

## Kjære nabo

### Velkommen til generalforsamling.

Årsmeldingsheftet som du nå holder i hendene inneholder borettslagets årsberetning og regnskap, styrets beretning, husordensregler, vedtekter, innkomne forslag og valgkomiteens innstilling.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på ordinære generalforsamling onsdag 3.mai 2015. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lohøgda Borettslag det kommende året.

Side 2	Saksliste
Side 3 – 6	Årsberetning for 2014
Side 7 – 8	Revisors beretning
Side 9 – 17	Årsregnskap for 2014
Side 18 – 22	Styrets arbeid
Side 29 – 34	Husordensregler
Side 35 – 42	Vedtekter
Side 43 – 45	Innkomne forslag
Side 46	Valgkomiteens innstilling

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag avholdes  
onsdag 3. juni 2015 kl. 19:00 i Haugerud kirke (inngang mot senteret).**

---

## Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Disponering av årets resultat

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om utvidelse av vasketider i vaskeriene
- B) Forslag om oppussing av bad
- C) Forslag om alternativ internettleverandør
- D) Forslag om endring av husordensreglene

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 7. april 2015  
Styret i Lohøgda Borettslag

*Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/*      *Gjert S Løfgren /s/*      *Roy Hansen /s/*

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

## **ÅRSBERETNING FOR 2014**

### **TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### **Styret**

Leder	Laila Bibow-Jensen El Aqil	Kristins Vei 27
Nestleder	Gjert S Løfgren	Erlends Vei 48
Styremedlem	Roy Hansen	Kristins Vei 38
Styremedlem	Terje Holmen	Erlends Vei 15
Styremedlem	Solveig Irene Nilsen	Kristins Vei 7
1. varamedlem	Victor Midtgård	Kristins Vei 39
2. varamedlem	Berit Paulsen	Erlends Vei 48

#### **Valgkomiteen**

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

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

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

#### **Velferdsutvalg**

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn.

Borettslaget oppfordrer til likestilling slik at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ved ansettelse.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Det er 3 ansatte på heltid og 2 ansatte på deltid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2014.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

## **GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET**

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

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

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

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

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

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **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).

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

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

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

### **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 til sammen 27 fellesvaskerier i Kristins vei og i Erlends vei. Disse kan benyttes fritt, innenfor den fastsatte tiden og etter gjeldende regler.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.desember 2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 26 158 381 mot budsjettert kr 25 957 000.

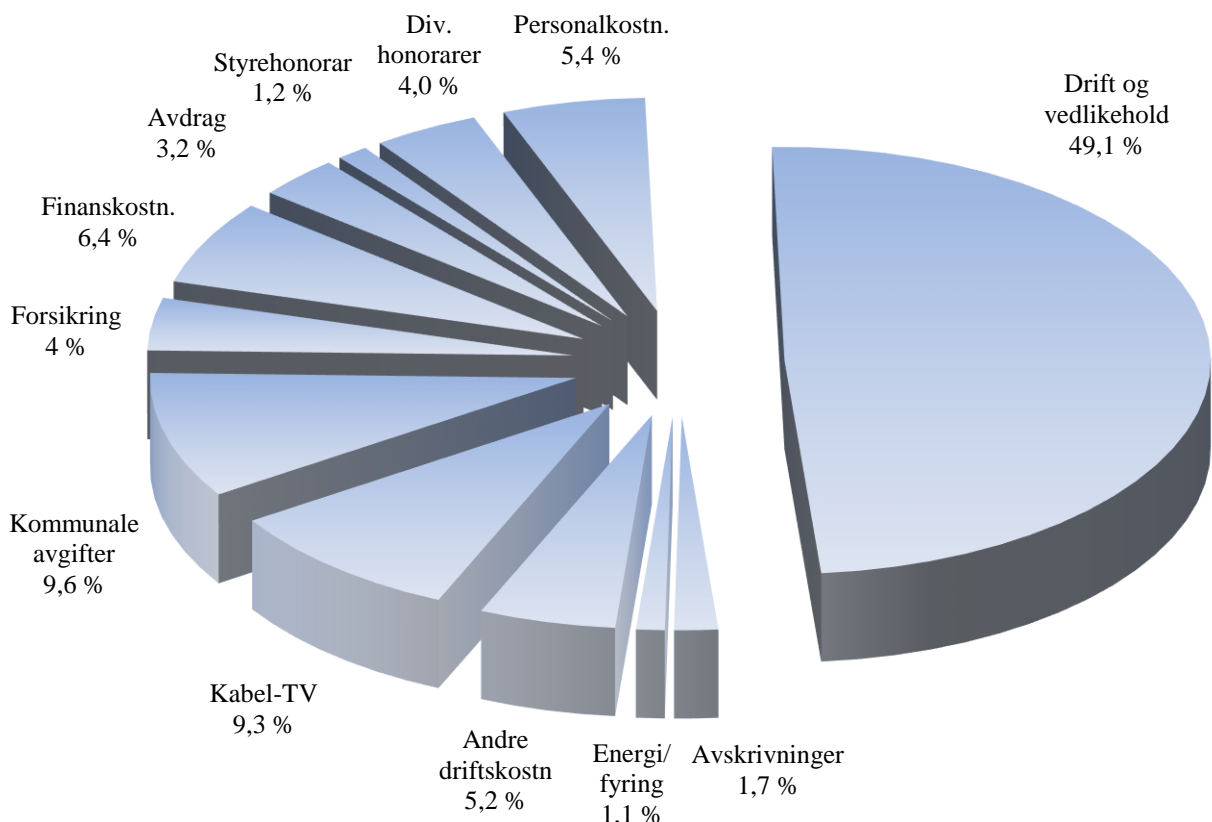
Avvik skyldes at trappevask-tillegget økte med kr 10 fra 1.september 2014.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie og egenandeler fra arrangementer Velferdsutvalget har avholdt. Se for øvrig note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 32 864 087 mot budsjettert kr 37 253 000.

Hovedårsaken til avviket skyldes at de nye nedgravde søppelbrønnene som var budsjettert til kr 6 500 000 ikke skal kostnadsføres i resultatregnskapet, men føres som varig driftsmiddel i balansen og avskrives på linje med øvrige anleggsmidler.



### **Resultat**

Årets resultat pr. 31.desember 2014 fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 860 211 og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler, dvs. de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, er i løpet av 2014 redusert med kr 6 613 202 og utgjør kr 2 341 838 pr. 31.desember 2014.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2015 som fremkommer av kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet. I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 7 millioner til lekeplasser, oppgradering av uteområder, kantstein, sykkelstativ og oppgangsvinduer i Kristins vei, samt ca. kr 2,5 millioner til ordinært vedlikehold.

