

Kjære nabo!

Velkommen til ordinære generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på ordinær generalforsamling onsdag 1.juni. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lohøgda Borettslag det kommende året.

Innholdsfortegnelse

Side 2	Saksliste
Side 3 – 6	Årsberetning for 2015
Side 7 – 8	Revisors beretning
Side 9 – 16	Årsregnskap for 2015
Side 17 – 29	Styrets arbeid
Side 30 – 34	Husordensregler
Side 35 – 41	Vedtekter
Side 42 – 43	Innkommne forslag
Side 44	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 1. juni 2016 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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Margareth Gustavsen om parkeringsplasser til Hjemmesykepleien og endring av vasketider
- B) Forslag fra styret om utekatt
- C) Forslag fra Lise Wiborg om å montere bommer til alle innkjøringer til borettslaget
- D) Forslag fra Martin Kristoffer Tveit om å renovere rør og bad/WC

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21. april 2016
Styret i Lohøgda Borettslag

Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/ Gjert Løfgren /s/ Jan Gutav Westergren /s/

Terje Holmen /s/ Solveig Irene Nilsen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Roy Hansen	Kristins vei 38
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 2015.

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 m².

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, utomhusanlegg mv. 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.

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

Se borettslagets internetsider 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

Parkering

Borettslaget har 120 garasjer og 324 parkeringsplasser.

Styret tildeler garasje- og 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 2015

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 2016.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

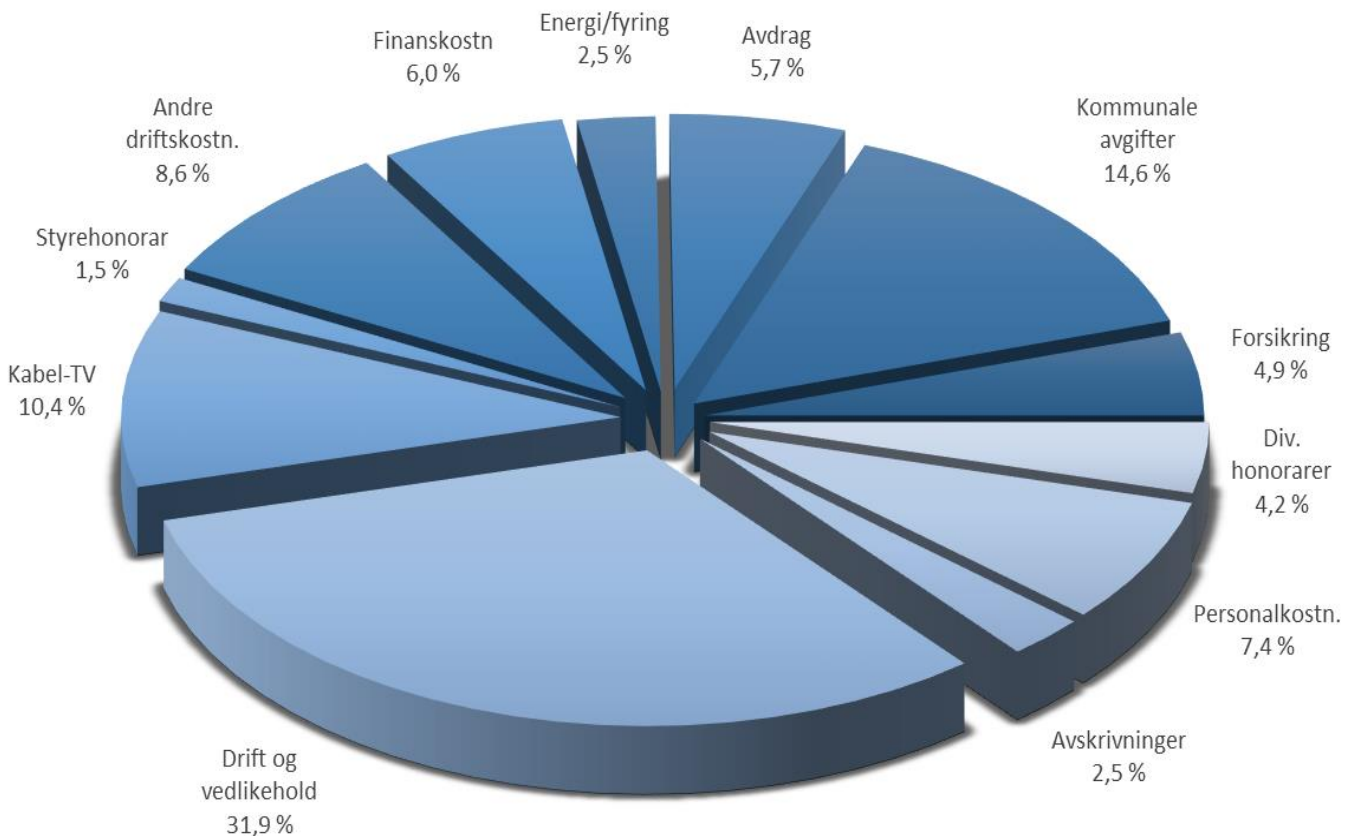
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 28 498 080 mot budsjettet kr 28 080 000. Avviket skyldes salg av traktor som ikke var budsjettet i 2015.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 26 339 538 mot budsjettet kr 29 286 000. Avviket skyldes for høyt budsjetterte kostnader i 2015, samt vedlikeholdsprosjekter som ikke ble gjennomført i 2015 men overført til 2016.



