvaltning (tilleggstjenester/møtedeltakelse)	-28 828
OBOS Prosjekt AS	-593 027
Andre konsulenthonorarer (styremøtedeltakelse/møteledelse)	-122 880
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-761 610</b>

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

Utskifting lamper (prosjektledelse)	-418 750
Utskifting lamper (Elektrosivert)	-3 859 522
Utskifting garasjeporter	-1 636 682
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 914 954</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-260 228
Drift/vedlikehold VVS	-191 360
Drift/vedlikehold elektro	-250 017
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-956 593
Drift/vedlikehold vaskerier	-259 956
Drift/vedlikehold parkeringsplasser	-2 543
Drift/vedlikehold garasjer	-45 639
Kostnader leiligheter, lokaler	-58 117
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-10 779
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 974 185</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 723 002
Feieavgift	-37 993
Renovasjonsavgift	-864 630
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 625 625</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-1 244 312
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 244 312</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 117
Container	-290 252
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 243
Verktøy og redskaper	-102 538
Driftsmateriell	-18 238
Lyspærer og sikringer	-5 907
Parkeringskontroll	-10 000
Renhold ved firmaer	-704 881
Snørydding	-22 758
Andre fremmede tjenester	-6 208
Kontor- og datarekvisita	-25 522
Kopieringsmaterieill	-831
Trykksaker	-58 704
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 432
Møter, kurs, oppdateringer mv	-22 895
Kostnader tillitsvalgte	-54 265
Andre kontorkostnader	-230
Telefon/bredbånd	-37 669
Porto	-53 139
Drivstoff maskiner	-36 909
Vedlikehold maskiner	-162 292
Bilgodtgjørelse	-925
Reisekostnader	-332
Gaver	-3 800
Bank- og kortgebyr	-8 136
Velferdskostnader	-90 029
Konstaterte tap	-203
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 770 453</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	4 949
Renter bank	28 908
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>33 857</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-300 868
Terra 1	-554 350
Terra 2	-160 757
Terra 3	-870 514
Renter leverandørgjeld	-141
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 886 630</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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



**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1, tilgang 1989	96 146	
Avskrevet tidligere	-96 145	1
Gressklipper nr. 1, tilgang 2009	256 250	
Avskrevet tidligere	-68 340	
Avskrevet i år	-34 170	153 740
InternTV, tilgang 1991	38 575	
Avgang 1996	-10 325	
Avskrevet tidligere	-28 249	1
Lundberg 345 redskapsbærer, tilgang 2003	799 800	
Avskrevet tidligere	-559 860	
Avskrevet i år	-79 980	159 960
PC med printer, tilgang 2001	31 030	
Avskrevet tidligere	-31 029	
Avskrevet i år	-1	0
Sandsilo, kostpris	30 810	
Avskrevet tidligere	-30 809	1
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>354 703</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-114 151</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	20 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	534 897
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>554 897</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

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

Opprinnelig 1967	-10 113 000
Økt 1989	-14 400
Garasjeinnskudd 1991	300 000
Økt 1994	-14 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 841 800</b>

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

Garasjeinnskudd	-282 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-282 000</b>

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra 1 (serielån med flytende rente)

Renter 31. desember 2011: 3,45 %, løpetid 29 år

Opprinnelig 2009

-35 002 504

Nedbetalt tidligere

2 094 171

Nedbetalt i år

-32 908 333

0

Terra 2 (serielån med flytende rente)

Renter 31. desember 2011: 3,45 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2009

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

472 223

Nedbetalt i år

-9 527 777

0

Terra 3 (annuitetslån med flytende rente)

Renter 31. desember 2011: 3,95 %, løpetid 30 år (avdragsfritt til 2012)

Opprinnelig 2011 (av ramme 62 310 000)

-41 920 350

Delutbetaling nr. 1

-3 000 000

Nedbetalt i år

0

-44 920 350

Husbanken (serielån med fastrenteavtale frem til 1.6.2012)

Renter 31. desember 2011: 3,10 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 1999

-49 894 000

Nedbetalt tidligere

39 381 428

Nedbetalt i år

2 746 226

-7 766 346

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-52 686 696**

Terra 3 er et gjeldsbrevlån stort inntil kr 62 310 000 og omfatter også refinansiering av lånene Terra 1 og Terra 2. Det er avtalt inntil 8 delutbetalinger og første delutbetaling fant sted 28. juni 2011 med kr 3 millioner.