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

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2015 er omtrent uendret i forhold til 2014.

### **Lån og innskudd**

Innskuddsrente i OBOS-banken pr. 1.januar 2015 er 0,35 % på drifts- og 2,4 % på sparekonto.

Borettslagets lån i Eika Boligkreditt AS er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 3,15 % er iht. betalingsprognose nedbetalt pr. 30. juni 2041.

Lånet er et delutbetalingslån med ramme inntil kr 98 500 000 hvor formålet er diverse vedlikehold av bygningsmassen og uteområder. Lånet omfatter refinansiering av tidligere lån i Terra og det er avtalt inntil 8 delutbetalinger. 4 delutbetalinger á totalt kr 24 000 000 har funnet sted slik at totalt lån (inkl. refinansiering) utgjør kr 68 601 853 pr. 31. desember 2014.

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

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret til OBOS for 2015 reduseres med 10 %. Samtidig har regjeringen vedtatt innføring av 25 % merverdiavgift på forretningsførerhonorar fra 1.januar 2015, slik at honoraret for 2015 vil utgjøre kr 454 825.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015 som øker med 10 % fra 1.mars. Samtidig justeres kabel-TV tillegget med kr 10.

Oslo, 7. april 2015

Styret i Lohøgda Borettslag

*Laïla Bibow-Jensen El Aqil /s/*

*Gjert S Løfgren /s/*

*Roy Hansen /s/*

*Terje Holmen /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 8 860 211. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014, 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 14. april 2015  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



# ÅRSREGNSKAP 2014

## 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.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>8 955 040</b>	<b>358 802</b>	<b>8 995 040</b>	<b>2 341 838</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 860 211	-873 345	-13 568 000	-3 441 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	603 908	127 365	130 000	600 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-5 544 719	-39 650	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	8 298 511	13 000 000	8 000 000	*3 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		144 000	108 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-1 146 691	-3 582 132	-1 242 949	-1 506 000
Red. annen langs. gjeld		-108 000	-144 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-6 613 202</b>	<b>8 596 238</b>	<b>-6 680 949</b>	<b>-1 347 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 341 838</b>	<b>8 955 040</b>	<b>2 274 091</b>	<b>994 838</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 166 041	11 589 651		
Kortsiktig gjeld		-2 824 203	-2 634 610		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 341 838</b>	<b>8 955 040</b>		

\* I budsjettet for 2015 er det satt inn låneopptak kr 3 000 000. Låneopptak vil reguleres i forhold til behov.

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	25 791 537	24 429 886	25 757 000	27 780 000
Andre inntekter	3	366 844	423 099	200 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 158 381</b>	<b>24 852 985</b>	<b>25 957 000</b>	<b>28 080 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 972 066	-1 812 452	-2 000 000	-2 250 000
Styrehonorar	5	-428 000	-416 000	-428 000	-440 000
Avskrivninger	13	-603 908	-127 365	-130 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-21 594	-22 000	-12 000
Andre honorarer		-57 000	-63 360	-57 000	-48 000
Forretningsførerhonorar		-404 288	-390 616	-400 000	-455 000
Konsulenthonorar	7	-834 505	-1 475 884	-1 000 000	-750 000
Kontingenter		-156 200	-156 500	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	9	-17 838 427	-10 219 929	-23 000 000	-12 000 000
Forsikringer		-1 444 868	-1 446 920	-1 450 000	-1 450 000
Kommunale avgifter	8	-3 472 082	-3 213 880	-3 360 000	-4 325 000
Energi/fyring		-393 962	-704 279	-500 000	-800 000
Kabel-/TV-anlegg		-3 364 914	-2 025 367	-3 000 000	-3 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 885 367	-1 639 957	-1 750 000	-2 800 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-32 864 087</b>	<b>-23 714 103</b>	<b>-37 253 000</b>	<b>-29 286 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 705 706</b>	<b>1 138 882</b>	<b>-11 296 000</b>	<b>-1 206 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	165 010	176 023	75 000	75 000
Finanskostnader	12	-2 319 515	-2 188 250	-2 347 000	-2 310 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 154 505</b>	<b>-2 012 227</b>	<b>-2 272 000</b>	<b>-2 235 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 860 211</b>	<b>-873 345</b>	<b>-13 568 000</b>	<b>-3 441 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-8 860 211	873 345		

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	14	119 780 198	119 780 198
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	13	5 093 649	152 838
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>128 043 998</b>	<b>123 103 187</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kundefordringer		30 353	-9 950
Kortsiktige fordringer	15	381 163	1 048 426
Driftskonto i OBOS-banken		791 260	1 484 274
Innestående i andre banker		84 829	86 360
Sparekonto i OBOS-banken		3 878 436	8 970 591
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 166 041</b>	<b>11 589 651</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>133 210 039</b>	<b>134 692 838</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Opptjent egenkapital		51 546 483	60 406 694
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>51 624 183</b>	<b>60 484 394</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	68 601 853	61 450 033
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	318 000	282 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>78 761 653</b>	<b>71 573 833</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		1 548 685	1 339 543
Skyldig til offentlige myndigheter	19	132 994	110 561
Påløpte renter		0	1 583
Påløpte avdrag		0	298 511
Energi som avregnes	20	942 175	709 883
Annen kortsiktig gjeld	21	200 349	174 530
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 824 203</b>	<b>2 634 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>133 210 039</b>	<b>134 692 838</b>
Pantstillelse	22	266 745 800	266 745 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7. april 2015  
Styret i Lohøgda Borettslag

*Laila Bibow-Jensen El-Aqil /s/*      *Gjert S Løfgren /s/*      *Roy Hansen /s/*  
*Terje Holmen /s/*      *Solveig Irene Nilsen /s/*

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	22 848 508
Garasjeleie	348 000
Lokaler	2 700
Balkongtillegg	341 880
Ekstra kjellerbod	29 898
Leie tidl.år	301
Trappevask	730 380
Kabel-TV	1 491 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 792 787</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-1 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 791 537</b>

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

Parkering	139 364
Lokale-/lagerleie	6 250
Diverse viderefakturerte kostnader	15 460
Egenandel plastlister	9 000
Salg av nøkler	45 100
Velferdsutvalget (egenandeler)	151 670
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>366 844</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 244 425
Overtid	-101 649
Lønn rengjøringshjelp	-24 252
Annen lønn	-60 115
Påløpte feriepenger	-182 731
Arbeidsgiveravgift	-302 797
Pensjonskostnader	-23 341
AFP-pensjon	-21 173
Yrkesskadeforsikring	-5 811
Refusjon sykepenger	11 302
Arbeidsklær	-13 476
Andre personalkostnader	-3 598