Resultat

Årets resultat på kr 421 175 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31. desember 2015 kr 350 247 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016 vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 millioner til større vedlikehold som omfatter oppgradering av uteområdet, samt ca. kr 2,5 millioner til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften reduseres med 2 %, renovasjonsavgiften øker med 7 %, mens feieravgiften forblir uendret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er omtrent uendret i forhold til 2015.

Lån og renter innskudd

Innskuddsrente i OBOS-banken pr. 1. januar 2016 er 0,15 % på drifts- og 0,9 % på sparekonto.

Borettslagets lån i Eika Boligkreditt AS er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 2,25 % 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 66 895 489 pr. 31. desember 2015.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS for 2016 øker ikke
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016 hvor trappevask-tillegget økte med kr 15 fra 1. januar.

Oslo, 21. april 2016
Styret i Lohøgda Borettslag

Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/ *Gjert Løfgren /s/* *Jan Gutav Westergren /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 overskudd på kr 421 175. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 26. april 2016
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP FOR 2015

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 341 838	8 955 040	2 341 838	350 247
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		421 175	-8 860 211	-3 441 000	-1 854 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	747 498	603 908	600 000	750 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 435 900	-5 544 719	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	8 298 511	3 000 000	4 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		144 000	144 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-1 706 364	-1 146 691	-1 506 000	-1 889 000
Red. annen langs. gjeld		-162 000	-108 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 991 591	-6 613 202	-1 347 000	1 007 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		350 247	2 341 838	994 838	1 357 247

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 392 088	5 166 041
Kortsiktig gjeld	-4 041 841	-2 824 203
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	350 247	2 341 838

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 833 885	25 791 537	27 780 000	28 350 000
Salg anleggsmidler		349 999	0	0	0
Andre inntekter	3	314 196	366 844	300 000	220 000
SUM DRIFTSINNEKTER		28 498 080	26 158 381	28 080 000	28 570 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 202 869	-1 972 066	-2 250 000	-2 300 000
Styrehonorar	5	-440 000	-428 000	-440 000	-460 000
Avskrivninger	14	-747 497	-603 908	-600 000	-750 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-8 500	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-48 000	-57 000	-48 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-454 825	-404 288	-455 000	-455 000
Konsulenthonorar	7	-567 093	-834 505	-750 000	-900 000
Kontingenter		-155 900	-156 200	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-9 502 974	-17 838 427	-12 000 000	-12 500 000
Forsikringer		-1 457 466	-1 444 868	-1 450 000	-1 460 000
Kommunale avgifter	9	-4 343 656	-3 472 082	-4 325 000	-4 385 000
Energi/fyring		-753 559	-393 962	-800 000	-550 000
Kabel-/TV-anlegg		-3 099 922	-3 364 914	-3 200 000	-2 790 000
Andre driftskostnader	10	-2 551 402	-1 885 367	-2 800 000	-2 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 339 538	-32 864 087	-29 286 000	-28 896 000
DRIFTSRESULTAT		2 158 542	-6 705 706	-1 206 000	-326 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 899	165 010	75 000	75 000
Finanskostnader	12	-1 785 266	-2 319 515	-2 310 000	-1 603 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 737 367	-2 154 505	-2 235 000	-1 528 000
ÅRSRESULTAT		421 175	-8 860 211	-3 441 000	-1 854 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		421 175	0		
Fra opptjent egenkapital		0	8 860 211		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	119 780 198	119 780 198
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	14	5 782 051	5 093 649
SUM ANLEGGSMIDLER		128 732 400	128 043 998
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		10 094	30 353
Kortsiktige fordringer	15	168 621	381 163
Driftskonto OBOS-banken		1 572 183	791 260
Skattetrekk OBOS-banken		88 975	0
Innestående i andre banker		18 624	84 829
Sparekonto OBOS-banken		2 533 591	3 878 436
SUM OMLØPSMIDLER		4 392 088	5 166 041
SUM EIENDELER		133 124 488	133 210 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Opptjent egenkapital		51 967 658	51 546 483
SUM EGENKAPITAL		52 045 358	51 624 183
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	66 895 489	68 601 853
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	300 000	318 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		77 037 289	78 761 653
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		2 864 930	1 548 685
Skyldig til offentlige myndigheter	19	168 272	132 994
Energiavregning	20	805 742	942 175
Annen kortsiktig gjeld	21	202 897	200 349
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 041 841	2 824 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 124 488	133 210 039
Pantstillelse	22	180 951 800	266 745 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21. april 2016
Styret i Lohøgda Borettslag

Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/ *Gjert Løfgren /s/* *Jan Gutav Westergren /s/*
Terje Holmen /s/ *Solveig Irene Nilsen /s/*

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken.

Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	25 131 506
Garasjeleie	348 000
Lokaler	2 700
Ekstra kjellerbod	30 594
Frysebokser	400
Trappevask	792 540
Strøm lading rullestol	675
Kabel-TV	1 529 970
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 836 385

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-2 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 833 885

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	183 180
Lokale-/lagerleie	1 950
Refusjoner	-4 414
Velferdsutvalget (egenandeler)	6 730
Salg av nøkler	2 300
Jubileumsgave fra OBOS	10 000
Rabatt avfallsanlegg	114 450
SUM ANDRE INNTEKTER	314 196

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 337 804
Overtid	-92 350
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Lønn rengjøringshjelp	-43 385
Annen lønn	-93 444
Påløpte feriepenger	-202 896
Arbeidsgiveravgift	-331 097
Pensjonskostnader	-26 615
AFP-pensjon	-35 646
Yrkesskadeforsikring	-6 041
Refusjon sykepenger	4 030
Gaver til ansatte	-10 000
Arbeidsklær	-16 779
Andre personalkostnader	-842
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 202 869

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 440 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 563
OBOS (tilleggstjenester/møtedeltakelse)	-45 935
OBOS Prosjekt AS	-474 112
Styremøtedeltakelse	17 640
Andre konsulenthonorarer	2 844
SUM KONSULENTHONORAR	-567 093

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppgradering uteområde (uteplasser, lekeplasser, varmekabel)	-4 722 110
Tilbakebetaling entrédører	-196 600
Utskiifting entrédører	-18 594
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 937 304
Drift/vedlikehold bygninger	-283 869
Drift/vedlikehold VVS	-297 283
Drift/vedlikehold elektro	-293 929
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 058 542
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-534 359
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-17 599
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-5 963
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 502 974

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 822 042
Feieavgift	-117 142
Renovasjonsavgift	-1 404 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 343 656

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-290 314
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 940
Driftsmateriell	-17 329
Lyspærer og sikringer	-31 701
Renhold ved firmaer	-1 397 953
Snørydding	-43 191
Andre fremmede tjenester	-12 141
Kontor- og datarekvisita	-18 627
Kopieringsmaterieill	-5 739
Trykksaker	-99 831
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-86 670
Telefonrefusjon	-19 344
Telefon/bredbånd	-22 408
Porto	-43 183
Drivstoff maskiner	-28 729
Vedlikehold maskiner	-91 919
Bilgodtgjørelse	-477
Reisekostnader	-1 731
Gaver	-29 225
Bank- og kortgebyr	-1 853
Velferdskostnader	-240 598
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 551 402

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 660
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 155
Renter DNB Bank ASA	84
SUM FINANSINTEKTER	47 899

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt	-1 785 266
SUM FINANSKOSTNADER	-1 785 266

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1, tilgang 1989	96 146	
Avskrevet tidligere	-96 145	
		1
Gressklipper nr. 1, tilgang 2009	256 250	
Avskrevet tidligere	-205 020	
Avskrevet i år	-34 170	
		17 060
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	
Avskrevet i år	-1	
		0
Lundberg 5220 redskapsbærer, tilgang 2015	1 435 900	
Avskrevet i år	-143 590	
		1 292 310
PC med utstyr, tilgang 2013	18 950	
Avskrevet tidligere	-12 632	
Avskrevet i år	-6 317	
		1
PC med printer, tilgang 2013	20 700	
Avskrevet tidligere	-13 800	
Avskrevet i år	-6 899	
		1
Sandsilo, kostpris 1982	30 810	
Avskrevet tidligere	-30 809	
		1
Snøfreser, tilgang 2014	20 500	
Avskrevet tidligere	-4 100	
Avskrevet i år	-4 100	
		12 300
Avfallsbrønner, tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet tidligere	-552 422	
Avskrevet i år	-552 421	
		4 419 376
Vaktmestergarasje, kostpris 1967	5 000	
		5 000
Vaktmestergarasje, kostpris 1996	18 000	
		18 000
Vaktmestergarasje, kostpris 1989	18 000	
		18 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 782 051
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-747 498

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse ansatte/tillitsvalgte		32 927
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)		135 693
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		168 621

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån med flytende rente 2,25 % pr. 31.12.2015. Løpetid 30 år.

Opprinnelig 2012-2014 (av ramme 98 500 000)

-68 853 011

Nedbetalt tidligere

251 158

Nedbetalt i år

1 706 364

-66 895 489

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-66 895 489****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967

-10 113 000

Overført garasjeinnskudd 1991

300 000

Øket 1989

-14 400

Øket 1994

-14 400

SUM BORETTSINNSKUDD**-9 841 800****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd

-300 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-300 000****NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-88 975

Skyldig arbeidsgiveravgift

-79 297

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-168 272****NOTE: 20****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (á konto januar-desember)

-6 887 020

Flytteavregninger

104 458

Strøm Istad Kraft (januar-desember)

5 976 820

SUM ENERGIAVREGNING**-805 742**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt beboers forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter individuelt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-202 897

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-202 897****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

9 841 800

Pantelån

66 895 489

TOTALT**76 737 289**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger

119 780 198

Tomt

3 170 151

TOTALT**122 950 349**

STYRETS ARBEID 2015 - 2016

Møter, befaringer, kurs - styrekontoret

Ordinær generalforsamling ble avholdt 3. juni 2015 i Haugerud kirke. Det møtte 92 andelseiere, hvorav 11 med fullmakt, til sammen 103 stemmeberettigede. Foruten de vanlige årsmøtesakene behandlet generalforsamlingen et forslag fra styret og 3 fra andelseiere.