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-47 239

Skyldig arbeidsgiveravgift

-56 547

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER****-103 786****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-154 908

Innbetalt akonto strøm

-327 870

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-482 778****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 62 528 496 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31. desember 2011 en bokført verdi på kr 122 950 349.

**FORSLAG:****A) Forslag fra styret om nye vaskemaskiner**

Det foreslås igjen å skifte ut lagets gamle vaskemaskiner, som nå er 24 år. Mange klager over at maskinene vasker dårlig og at de til stadighet er til reparasjon. Nye maskiner vil ha et langt lavere energiforbruk enn de vi har. Vaktmesterne bruker mye av sin tid til reparasjon av gamle maskiner og det er problemer med å skaffe deler.

Nye maskiner sentrifugerer tøyet ferdig - tørketørt. Vi slipper derfor å kjøpe nye sentrifuger til kr 25.000/stk for så å kassere de etter kort tid.

Nye maskiner er langt mer stillegående enn dagens. Det er langt billigere å foreta et samlet innkjøp enn å kjøpe maskiner etter hvert som de stopper.

Lånebehov: Kr 2.500.000. - Med 20 års avdragstid og 5 % rente vil dette tilsvare kr 21 mnd (annuitetslån).

Styret ber om generalforsamlingens godkjenning på utskifting og låneopptak.

**B) Forslag fra styret om utskifting av entrédører til leilighetene**

Entrédørene i borettslaget foreslås skiftet ut da de ikke tilfredsstillter dagens krav til brannsikkerhet og støydemping. Andelseiere som allerede har foretatt utskifting av dør (til godkjent type, utførelse og farge) vil få tilbakebetalt den summen som ny dør vil koste.

En dørutskifting vil beløpe seg til ca kr 9.000 pr dør. Dørtype: Sveedoor (eller tilsvarende) B-30/DB35 med FG-godkjent lås og dørvrider.

Lånebehov:  $777 \times 9.000 = \text{Kr } 6.993.000$  – Med 20 års avdragstid og 5 % rente vil dette tilsvare kr 56 mnd (annuitetslån).

Styret ber om generalforsamlingens godkjenning på utskifting og låneopptak.

**C) Forslag fra styret om oppgradering av sikringsskap**

Som et ledd i å øke brannsikkerheten foreslås å oppgradere sikringsskapene, slik at de tilfredsstillter dagens forskriftskrav. Siste året har det vært brann i 2 sikringsskap i Lohøgda borettslag.

En oppgradering vil beløpe seg til ca kr 7.000 pr skap. Det nåværende antall kurser vil bli beholdt, likeledes størrelsen på hovedsikringene. Det vil bli lagt opp til at de som ønsker det kan få utført tilleggsarbeider etter regning (flere kurser, el-arbeider i egen leilighet). Man skal være oppmerksom på at gamle skrusikringer tåler overbelastning over lengre tid enn de nye, som skal monteres.

Andelseiere som allerede har oppgradert sitt skap, og kan fremlegge dokumentasjon på utført arbeid fra autorisert elektroinstallatør, vil få tilbakebetalt den summen som en oppgradering vil koste borettslaget.

Lånebehov:  $777 \times 7.000 = \text{Kr } 5.439.000$  - Med 20 års avdragstid og 5 % rente vil dette tilsvare kr 44 mnd (annuitetslån).

Styret ber om generalforsamlingens godkjenning på utskifting og låneopptak.