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-1 972 066**

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 428 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

Møteledelse generalforsamling/juridisk bistand	-40 426
OBOS (tilleggstjenester/møtedeltakelse)	-34 638
OBOS Prosjekt AS	-724 296
Styremøtedeltakelse	-29 645
Takstrapport	-5 500

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-834 505**

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

Vann- og avløpsavgift	-2 312 647
Feieavgift	-117 142
Renovasjonsavgift	-1 042 292

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-3 472 082**

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

Nye systemnøkler	-162 963
Tilbakebetaling sikringsskap	-4 875
Tilbakebetaling entrédører	-4 369 140
Utskifting entrédører	-8 508 831
Drenering Kristins vei 23-27	-747 274
Radonmålinger	-364 481
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-14 157 564</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-398 552
Drift/vedlikehold VVS	-140 463
Drift/vedlikehold elektro	-327 690
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 161 620
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 170
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-538 470
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 191
Kostnader leiligheter, lokaler	-39 215
Egenandel forsikring	-54 000
Kostnader dugnader	-9 493
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 838 427</b>

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

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

Lokalleie	-2 500
Container	-202 258
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 385
Verktøy og redskaper	-16 674
Driftsmateriell	-13 464
Lyspærer og sikringer	-5 182
Parkeringskontroll	-10 000
Renhold ved firmaer	-799 490
Snørydding	-41 549
Andre fremmede tjenester	-10 605
Kontor- og datarekvisita	-19 711
Kopieringsmaterieill	-1 169
Trykksaker	-92 873
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-26 186
Kostnader tillitsvalgte	-92 339
Andre kontorkostnader	-737
Telefonrefusjon	-14 478
Telefon/bredbånd	-21 520
Porto	-47 495
Drivstoff maskiner	-34 899
Vedlikehold maskiner	-168 943
Bilgodtgjørelse	-1 725
Reisekostnader	-705
Gaver	-3 000
Bank- og kortgebyr	-1 495
Velferdskostnader	-207 986
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 885 367</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 058
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157 845
Renter DNB Bank ASA	107
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>165 010</b>

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

Eika Boligkreditt	-2 317 817
Husbanken	-1 621
Renter på leverandørgjeld	-77
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 319 515</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1, tilgang 1989	96 146	
Avskrevet tidligere	-96 145	
		1
Gressklipper nr. 1, tilgang 2009	256 250	
Avskrevet tidligere	-170 850	
Avskrevet i år	-34 170	
		51 230
Intern-TV, tilgang 1991	38 575	
Avgang 1996	-10 325	
Avskrevet tidligere	-28 249	
		1
Lundberg 345 redskapsbærer, tilgang 2003	799 800	
Avskrevet tidligere	-799 799	
		1
PC med utstyr, tilgang 2013	18 950	
Avskrevet tidligere	-6 316	
Avskrevet i år	-6 316	
		6 318
PC med printer, tilgang 2013	20 700	
Avskrevet tidligere	-6 900	
Avskrevet i år	-6 900	
		6 900
Sandsilo, kostpris	30 810	
Avskrevet tidligere	-30 809	
		1
Snøfreser, tilgang 2014	20 500	
Avskrevet i år	-4 100	
		16 400
Avfallsbrønner, tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet i år	-552 422	
		4 971 797
Vaktmestergarasjer, kostpris	41 000	
		41 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>5 093 649</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-603 908</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, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Håndkasse ansatte/tillitsvalgte	59 283
Skattetrekk overført OBOS	66 529
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	255 351

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>381 163</b>
-----------------------------------	----------------

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

Eika Boligkreditt AS

Delutbetalingslån (med ramme kr 98 500 000)

Annuitetslån med flytende rente 3,15 % pr. 31.12.14. Løpetid 30 år.

Opprinnelig 2012 (refinansiering av Terra 1)	-44 853 011
Delutbetaling 31.10.2012	-3 000 000
Delutbetaling 26.3.2013	-5 000 000
Delutbetaling 6.6.2013	-8 000 000
Delutbetaling 1.7.2014	-8 000 000
Nedbetalt i år	251 158
	-68 601 853

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,18%. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 1999	-49 894 000
Nedbetalt tidligere	48 998 468
Nedbetalt i år	895 532

0

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-68 601 853</b>
------------------------------------	--------------------

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

Opprinnelig 1967	-10 113 000
Garasjeinnskudd 1991	300 000
Øket 1989	-14 400
Øket 1994	-14 400

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 841 800</b>
----------------------------	-------------------

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

Garasjeinnskudd	-318 000
-----------------	----------

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



**NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-66 529
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 465
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-132 994</b>

**NOTE: 20****ENERGI SOM AVREGNES**

Innkrevd a-konto (januar-desember)	7 366 112
Flytteavregninger	-76 301
Strøm Istad Kraft (januar-desember)	-6 347 636
<b>SUM ENERGI SOM AVREGNES</b>	<b>-942 175</b>

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

Feriepenger	-182 731
Uavregnet bank	-17 618
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-200 349</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	68 601 853
<b>TOTALT</b>	<b>78 443 653</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

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

## ***STYRETS ARBEID***

### **Møter og befaringer - styrekontoret**

Ordinær generalforsamling ble avholdt 2. juni 2014 i Haugerud kirke. Det møtte 80 andelseiere, hvorav 13 med fullmakt, til sammen 93 stemmeberettigede. Foruten de vanlige årsmøtesakene behandlet generalforsamlingen 2 forslag fra styret og 3 fra andelseiere.

Forslagene fra styret om endringer av vedtektene slik at borettslaget overtok ansvaret for vedlikehold og utskifting av entredører og sikringsskap ble vedtatt med 74 mot 10 stemmer. Forslaget fra styret om endring av husordensreglene vedrørende trappevask ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Thomas Bakketun vedrørende ny fibernett oppnådde 3 stemmer.

Forslaget fra Jarl Bech om at refusjon på allerede fornyede entredører ikke skulle utbetales og at kostnadene for nye entredører skulle belastes den enkelte andelseier oppnådde 11 stemmer.

Bechs forslag om å opprettholde balkongtillegget oppnådde 3 stemmer.