Forslaget fra styret om endring av vedtektene slik at borettslaget overtok ansvaret for kostnader vedrørende defekte låser i entredører, ble vedtatt. I de tilfelle beboer mister nøkkel og må skifte lås, dekkes kostnadene av beboer.

Forslaget fra Remziye Tokgur om utvidelse av vasketidene i vaskeriene ble ikke vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt og vasketidene noe endret.

Forslaget fra Remziye Tokgur om oppussing av bad ble ikke vedtatt. Styrets innstilling ble tatt til orientering.

Forslaget fra Christoffer Vinterkvist om alternativ internettleverandør ble ikke vedtatt.

I perioden er det holdt ett konstituerende styremøte og 12 ordinære styremøter. Styret har behandlet 200 saker. Styret har mottatt og besvart nærmere 3 000 e-poster, ca. 30 brev, samt daglige henvendelser på telefon.

Generalforsamlingens vedtak om å opprette en deltidsstilling for ha service på dagtid er fulgt opp. Fra 1. september 2015 har styrekontoret vært bemannet hver onsdag fra kl. 11.00 til 15.00 (unntatt juli og august). 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. Vi oppfordrer beboerne til å benytte e-post ved henvendelse til styret.

Styret har også hatt en rekke møter med beboere vedrørende klager og uoverensstemmelser dem imellom. Likeledes foretatt hjembesøk etter ønske fra enkelte beboere.

Styreleder har i perioden vært medlem til OBOS representantskap.

I perioden har styrets medlemmer deltatt på flere OBOS-kurs. Vaktmesterne har gjennomgått oppdatert maskinførerkurs.

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, Canal Digital AS, Trondslie AS, Brann- og redningsetaten, 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: lohogdab@online.no

Vaktmesterkontorets e-postadresse: lohogdav@online.no

Borettslagets hjemmeside: 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 2015 (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 - nøkler

Alle kostnader til navneskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget. Beboere bestiller dette hos vaktmester. Skjema for dette finner du i årsmeldingen. Endringer av skilt kan også bestilles hos vaktmester.

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

Kjøp av nøkler til fellesarealene kan kjøpes hos vaktmester.

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

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

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

Vaskeriene

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

De nye vaskeritavlene fra Electrolux kom på plass i 2015. Dermed gjelder de nye vasketidene som generalforsamlingen vedtok i juni. Nye nøkler/låser kan hentes hos vaktmester.

I den nederste låsrekka skal du henge låsen hvis du ikke har bestilt ny time. På den måten sperrer du ikke for andre.

Styringsurene til vaskeriene (i alt 27) er skiftet ut. De nye urene tar hensyn til sommer- og vintertid, søn- og helligdager i overskuelig fremtid. Likeledes de nye vasketidene. Dette vil gjøre det lettere å vedlikeholde, samt at det ikke vil bli behov for etterjustering av vasketidsur fremover.

Utebelysning

Det er også satt opp 34 nye astrour, like mange som det var gamle fotoceller. Dette vil medføre at alle utelys i borettslaget slår seg av og på samtidig.

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

Trappevask

Borettslaget har forlenget (til 2019) og utvidet avtalen med Øko-Rent om renhold av trapper. Avtalen omfatter også tilsynsrenhold av håndløpere og postkasser, vinduspuss i samtlige vaskerier to ganger årlig, vinduspuss av oppgangsvinduer to ganger årlig, tekstilmatter i oppgangene fra 1. november til 1. april. Vask av grovkjeller i oppgangene hver tredje måned.

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

Øko-Rent foretok på forsommeren 2015 hovedvask av samtlige 94 oppganger. Det var ikke gjort siden oppgangene ble malt for ca 20 år siden og derfor på høy tid. I arbeidet inngikk støvtørring av tak, vask av gelender, inngangsdør nede, entredør, rør i tak i kjeller og vask av vegger/flekkfjerning. Vask/kosting av ubehandlede gulv i kjellere, støvtørking av postkasser/sikringsskap, samt oppskuring av gulv (avsatser og trapper).

Innglassing av balkonger

Innglassing av balkonger er en sak mellom andelseier og leverandør.

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

Kjøring på stikkveiene inn til blokkene

Det henstilles til beboerne om å begrense kjøring på stikkveiene til et minimum. Det er satt opp skilt med tekst: «Kjør forsiktig, barn leker, 10 km/t. Ingen innkjøring mellom kl. 22:00 og 06:00».

50-årsjubileum

«Groruddalens beste borettslag» feiret 50 år 13. juni 2015. Det å legge festen utendørs og servere middag uten påmelding var i seg selv en risikosport. Vi var imidlertid heldige. Det ble fint vær og styrets usikre beregning av hvor mange som kom til middag var tilnærmet en innertier.

Middagen ble tilberedt av to kokker på store griller utenfor teltet. Innendørs var det serveringspersonale.

Middagen ble servert i det store teltet som var slått opp på tennisbanen. Ca. 300 spiste her. Det stemte på en prikk med anslaget.

Borettslaget dekket alle kostnader til festen med mat, drikke, underholdning og masse aktiviteter for de minste. Det var vår gave til oss selv.