**D) Forslag fra styret om endring av husordensreglene****A) MØBLER OG LIGNENDE I FELLESAREALENE:**

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

**B) STORT SØPPEL**

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

**C) FORBUD MOT TILKOBLING AV KJØKKENVIFTER OG AVTREKKSIVIFTER PÅ BAD**

Det foreslås å ta inn følgende tillegg til husordensreglene:

«Det er forbudt mot 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 naboileilighetene.

**E) Forslag fra Lillian Hauglund om å ta opp igjen tidligere forslag om betalingsvaskeri**

I Lohøgda-Nytt 1. April 2012 punkt 3 Utskifting av vaskemaskiner.  
Det har aldri hvert snakket om at utskifting av vaskemaskinen skulde betales på husleien pr. mnd.

Ved mange av beboerne i Kristinsvn og Erlendsv som jeg har snakket med ønsker at styre tar opp igjen tidligere forslag om betalings vaskeri med ønske om å beholde tørkerommet og få tørketromler.

Ber styre om ny avstemming på Generalforsamlingen 2012  
Onsdag den 5.juni kl .19.00 i aulaen på Hellerud vg. skole.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter forslaget om betalingsvaskeri fra Lillian Hauglund

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Laila el Aqil Kristins Vei 27

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

Erik Martinsen Kristins Vei 25  
Gjert Løfgren Erlends vei 48

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Synøve Furulund Erlends Vei 4  
Solveig Irene Nilsen Kristins Vei 7

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

1. Roy Hansen Kristins Vei 38
2. Holger Rasmussen Erlends vei 46
3. Berit Paulsen Erlends Vei 48
4. Tor-Vidar Rauø Kristins vei 3

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

Eili Dahl Changezi Kristins Vei 3  
Roy Hansen Kristins Vei 38  
Arne Wiborg Kristins Vei 38

**E. 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:**

Erik Martinsen Kristins Vei 25  
Gjert Løfgren Erlends vei 48

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

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

Oslo, 21. mars 2012  
For valgkomiteen i Lohøgda Borettslag

*Roy Hansen /s/      Eili Dahl Changezi /s/      Arne Wiborg /s/*



# Vedtekter

for Lohøgda borettslag org nr 850 429 162  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. mai 2006.

## 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) Neker 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.

#### **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. Borett 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 husstandsfellesskapsloven.

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-antenner, 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, leilighetens inngangsdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, leilighetens inngangsdør og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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, og ytterdører til boligen (oppgangsdør) og 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 pantessikkerhet**

### **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 besluttet 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 forretningsføreren 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 loddtrekning.

### **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.





## HUSORDEN FOR LOHØGDA BORETTSLAG

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 og 19. mai 2010.

### 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 borettslagets 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.

Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av leiekontrakten.

### HUSORDEN

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 ilegge 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 e.v.t. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagte gebyrer eller borttauing rettes til P Drift.

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

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

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

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

### **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.

### **DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. **DET ER IKKE TILLATT Å HOLDE HUND ELLER KATT.**

### **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.

### **RENHOLD**

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trappe- rommene og trapperomsvinduene rene.

### **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 - 20.00, lørdager fra kl. 08.00 - 17.00. Tørkebåser kan bare benyttes til klesvask hverdager i vasketiden, dog ikke lørdager.

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

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

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 luften 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.

### **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 grøntanleggene. 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 slukkes.

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

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

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

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

**PARKERINGSPLASSER / GARASJER****1. LEIEFORHOLD**

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

**2. BRUKEN AV PARKERINGSPLASSEN**

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

**3. OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET**

Når 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 Tvangsfullbyrdelseslovens § 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.

# Lohøgda borettslag

## Opplysninger til postkasse og ringeklokke

### Postkasse:

(Kun blokkbokstaver. Maksimalt 26 tegn pr. linje.)

Leilighetsnr.	Fornavn	Etternavn

### Ringeklokke:

(Kun blokkbokstaver. Maksimalt 20 tegn pr. linje)

Fornavn	Etternavn

Skjemaet legges i postkassen til vaktmesterne i Erlends vei 62.  
Produksjon og oppsett er gratis for andelseierne og besørges av borettslaget.

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

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