I perioden er det holdt ett konstituerende styremøte og 11 ordinære styremøter. Styret har behandlet over 200 saker. Styret har mottatt og besvart nærmere 4 000 e-poster, ca. 40 brev, samt daglige henvendelser på telefon.

Generalforsamlingens vedtak om å opprette en deltidstilling for ha service på dagtid er fulgt opp. Fra 1. september 2014 har styrekontoret vært bemannet på hver onsdag fra kl. 11.00 til 15.00. Mange har benyttet seg av tilbudet.

Beis til balkongene kan hentes på dagtid og på kveldstid.

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

Styret har også hatt en rekke møter med beboere vedrørende klager og uoverensstemmelser dem i mellom.

Styreleder har i perioden vært medlem til OBOS representantskap.

Styret har hatt møter med Elektro-Sivert Installasjon AS, Friluftsetaten, Din Hage AS, Renovasjonsetaten i Oslo kommune, Hafslund, RadonLab AS, OPAS (OBOS Prosjekt A/S), OBOS Skadeforsikring AS, Guthorm Hoff AS, DVS Entreprenør AS, samt forvaltningskonsulent Erik Braathen, OBOS Tveita.

Styrekontoret ligger i Kristins vei 39, inngang fra gavlsiden, og er merket med skilt ved inngangsdøren. Styrekontoret er åpent for henvendelser hver 1. og 3. tirsdag i måneden i tiden 17:30 - 19:00. Dagtid: Hver onsdag fra kl. 11.00 til kl. 15.00 (med unntak for månedene juli og august).

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

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

## **Beboerinformasjon - Lohøgda-Nytt**

Lohøgda-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Avisen utkom med 4 nummer i 2014 (8-12 sider). 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 oppslagstavlene.

## **Navneskilt til postkasser og ringeklokker**

Alle kostnader til navneskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget. Styret bestiller automatisk navneskilt på postkasser og ringeklokker når nye beboere flytter inn. Endringer av skilt kan bestilles både hos styret og vaktmester.

Årsaken til denne praksis er den økende graden av løse lapper på postkassene og ikke minst skader på ringetablåene under forsøkene på å få navneskiltet på plass. Her trengs 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 avtale med Gårdpass AS og brøyting i helger og helligdager.

## **Vaskeriene**

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

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

## **Innglassing av balkonger**

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

## **Kjøring på stikkveiene inn til blokkene i tidsrommet kl. 23:00 - 08:00**

Det henstilles til beboerne om å begrense kjøring på stikkveiene til et minimum. Særlig gjelder dette tidsrommet mellom kl. 23.00 og 08.00.

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

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

Ved fraflytting fra borettslaget går plassen tilbake til borettslaget.

I 2014 ble det tildelt 7 garasjer (2013:8) og det er fremdeles lang ventetid. Det står 60 på venteliste og ventetid er ca. 8 år. Innskuddet er som tidligere kr 18 000 og leie kr 250 pr. måned.

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

Til tider er det venteliste på p-plasser i både Kristins vei og Erlends vei. Ventetiden er imidlertid kort. Gjeldende leie på parkeringsplasser er kr 720 / år.

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

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

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

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 er for tiden kr 200. På kortet fremgår det at det gis parkeringstillatelse for maksimalt 3 døgn.

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

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

Parkeringsgebyret er for tiden kr 750.

### **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, som gir tilgang til grunnpakke med 30 faste kanaler og 15 valgfrie kanaler. Hvilke TV-kanaler som til enhver tid inngår i den digitale grunnpakken kan du se på [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

I 2013 ble det kjøpt inn nye dekodere til samtlige husstander. *Dekoder og fjernkontroll er borettslagets eiendom og må ikke tas med ved flytting.*

Det er ikke lov å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Dette krever autorisert installatør.

Slike inngrep kan forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og/eller 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)

Avtale mellom borettslaget og Istad Kraft AS ble fornyet i 2013. Gjensidig oppsigelsestid er 3 mnd.

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 ikke vil skje før i 2017. Dette betyr at hver enkelt beboer og borettslagets eventuelle målere av fellesforbruk vil måtte ha et eget strøm- og nettleie-abonnement. Styret vil i denne forbindelse bli kontaktet av strømleverandøren.

Inntil det skjer, forblir borettslagets kontraktsforhold uendret.

## **Forsikring**

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

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

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

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

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

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

## **Stort avfall**

Styret har satt en begrensning for hva beboerne kan sette ut av stort avfall. Dette gjelder særlig avfall etter oppussing av bad. Dette må beboer selv kjøre vekk til f.eks. Brobekk avfallsmottak.

## **Kontainere for problemavfall**

To ganger i året vil det bli utplassert spesielle containere for problemavfall - elektriske artikler og kjemikalier/maling. Dette vil bli varslet ved oppslag.

## **Møbler og lignende i fellesarealene**

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

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

## **Radonmåling**

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

I 2014 ble det igangsatt tiltak for å redusere strålingen. RadonLab monterte avsug og det ble foretatt tetting og fuging av disse leilighetene. Det er redegjort nærmere for tiltakene i Lohøgda-Nytt 3/2014. Styret vil foreta nye kontrollmålinger i 2015.

## **Borettslagets grøntanlegg**

Borettslaget har i over 20 år hatt avtale med gartnerfirmaet «Din Hage» om vedlikehold av lagets grøntanlegg.

## **Trimming og beskjæring av våre naturområder**

Gartnerfirmaet «Din Hage» foretok i 2014 oppgradering, trimming og beskjæring av alle våre naturområder. Det er noe man må gjøre regelmessig. I tillegg ble det bestilt fjerning av enkelte stubber og felling av dårlige trær.

## **Trefelling**

En del trær som enten er syke eller døde er/vil bli fjernet og erstattet med nye, som vil trives bedre hos oss. Noen av trærne var fulle av sopp, som kunne spre seg til andre trær.

Trær blir også fjernet for å gi mer lys om kvelden. Mange områder er svært mørke og dette vil gi den nye utebelysningen bedre effekt. Andre trær er blitt så store at de stenger sollys helt ute foran flere balkonger, eller de vokser opp i TV-kablene. Det er ikke noe urimelig ønske å ha sol på balkongen. På grunn av det nye avfallssystemet ble noen trær fjernet.

## **Fjerning av stubber og undervekst**

Vår gartner fjerner regelmessig stubber og undervekst i form av busker og løvtrær. Dette gjøres årlig ellers vil det fort gro igjen.

## **Blomsterkasser**

Ved innkjøringene til Kristins vei og Erlends vei er det satt opp to store blomsterkasser. I 2013 og 2014 ble det satt opp et antall svillekasser på forskjellige steder i borettslaget.