Hoppeslott, ansiktsmaling og ballongmannen var populære innslag blant ungene.

De som møtte fram fikk et lodd i husleielotteriet. Premien var gratis husleie for en måned. I det inngikk felleskostnader, dekodeleie, strøm og trappevask.

I forbindelse med jubileet fikk vi en gave fra OBOS. Selv om vi er 50 år har vi aldri hatt den legendariske OBOS-logoen på våre fasader. Nå har vi fått på plass 3 av dem, gitt av OBOS.

Lohøgda er Norges fjerde største borettslag med sine 777 leiligheter. De borettslagene som er større enn oss er alle høyblokker. Ingen av dem har noe i nærheten av våre flotte plen-områder. Vi bor jo faktisk i en park.

At folk trives på Lohøgda er det ingen tvil om. Det er mange som har bodd i borettslaget helt siden det ble bygget for 50 år siden.

«Jeg flytter ikke herfra før de må bære meg ut», sier Solveig Nilsen, som legger til at flere av de som har flyttet herfra har kommet tilbake. Én har endog flyttet tilbake 2 ganger.

Uteområder fornyes

Lekeplasser

Det ble etablert 4 nye lekeplasser, med åpning senhøstes 2015. Oppdraget med å bygge de nye leke- og uteplassene gikk til A. Tronslien AS, som hadde det gunstigste pristilbudet.

Høsten 2015 startet arbeidet med lekeplasser og uteplasser. Vi startet nederst i Kristins vei 10-12 og arbeidet oss oppover. Deretter kom turen til lekeplassen ved Erlends vei 2-28.

Lekeplassene vil ha ulik utforming. Da kan barna bytte på hvilken plass de vil besøke for å variere litt.

Alle lekeplassene er nå langt på vei ferdige og åpnet, selv om noe gjenstår. Belegget i sentrum av plassene er på plass og rammet inn av asfalt. Vi skal legge plen fram til asfaltkanten til våren. Dessuten mangler sand i kassene. Derfor er de avspærret. Sanden vil komme på plass til våren, så snart snøen har smeltet.

De har begynt å grave/rette ut plasser for sittegrupper og grillplasser. Plattingene for grill og sittegruppe blir utført i stein.

Alt arbeid er forventet ferdig senhøstes 2016, men kan bli avsluttet tidligere.

Tørkebåsene - sykkelboder

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

Sykkelboder ble prefabrikert i vinter og utplassert våren 2016. Bodene er på 5x6 meter.

Kantstein

Utskifting av kantstein er høyst påkrevet. Det er lite igjen av det som var. Mange steder er kantsteinen kjørt ned i plenen. Å skifte ut kantstein er både en betydelig og kostbar operasjon.

Styret ønsker derfor å fordele denne jobben og kostnadene over flere år

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

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

Ved fraflytting fra borettslaget går plassen tilbake til borettslaget.

I 2015 ble det tildelt 8 garasjer (2014:7) 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.

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

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

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

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

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

I 2013 ble det kjøpt inn nye dekodere til samtlige husstander. I 2015 ble avtalen med Canal Digital reforhandlet. Det innebar at man fikk en ekstra dekode og en trådløs ruter.

Mange beboere misforsto informasjonen fra Canal Digital. Alle hadde en dekode fra før. Den er fortsatt hoved-dekoderen, som kan ta opp programmer og som man kan se programmer tilbake i tid (1 uke) og som man kan starte programmet forfra om ønskelig.

Den nye dekoderen er en ekstradekode, som kan benyttes på soverom, barnerom osv.

I tillegg fikk vi en ny ruter med bedre trådløs overføring. Den har 2 trådløse tilkoblinger: 2,4 GHz og 5 GHz.

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

Bestilling av dekodere foretas av styret.

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

Dugnad - dårlig vær

Borettslagets vårdugnad ble avholdt 11. og 12. mai i ufyselig vær. Likevel var det mange som stilte trofast opp.

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

Kjellerrydding

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

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

Det var store mengder søppel, i alt 19 tonn. Vaktmesterne hadde strålende hjelp av 20 voksne fra Oppsal fotballag, som tappert holdt ut i regnværet. Det som skulle kastes ble lagt på plenen utenfor blokka og kjørt bort neste morgen.

Under ryddeaksjonen i 2013 ble det kastet 36 tonn. Det er ikke vanskelig å forestille seg hvordan det ville sett ut om vi ikke hadde foretatt oss noe.

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

Stort avfall

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

Det skal ikke settes ut el-avfall sammen med «stort avfall».

Kontainere for spesialavfall

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

Møbler og lignende i fellesarealene

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

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

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

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

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

Den gunstige ordningen med fellesmåling av strøm for andelseierne og borettslaget, er vedtatt avvirket. Styret i Lohøgda søkte nett-leverandøren om å få videreføre fellesmålingen, men fikk avslag. Saken ble anket til NVE, som også avsto anken.

Av hjemmesiden til NVE fremgår det at mange lag har anket saken videre til departementet. Samtlige har fått avslag fra NVE og Olje- og energidepartementet. Det er ingen grunn til at Lohøgda borettslag skulle få medhold. Vi har derfor valgt å ta avslaget til etterretning. Fellesmåling fortsetter til Hafslund skifter målere en gang mellom 2017 og 2020.

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.

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

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

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

Radonmåling

I 2013 ble det utplassert radonmålere i ca. 30 leiligheter på bakkeplan. I 13 av disse ble det registrert for høye verdier. I 9 leiligheter lå måleresultatet på over 200 beq./m³. Høyeste måle-resultat var på 783.

I 2014 ble det igangsatt tiltak for å redusere strålingen. RadonLab monterte avslug og det ble foretatt tetting og fugging av disse leilighetene. Det er redegjort nærmere for tiltakene i Lohøgda-Nytt 3/2014. Det vil bli foretatt nye kontrollmålinger i 2016.

Borettslagets grøntanlegg

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

Bestilling av planter utenfor oppgangene

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

Varmekabler

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

De 2 siste varmekablene på gangveiene ble lagt senhøsten 2015. I begge tilfellene dreide det seg om forlengelser av eksisterende kabler.

Den ene går fra Kristins vei 37 og ned til nr 7, mens den andre går fra Kristins vei 25 og ned til parkeringsplassen.

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.

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

Avtale om skadedyrbekjemping

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

Vedlikeholdsplan

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

Etter dette har styret gjennomført de fleste av prosjektene, som var beskrevet i planen.

Ny traktor

Styret vedtok å skifte ut den gamle Lundberg-traktoren. Årsaken var i første rekke mye stopp og reparasjoner, men også alder.

Prisen på ny traktor passerte millionen, men vi fikk kr 349 999 i innbytte for den gamle.

Leasing ble vurdert, men var ikke lønnsomt.

Alle oppgangslamper skiftet ut

Lampene i trappeoppganger og kjellerganger ble skiftet ut sommeren 2015. Arbeidet er utført på garanti av produsenten og kostet ikke vårt borettslag noe som helst.

Vi har også endret noe på innstillingen av lampene, som heretter fungerer slik:

Lampene er stilt inn med 10 % grunnlys, som alltid står på.

Ved bevegelse i oppgangen vil lampene lyse 100 %. Lampene vil lyse 100 % i ca. 5 min etter siste registrerte bevegelse, for så å gå tilbake til 10 % grunnlys igjen.

Nye oppgangsvinduer i Kristins vei

Oppgangsvinduene i Kristins vei ble «glemt» ved den store vindusutskiftingen i 1987/89.

Tilstanden var svært dårlig. De var 50 år gamle og flere kunne ikke åpnes.

DVS entreprenør AS var leverandør. Det vil bli NorDan vinduer av god kvalitet. Oppstart var planlagt til januar 2016, men flommen på Vestlandet medførte forsinkelser.

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.

OPAS foretok ny kontroll av rørene og badene i desember 2015. Rapport ventes å bli lagt fram for styret i februar 2016.

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.

Ladestasjoner for el-bil

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

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

Ødelagte entrédører

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

Nytt avfallssystem

Den ekstraordinære generalforsamlingen 11. september 2013 vedtok styrets forslag om nytt avfallssystem, dvs. nedgravde avfallsbrønner. Det ble etablert 21 hentestasjoner. Borettslaget overtok anlegget offisielt den 27. august.

Styret vil gi ros til beboerne for at hentestasjonene blir holdt ryddige. Det ser også ut til at kildesorteringen fungerer etter hensikten.

Klagesaker

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

Klagene refererer seg til husbråk, støy fra naboeligheter, 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 en sak 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. Som regel har klager på naboen løst seg etter en beklagelse og løfte om bedring.

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

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.

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 kan andelseier utarbeide en energiattest for sin bolig.

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 aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet

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

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ El-anlegget:
 - Hovedtavler skiftet og oppgradert i 2015.
 - Samtlige sikringsskap ble skiftet ut i 2013.
 - I forbindelse med utskifting av belysningen (inne og ute) i borettslaget i 2011 ble tilhørende kabelanlegg trukket om og jordet.
- ✓ Lekeplasser:
 - To kurvhusker ble byttet ut i 2013
 - Ett nytt lekehus ble kjøpt inn i 2011.
 - 4 nye lekeplasser etablert i 2015.
- ✓ Brannsikring:
 - Innkjøp av nye pulverapparater og røykvarslere i 2012.
 - Brannsikring av gesimser på balkong- og soveromsside 1997 - 1999. Utbedret i 2013.
 - Branninspeksjon ble foretatt i desember 2015.
 - Brannøvelse for beboere ble avholdt i september 2014.
 - 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 2014 ble det gjennomført vernerunde med vaktmester. Ny vernerunde tidlig i 2016.
- ✓ Medarbeidersamtaler med vaktmesterne gjennomføres regelmessig.
- ✓ OPAS har avholdt kurs om internkontrollrutiner for vaktmester og to styremedlemmer.
- ✓ I 2015 ble det i gjennomført befarings med Brann- og redningsetaten. (Se neste avsnitt).

Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

I følge forskrift om 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, sendes e-post til vaktmester.