## **Bestilling av planter utenfor oppgangene**

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

## **Benker og bord**

I 2014 ble det kjøpt inn 12 nye benker og 18 doble bord med benker. Dette er et resultat av de mange henvendelsene styret fikk under vårdugnaden.

## **Nytt låssystem**

I forbindelse med utskiftingen av kjellerdørene ble det etablert et låssystem. Det innebærer at beboerne har fått ny nøkkel, som omfatter oppgangsdør, kjeller- og vaskeridør som vedkommende skal ha adgang til. Det samlede antall låser og nøkler er 2.398.

## **Varmekabler**

Høsten 2014 ble det lagt varmekabler i stikkveiene på de bratteste partiene.

### **Kjøkkenvifter og avtrekksvifter på bad**

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

### **Avtale om skadedyrbekjemping**

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

### **Vedlikeholdsplan**

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

Etter dette har styret igangsatt en rekke prosjekter, som beskrevet i planen. Nå gjenstår blant annet uteområdene som leke- og uteplasser.

### **Drenering rundt flere blokker**

Dreneringsarbeidene i Kristins vei ble avsluttet våren 2014. Kristins vei 1-21 og hele Erlends vei er stillet i bero. OPAS foretok en rekke målinger her, men konklusjonen var at dette kunne utsettes på ubestemt tid.

### **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 jevnlig. 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 5-9 år.

Siste kontroll avdekket at aldringsprosessen for avløpsrør var kommet et stykke på vei. Tilstanden for nedløpsstammene var fra moderat til stor slitasje, og med en antatt restlevetid på ca. 5-9 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 forbindelse med befaringene 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.

### **Utskifting av entrédører og dører i fellesarealer**

I 2014 ble ca. 250 entrédører og 383 kjellerdører skiftet ut. I tillegg til dørene ble det foretatt omfattende brannsikringsarbeider i kjellerne. Ca. 300 gjennomføringer etter kabler og rør blir tettet forskriftsmessig med brannhemmende masse.

Det ble etablert tilstrekkelig brannmotstand i vegger mellom mat- og aggregatrom og korridor. Ventilasjonskanaler og ventiler i branncellebegrensede vegger ble brannisolert. Samtidig med at DVS utførte brannsikringsarbeidene i kjellerne ble de gamle aggregatene i kjølerommene demontert og fjernet.

OPAS fungerte som prosjektleder. De utarbeidet anbudsdokumenter, innhentet priser og stod for oppfølging og kontroll i byggeperioden. Byggeoppdraget gikk til DVS AS.

## Nytt avfallssystem

Den ekstraordinære generalforsamlingen 11. september 2013 vedtok styrets forslag om nytt avfallssystem, dvs. nedgravde avfallsbrønner. Det ble etablert 21 hentestasjoner.

OPAS ble engasjert som prosjektleder. De utarbeidet anbudsdokumenter, innhentet priser og stod for oppfølging og kontroll i byggeperioden.

Byggeoppdraget gikk til Guthorm Hoff AS, som benyttet Norsk Fjellsprengning AS til å stå for nødvendige sprengningsarbeider. Arbeidene ble igangsatt i januar 2014 og avsluttet 1. august. Borettslaget overtok anlegget offisielt den 27. august. Det er redegjort utførlig for prosjektet i Lohøgda-Nytt.

## Klagesaker

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

Klagene refererer seg til husbråk, støy fra naboleiligheter, drosjekjøring på stikkveier om natta, bilkjøring på stikkveier og plener, parkering på plenene, vaskeritider som ikke overholdes, matlukt inn til leiligheter via ventilasjon, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid, dyrehold, ulovlig tilkobling av vifter til ventilasjonssystemet, som medfører røyklukt i leiligheter, samt klage over misbruk av vaskeriene. De fleste klagesakene ble løst i minnelighet, men to saker endte med salgspålegg.

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

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

Dersom den påklagede ikke respekterer pålegget fra styret, kan det få konsekvenser for boforholdet.

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

## Bruksoverlating (framleie)

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

Ved bruksoverlating av leilighet må andelseier ta kontakt med styret eller OBOS (tlf. 22 98 14 60) for å få tilsendt søknadsskjema. OBOS sender papirene til styret for behandling. Både andelseier og framleier må undertegne skjemaet.

Gebyret som OBOS tar i forbindelse med behandling, registrering og oppfølging av fremleie, utgjør kr 1 294 for 2015. Ved fornyelse eller endring av leietaker er gebyret kr 648.

Pr. 1. januar 2015 var det registrert 22 godkjente framleier i borettslaget. Oslo kommune eier 9 leiligheter i borettslaget. Styret godkjente 17 framleiesøknader i 2014.

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

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



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

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

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

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

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

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

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ El-anlegget:
  - Hovedtavler skiftet og oppgradert i 1996 og kontrollert i 1999 og 2013.
  - Samtlige sikringsskap ble skiftet ut i 2013.
  - I forbindelse med utskifting av belysningen (inne og ute) i borettslaget i 2011 ble tilhørende kabelanlegg trukket om og jordet.
- ✓ Lekeplasser:
  - Oppgradert iht. lekeplassforskrifter i 2000 - 2001.
  - Tre vippehusker er erstattet med nye 2009.
  - To kurvhusker ble byttet ut i 2013.
  - Ett nytt lekehus ble kjøpt inn i 2011.
- ✓ Brannsikring:
  - Innkjøp av nye pulverapparater og røykvarslere i 2012.
  - Brannsikring av gesimser på balkong- og soveromsside 1997 - 1999. Utbedret i 2013.
  - Branninspeksjon ble foretatt i desember 2011. Ny inspeksjon i 2015.
  - Brannøvelse for beboere ble avholdt i september 2014.
  - Styrets leder, nestleder og vaktmester deltok på kurs i brann, vann og sikkerhet i 2014.
  - I 2014 ble ca. 250 entrédører og 383 kjellerdører skiftet ut. I tillegg til dørene ble det foretatt omfattende brannsikringsarbeid i kjellerne. Ca. 300 gjennomføringer etter kabler og rør blir tettet forskriftsmessig med brannhemmende masse. Det ble etablert tilstrekkelig brannmotstand i vegger mellom mat- og aggregatrom og korridor. Ventilasjonsskanaler og ventiler i branncellebegrensede vegger ble brannisolert.
- ✓ Borettslaget har yrkesskadeforsikring for vaktmesterne og renholder, samt styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.
- ✓ I 2012 ble det gjennomført vernerunde med vaktmester. Ny vernerunde tidlig i 2014.
- ✓ Medarbeidersamtaler med vaktmesterne gjennomføres regelmessig.
- ✓ OPAS har avholdt kurs om internkontrollrutiner for vaktmester og to styremedlemmer.
- ✓ I 2011 ble det i gjennomført befarings med Brann- og redningsetaten. (Se neste avsnitt).

### Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr 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 2012 gikk styret til innkjøp av nye brannslukkere og røykvarslere. I den forbindelse tegnet borettslaget avtale med Aktiv Brannvern om 5-årskontroll av utstyret. 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.

Brann- og redningsetaten foretok i 2011 befaring med styret. Rapporten ble behandlet i styret og tiltak iverksatt.

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, vaktmesterbod 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.

### Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

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

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

I 2014 ble det registrert omsatt 67 leiligheter i Lohøgda borettslag (2013: 59). Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under.

#### 2012

Rom	m <sup>2</sup>	Fra Til	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	1 510 000 – 2 075 000	31
2 roms	60 m <sup>2</sup>	1 650 000 – 2 050 000	3
3 roms	70 m <sup>2</sup>	1 800 000 – 2 700 000	27

#### 2013

Rom	m <sup>2</sup>	Fra Til	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m <sup>2</sup>	1 580 000 – 2 150 000	21
2 roms	60 m <sup>2</sup>	1 925 000 – 2 600 000	8
3 roms	70 m <sup>2</sup>	1 500 000 – 2 945 000	30

#### 2014

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

## Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

## Energimerking

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

## Rapport fra velferdsutvalget

### Juletreff

Lørdag 4. januar 2014 ble det arrangert juletreff i matsalen på Tveita skole hvor 26 barn og 33 voksne møtte opp.

Det ble gang rundt juletreet, onkel Asle underholdt og lekte med barna.

Det ble servert pølser og brus til barna, og de voksne koste seg med kaffe og hjemmebakte marsipankaker og bløtekaker.

Loddsalg ble det også, og mange glade barn vant både på ett og to lodd. Til slutt fikk alle barna velge seg en liten gave slik at ingen gikk hjem uten gevinst.

De voksne fikk gratis lodd ved inngangen. Gevinsten var en flott fruktkurv gitt av Meny.

Velferdsutvalget takker hyggelige beboere som hjalp til på festen og bidro til at vi fikk en vellykket juletreff.

### Sommertur

6. juni var det tid for årets sommertur. Vi møtte opp utenfor styrekontoret og kjørte via Ørje, Karlstad og Ørebro til Stockholm hvor vi skulle tilbringe pinsen.

Vi ankom hotellet på kvelden og fikk oss en stor overraskelse. Hotellets datasystem var byttet ut med nytt program. Under denne prosessen hadde vår bestilling falt ut. Hotellets personell og vi forhandlet hardt og fikk heldigvis rom på et hotell i nærheten som var et meget bra hotell. Kokken på dette hotellet svingte seg og klarte å lage et godt koldtbord til oss.

Neste dag samlet vi oss i bussen til sightseeing. Vi fikk se Drottningholm slott, kirker, Stadshuset m.m. Drottningholms slott finnes på Unescos liste.

Vi fikk også en vandrende sightseeing i gamlebyen. Mye spennende å se, og vi gikk bl.a. i gamlebyens smaleste gate. Alle kom igjennom.

Så var det tid for en skjærgårdstur hvor det ble servert middag om bord. Vi opplevde den svenske skjærgården på det fineste. Tidlig på kvelden reiste vi videre med bussen, og en del tok heisen opp i TV tårnet og opplevde Stockholms høyeste punkt.

Dette var et fantastisk skue utover en nydelig by og en vakker skjærgård.

Neste dag koste vi oss på egenhånd. Noen tok det med ro på hotellet og ruslet rundt i Gamla Stan. En del dro til Wasa skipet, mens andre tok en tur til Skansen og Grøna Lund. På kvelden var det felles middag på hotellet.

Etter frokost neste dag satte vi kursen vestover mot Uppsala. Vi besøkte Domen og slottet. Vi hadde guidet omvisning på begge steder.

Vi reiste så videre mot Oslo med noen stopp underveis. Siste stopp var Töcksfors for shopping. Vel hjemme på Tveita takket vi hverandre for en fin tur sammen.

## Juletur

Lørdag 29 november var det tid for årets juletur. Beboerne møttes utenfor styrekontoret kl.9.45. Det ble servert gløgg, pepperkaker, spekeskinke og ekstra sterk julebrus.

Bussen kom og hentet oss, og første stopp var Sanngrund. Her nøt vi en deilig frokost. Gode og mette var alle klare for shopping tur på Charlottenberg senter.

Neste stopp var på Armoen gård på Sørumsøen hvor vi besøkte "fjøsningen". Dette var et koselig besøk, og vi fikk se mange flotte ting han hadde laget i tre. En del benyttet anledningen til å kjøpe julepressanger.

Vi satte så nesen mot Bjørkesalen/Hildes Gårdsbutikk. Det tidligere kyllingfjøset er gjort om til en flott festsal hvor alle møbler er laget av bjørk. Her ble det servert nydelig julemiddag med riskrem til dessert. Vi var innom gårdsbutikken, og her var det også mye fint å kjøpe.

Etter noen timer var det på tide å tenke på returen. Tiden går så alt for fort i godt selskap. Vel hjemme på Tveita takket vi hverandre for en flott tur.

Velferdsutvalget takker alle som bidrar med godt humør, og som gjør turene gode for alle. Dette gir oss energi og glede til å fortsette dette arbeidet. Vi ønsker flere velkommen til å bli med. Dette er en fin måte å bli kjent med naboer på.