Brannforskriftene krever utskifting/omfylling av brannslukningsapparater og utskifting /kontroll av røykvarslere hvert 10. år. I 2012 gikk styret til innkjøp av nye brannslukkere og røykvarslere. I den forbindelse tegnet borettslaget avtale med Aktiv Brannvern om 5-årskontroll av utstyret. 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 2015 befaring med styret. Rapporten ble behandlet i styret og tiltak iverksatt. Rapporten inneholdt pålegg om bedring av rutiner vedr HMS, samt anbefaling om montering av brannslanger i alle vaskerier. Likeledes at løse gjenstander i oppganger skal fjernes. Styret har knyttet seg til HMS-avtalen til OBOS. Brannslanger er montert i alle vaskerier.

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

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

I 2015 ble det registrert omsatt 63 leiligheter i Lohøgda borettslag (2014: 67). Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under. Priser er eks andel fellesgjeld.

2013

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

2014

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

2015

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

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

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

Bruksoverlating (framleie)

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

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

Gebyret som OBOS tar i forbindelse med behandling, registrering og oppfølging av fremleie, utgjør kr 1 325 for 2016. Ved fornyelse eller endring av leietaker er gebyret kr 663.

Pr. 1. januar 2016 var det registrert 23 godkjente framleier i borettslaget. Oslo kommune eier 9 leiligheter i borettslaget. Styret godkjente 12 framleiesøknader i 2015.

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

Rapport fra velferdsutvalget

Juletefest

Året var nettopp startet da vi tro til med juletefest 3. januar. Den ble holdt i matsalen på Tveita skole. De barna som kom syntes det var hyggelig med alt en juletefest skal inneholde.

Vi i velferden hadde håpet på en større oppslutning på arrangementet. Det er en stor jobb å arrangere juletefest, og vi trodde at flere barn skulle delta.

I 2016 ønsker vi å prøve ut noe nytt for barna, og vi vil vurdere etter det hva vi skal gjøre for barna i fremtiden.

Sommertur

Sommerturen i år var først satt opp som en tur til Prøysen-stua. Her var det ingen respons, så vi måtte avlyse.

Ny tur ble satt opp til Kristin-spelet. Dette var noe vi trodde ville falle i smak da vi føler at vi har mye av historien her på Tveita.

Noen få meldte seg, og vi fikk ordnet det slik at de som ville bli med fikk reise sammen med en annen gruppe. Vi hadde en fantastisk opplevelse i 2 dager i vakre Norge.

Juletur

Juleturen i år gikk til Sanngrund hvor vi hadde både frokost og julemiddag. Den store shoppingen fant sted i Charlottenberg.

Vi hadde en meget hyggelig tur med blide Lohøgda beboere.

Velferden tar gjerne imot forslag til aktiviteter, turer eller om det er noe spesielt som ønskes.

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 hovedstoppekranter til leiligheter, oppussing av vaktmester- og styrekontoret
- 2013 Drenering flere blokker, nye sikringsskap til leiligheter, ny gavlbelysning, oppgradering uteområdene
- 2014 Nytt avfallssystem, utskifting av entre- og kjellerdører, brannsikring i kjellere, varmekabler på stikkveier
- 2015 Borettslagets 50-års jubileum. 4 nye lekeplasser, utskifting av samtlige oppgangslamper (reklamasjon), oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm), hovedvask av alle oppganger, nye vaskeritavler og styringsur, forlengelse av varmekabler, ny traktor

HUSORDEN

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

INNLEDNING

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

Hvis noen urettmessig bruker din betalte parkeringsplass kan du ringe P Drift (tlf. 98 25 80 80) og be om at bilen taues bort. Du må legitimere plassen ved å vise fram betalt parkeringsleie, der 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 beoer selv levere på miljø- eller gjenbruksstasjon.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Regler for bruk av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene må følges. Bruk av vaskerier utover fastsatte tider er ikke tillatt. Vaskerilåser kan ikke lånes ut. Låsene skal bare brukes i den blokk leiligheten tilhører.

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

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

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

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

Hverdager fra kl. 07.00 - 08.00

Lørdager fra kl. 07.00 - 17.00

Onsdager fra kl. 20.00 - 21.00

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

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

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

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

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

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

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

LEIEKONTRAKT

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

FORSKJELLIGE BORÅD

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Brukspplener bør brukes med forsiktighet. Fotballsparking og ishockeyspill er ikke tillatt på borettslagets brukspplener og gangveier. Sykling og annen kjøring er ikke tillatt på grønntanleggene. Forhagene er prydpplener og ikke brukspplener. 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 garasjepllass tildeles, opphører leieretten til parkeringsplass fra samme dato. Om leietaker fremleier og/eller flytter fra borettslaget, heves leieavtalen automatisk. Leieren kan ikke kreve refusjon for resten av leieperioden.

4. LEIERENS AVTALEBRUDD

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

5. OPPRYKKSREGLER FOR PARKERINGSPLASS

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

DYREHOLD

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

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

RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG:

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

EGENERKLÆRING OM DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG

Egenerklæringen leveres styret senest 8 virkedager etter anskaffelsen.

Andelseier: _____

Telefon: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Hunderase: _____

Hundens ID-nr: _____

Registreringsmerke nr: _____

Hundens/kattens spesielle kjennetegn:

Undertegnede forplikter seg til å overholde følgende retningslinjer:

1. Dyrehold i Lohøgda borettslag er tillatt i tråd med Husleieloven såfremt det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere. Naboer i oppgangen skal varsles i forkant av anskaffelsen.
2. Det er kun tillatt å holde én hund eller én katt per husstand. 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 skrapet på dører og karmet, 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.

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

Dato: _____

Andelseiers signatur: _____

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

4-1 Borettsretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen (oppgangsdør), sikringsskap, entrédører, defekte låser i entrédør, 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer, med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra om parkeringsplasser til Hjemmesykepleien

Fra Margareth Gustavsen, Erlends vei 50 leil.3172.

Forslag 1 - foreslår å lage parkeringsplasser div egnede steder i borettslag til Hjemmesykepleien (f.eks. ved tørkebåser), merket parkering for Hjemmesykepleien, dette for å unngå noe parkering foran oppganger da dette kan hindre og irritere naboer, og for å vise forståelse for at Hjemmesykepleien trenger å sette fra seg bilen innen rimelig avstand for å kunne gjøre jobben sin. Og borettslag vil gå foran som et godt eksempel.

Forslag 2 - endre noe på vasketider slik at flere kan ha glede av den utvidet tiden. Det er mange som er i jobb og ikke rekker annet enn den siste tiden (18-22).

Foreslår å opprettholde første tiden (8-11) og siste tiden (18-22), og endre de to neste fra 11-14 til 11-15 (fra 3 timer til 4) og 14-18 til 15-18 (fra 4 timer til 3).

Det vil gi de som er hjemme på dagtid (og de som arbeider på kveld) muligheten til også benytte en 4 timers periode (uten å måtte bruke den tiden som passer best for de som er på jobb på dagtid) og flere kan rekke vaskeriet kl. 15!!

Styrets innstilling – forslag 1:

Styret kan ikke støtte forslaget.

Plassene vil i stor utstrekning bli benyttet av beboere og deres gjester.

Styrets innstilling – forslag 2:

Styret støtter ikke forslaget.

Vasketidene ble endret på siste generalforsamling. De synes å fungere godt.

B) Forslag om utekatt

Forslag fra styret.

Styret ser dessverre at flere eiere av katter ikke forholder seg til reglene i henhold til dyrehold, som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2014.

Reglene sier at katter skal føres i bånd i vårt borettslag.

Det er et økende antall løse katter i borettslaget og de blir fulgt ut av oppgangen.

Det må begrenses og styret foreslår derfor å innføre forbud mot utekatt igjen.

Styrets innstilling:

Husordensreglenes pkt Dyrehold, pkt 2.

Nåværende tekst: Det er kun tillatt å holde en hund eller en katt pr. husstand.

Fjernes: Det er ikke tillatt med oppdrett.

Tillegg: Katten skal være innekatte.

C) Forslag om å montere bommer til alle innkjøringer til borettslaget

Fra andelseier Lise Wiborg, Kristins vei 38 leil.3056.

Det foreslås å sette opp bommer ved innkjøringene til stikkveiene i borettslaget.

Bommene står oppe på dagtid, fra for eksempel kl 07.00 til kl 22.00. Etter kl 22.00 låses de automatisk.

Biler som befinner seg innenfor bommene på den tiden ilegges gebyr. Dette håndteres av et parkeringsselskap, slik ordningen er i en rekke andre borettslag».

Kun utrykningskjøretøyer, som ambulanse, brannbil og politi, har portåpner - ikke taxi.

Begrunnelse:

Begrunnelsen for forslaget er å få slutt på kjøringen utenfor soveværelsevindue på nattetid. Hver eneste kveld og natt gjentar det samme seg. Biler kjører opp til oppgangen, lar motoren gå, mens dører åpnes og smelles igjen. Som oftest står folk å prater høylytt før de går inn og bilen kjører ut. Folk vekkes flere ganger i løpet av natta.

Styrets innstilling:

Saken overlates til generalforsamlingen å avgjøre uten innstilling fra styret.

D) Forslag om å renovere rør og bad/WC

Fra andelseier Martin Kristoffer Tveit, Kristins vei 40 leil.2055.

Forslag til generalforsamling 1. Juni 2016.

Det foreslås å renovere alle gamle vannrør og avløp i blokkene i borettslaget og samtidig renovere badene /WC til en moderne standard.

Vannrør av kobber og støpejern har, ifølge Sintef, en anbefalt brukstid på 50 år. Borettslagets rør er derfor «på overtid». Flere borettslag fra samme periode har, etter min kjennskap i de siste årene, totalrehabilitert sine bad/WC.

Styrets innstilling:

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

Vedtaket om utskifting av rør, bad og WC utsettes til all informasjon/kostnader foreligger.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Laila el Aqil	Kristins vei 27
---------------	-----------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Gjert Løfgren	Erlends vei 48
Terje Holmen	Erlends vei 15

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Solveig Irene Nilsen	Kristins vei 7
Jan Westergren	Kristins vei 2

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

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

Laila el Aqil	Kristins vei 27
Terje Holmen	Erlends vei 15

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

Gjert Løfgren	Erlends vei 48
Solveig Irene Nilsen	Kristins vei 7

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

F. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

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

Oslo, 1. april 2016
For valgkomiteen i Lohøgda Borettslag

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