Hilsen

Solveig og Eili

## Større vedlikehold og rehabilitering

1983	Isolering gavlvegger
1984	Nye avfallshus
1987 – 88	Utskifting vinduer
1989 – 90	Oppussing oppganger/vaskeri, lyddemping oppganger, utelys
1991 – 92	Oppussing oppganger og vaskerier
1994	Nytt TV-anlegg
1995	Nye inngangspartier m/porttelefon
1996	Nye hovedtavler m/jordfeilovervåking, lavvattslamper i oppganger, oljefylte ovner i vaskerier
1997 – 98	Balkongrehabilitering, brannsikring tak
2000 – 01	Oppgradering kabel-TV, maling av grunnmurer, (fellesmåling av strøm)
2001 – 02	Nye postkasser, maling av inngangspartier
2002	Vedlikehold av inngangsdører, oppgradering av grøntområder
2003	Utskifting av 3 gavlvegger
2004	Utskifting av 10 kaldruller i vaskeriene
2005	Forprosjektering (rehabilitering av fasader)
2006 - 08	Rehabilitering av fasader og gavler
2009	Nytt takbelegg på samtlige blokker
2010	Drenering grunnmur i Kristins vei 36-42
2011	Utskifting av lamper i oppgangene og omtrekking av elektriske ledninger, utskifting av garasjeporter, utskifting av skillevegger i samtlige pipeløp, utskifting av beredere i 160 leiligheter
2012	Oppussing av samtlige vaskerier, nye vaskemaskiner, nye kjellervinduer, sikringsskap i vaskeriene ble skiftet ut, oppgradering av hovedtavlene, dreneringsarbeider ved Kristins vei 20-24, merking hovedstoppekraner til leiligheter, oppussing av vaktmester- og styrekontoret
2013	Drenering flere blokker, nye sikringsskap til leiligheter, ny gavlbelysning, oppgradering uteområdene
2014	Nytt avfallssystem, utskifting av entre- og kjellerdører, brannsikring i kjellere, varmekabler på stikkveier

# 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, 19. mai 2010, 5. juni 2012, 3.juni 2013 og 2.juni 2014.

## INNLEDNING

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

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

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

## ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

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

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

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

### **MØBLER OG LIGNENDE I FELLESAREALENE**

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

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

### **SØPPEL**

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

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

### **VASKERIER OG TØRKEPLASSER**

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

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

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

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

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

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

Hverdager fra kl. 07.00 - 08.00

Lørdager fra kl. 07.00 - 17.00

Onsdager fra kl. 20.00 - 21.00

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

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

Det er ikke tillatt å 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.

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

### **MELDINGER OG HENVENDELSER**

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

### **LEIEKONTRAKT**

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

### **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 slokkes.

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

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

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

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

## **PARKERINGSPLASSER / GARASJER**

### **1. LEIEFORHOLD**

Med den store mangel på parkeringsplasser og garasjer, skal tildeling skje etter dato for godkjent søknad, og ikke fordi husstanden ønsker å beholde parkeringsplass/garasje til framleie eller gjesteparkering. Leieretten gjelder for 1 person i husstanden, og opphører når andelsleiligheten overføres til ny eier/leier (gjelder ikke ved overføring mellom ektefeller/samboere). Leietaker har rett til å leie én parkeringsplass pr. husstand til egendisponert bil, forutsatt at parkeringsleien er betalt. Leie for parkeringsplass er for tiden kr 720,- pr. kalenderår. Leien betales forskuddsvis, med forfall 1. februar hvert år. Leie som ikke er betalt innen forfall, betraktes som oppsigelse av leieforholdet. Parkeringsplassen tilbys da ny leier fra samme dato. Ved bytte av parkeringsplassen etter at årsleien er betalt, anses parkeringsleie for den nye plassen som betalt ut året. Mislighold, for eksempel fremleie eller utlån av parkeringsplass er ikke tillatt, og medfører umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

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

Leieren må plassere kjøretøyet korrekt på tildelt plass. Det må utvises særlig aktsomhet når dørene åpnes, så andre kjøretøyer ikke påføres skade. Rusing av motor må ikke forekomme på parkeringsplassen. Alle former for reparasjoner, bilvask og lignende er forbudt. Leieren har plikt til å holde plassen ren for olje-, fett- og bensinflekker, snø og is, samt fri for avfall. Det er ikke tillatt å bruke plassen som opplagsplass for 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.



## **DYREHOLD**

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

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

## **RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG:**

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

**EGENERKLÆRING OM DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG**

Egenerklæringen leveres styret senest 8 virkedager etter anskaffelsen.

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

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

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

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

Hundens/kattens spesielle kjennetegn:

\_\_\_\_\_

Undertegnede forplikter seg til å overholde følgende retningslinjer:

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

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

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

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

# Vedtekter

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

## 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

- (6) Andelseier skal få utlevert borettslagets vedtekter.

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

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

#### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. 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 brukers 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, rør, elektrisk anlegg (etter sikringsskap), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 innsekter 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 utskifting av termoruter, ytterdører til boligen (oppgangsdør), sikringsskap, entrédører, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

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

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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.

## ***FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN***

### **A) Forslag fra Remziye Tokgur i Kristins vei 1 om utvidelse av vasketider i vaskeriene**

Forslag til nye vasketider:

Mandag 08.00 - 22.00.

Lørdag 08.00 - 21.30.

Vi ønsker å utvide vasketiden på grunn av at det med dagens åpningstider ikke gir tilstrekkelig mulighet til å benytte vaskekjelleren. Dette gjelder spesielt for de som arbeider hverdager og lørdager. Ved å utvide vasketid til 22.00 vil det gi større fleksibilitet av dagens system.

Argumentasjonen vår er at de nye maskinene ikke bråker like mye som de gamle, og da vil ikke beboere over vaskeriet bli plaget av støy. Vi har da også vurdert trafikken til og fra vaskeriene, og mener at de nye tidspunktene ikke nødvendigvis vil bidra til sjenanse for andre beboere (dette kan selvfølgelig diskuteres). Vi tenker at vasketidene vil være innenfor reglen om generell ro i leiligheten fra kl. 22.00. Vi mener at lørdagen kan ha andre vasketider enn hverdager og foreslår 21.30.

Vi foreslår en prøveordning forså å evaluere endringene evalueres til generalforsamlingen og husordensreglene blir eventuelt å regulere da. Eventuelt av punktet vurderes ved neste generalforsamling.

#### **Styrets innstilling:**

Nye vasketider: 08.00 – 11.00

11.00 – 14.00

14.00 – 18.00

18.00 – 22.00

Lørdag: 08.00 – 11.00

11.00 – 14.00

14.00 – 17.00

17.00 – 20.00

### **B) Forslag fra Remziye Tokgur i Kristins vei 1 om oppussing av bad**

Vi ønsker en tilbakemelding om borettslaget har vurdert å sette i gang felles oppussing av bad, de kommende årene. Har borettslaget vurdert kvaliteten på de eksisterende rørene ?

Anbefales det at man skifter sluk med det samme, hvis man vurderer å pusse opp badet sitt ?

De originale slukene er gamle, og flere beboere har hatt problemer med at slukene går tette, med lekkasjer kan føre til fuktskader hos både beboer og naboen under.

Vil man gå i fare for å rehabilitere badet helt på nytt ved en fremtidig utskifting av røranlegg i boligselskapet, hvis man pusser opp sitt bad? Vil andelseiere med nyrehabiliterede bad bli berørt bygningsmessig ved en felles rehabilitering ?

Vil borettslaget dekke skifte av sluk forutsatt at arbeidet utføres av autoriserte håndverkere?

Vi ønsker å prøve forslag om felles oppussing av bad ved neste generalforsamling.

#### **Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget. Det er ingen tegn på at det er nødvendig å rehabilitere borettslagets vann- og avløpsrør de nærmeste årene.

### C) Forslag fra Christoffer Vinterkvist i Erlends vei 40 om alternativ internettleverandør

Jeg er interessert i å få tilgang til raskere internett, med lik hastighet begge veier, og har tatt initiativet til å sjekke ut tilbudene til en del fibernettleverandører.

Jeg har kommet frem til at Lynet Internett AS har det beste konseptet.

I mindre borettslag er det nødvendig med installasjonsbidrag eller kollektiv avtale på internett for å få fiber. Men i større borettslag og sameier kan Lynet som regel tilby kostnadsfri installasjon av fibernett og krever ikke kollektiv avtale for å bygge ut. Jeg ber om at styret tar kontakt med Lynet i forkant av generalforsamlingen/årsmøtet for å avklare om de kan tilby kostnadsfri installasjon av fibernett hos oss.

Lynet kan kontaktes på [post@lynet.no](mailto:post@lynet.no) eller tlf 21 99 33 66. Lynet har gitt meg denne adressen, hvor det finnes informasjon spesielt for generalforsamling/årsmøte: [www.lynet.no/genfors](http://www.lynet.no/genfors)

#### **Forslag til vedtak:**

«Generalforsamlingen vedtar at styret skal kontakte Lynet og inngå avtale for etablering av fibernett forutsatt at dette er kostnadsfritt for borettslaget og ikke innebærer endringer i TV-leveransen.»

#### **Begrunnelse:**

Det skjer store teknologiske endringer i markedet for TV og internett. Internett tar mer og mer over for TV, og kravene til høy kapasitet og stabilitet øker raskt. Kabel-TV leverandørene baserer seg på avtaler der TV og internett pakkes sammen på intrikate måter, såkalt tvungent koblingssalg, der vi tvinges til å kjøpe TV for å få tilgang til internett, eller straffes med høyere pris for TV hvis man ikke velger kollektiv internett-leveranse. Norske forbrukermyndigheter gikk høsten 2014 ut og krevde at kabel-TV aktørene stopper tvungent koblingssalg fordi de mener denne praksisen ikke er i forbrukernes interesser.

Jeg, og mange med meg, er ikke fornøyd med det internett-tilbudet som er tilgjengelig via dagens infrastruktur som er laget for helt andre formål enn internett/bredbånd. Det er ofte problemer med stabiliteten, og begrenset hvor mye internettkapasitet man klarer å få ut av gammeldags infrastruktur. I tillegg er prisene ofte høyere for bredbånd levert over gammel teknologi.

Løsningen er å få etablerte fibernett til oss. Fibernett er en infrastruktur som er laget nettopp for å distribuere internett, med lik hastighet begge veier. Fibernett vil gi mange ganger så raskt internett/bredbånd og bedre stabilitet, uten at dette trenger å koste mer enn dagens løsninger.

Jeg har sjekket en del rundt med forskjellige leverandører, og kommet frem til at Lynet Internett AS har den løsningen som passer best for oss:

- Fibernettet har ingen eller lave installasjonskostnader. Dette avklarer styret med Lynet før generalforsamling
- For større borettslag og sameier blir det kun installert i de leilighetene som bestiller fibernett. Beboere som ikke ønsker å bli kunde av Lynet vil ikke merke noe til fibernettet og vil ikke få økte kostnader, hverken indirekte gjennom husleien eller direkte.
- Mange fibernettleverandører krever at vi bytter TV-leverandør. Lynet leverer også TV over fibernettet sitt, men krever ikke å få levere dette. Vi trenger derfor ikke å bytte ut dagens TV-leveranse.
- Lynet Internett har ifølge myndighetenes offisielle prisoversikt vært raskeste og billigste fiberbredbåndstilbyder i Oslo siden 2009.

Fibernet er fremtidens bredbånd, og blir bare mer og mer utbredt. Etter hvert som behovet for båndbredde øker er blir det viktigere og viktigere at det finnes tilgang til fibernet hos oss. Det er også en allment akseptert oppfatning at fiber øker eiendomsverdien der dette er installert.

Siden vi nå har mulighet for å få oss tilknyttet fibernet uten kostnad og risiko for oss jeg ser ingen grunn til å vente.

For mer informasjon om Lynet Internett, Se [www.lynet.no](http://www.lynet.no) og [www.lynet.no/genfors](http://www.lynet.no/genfors)

#### **Styrets innstilling:**

Styret støtter ikke forslaget. Tilsvarende forslag ble framlagt på forrige generalforsamling. Det oppnådde kun da 3 stemmer.

Canal Digital leverer også fiber, men borettslaget har et 862 Mhz HFC nett i dag. Dette er dagens standard og vi får akkurat de samme tjenestene og det samme innholdet på det nettet. Beboerne vil ikke merke om det er fiber eller HFC (Hybrid fiber coax) hvis de da ikke driver med store nedlastningsfiler. I dag er det 1% som bruker 80% av den aller største kapasiteten.

Canal Digital har økt hastighetene i borettslaget i fellesavtalen til 5 MB.

#### **D) Forslag fra styret om endring av husordensreglene**

Følgende foreslås lagt til husordensreglene:

Kostnadene vedrørende defekte låser i entrédørene dekkes av borettslaget.

I de tilfelle der beboer mister nøkkel og må skifte lås, dekkes kostnadene av beboer.

## **VALGKOMITEENS INNSTILLING**

### **A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Solveig Irene Nilsen	Kristins Vei 7
Jan Westergren	Kristins Vei 2

### **Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Laila el Aqil	Kristins Vei 27
Gjert Løfgren	Erlends Vei 48
Terje Holmen	Erlends Vei 15

### **B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

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

### **C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

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

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

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

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

Gjert Løfgren	Erlends vei 48
Terje Holmen	Erlends Vei 15

### **E. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:**

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

Oslo, 16. mars 2015

For valgkomiteen i Lohøgda Borettslag

*Eili Dahl Changezi /s/*

*Arne Wiborg /s/*

*Roy Hansen /s/*