

KJÆRE NABO

På grunn av koronaviruset er det pt. ikke tillatt med større sammenkomster. Som i fjor, vil den ordinære generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag avholdes som digitalt årsmøte på Vibbo.no.

Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner på neste side.

Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo mandag 31. mai 2021 kl. 12:00.
- Møtet er åpent for deltakelse/avstemming i 3 dager.
- Årsmøtet lukker torsdag 3. juni 2021 kl. 12:00. Dette er siste frist for å avgi stemme.



Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på <https://vibbo.no> for å delta. Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Den som ikke er registrert, må registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

Manuell (analog) deltagelse

- Kan du **ikke** delta på det digitale årsmøtet, kan du likevel delta ved å bruke manuell stemmeseddel.
- Fyll ut stemmeseddelen og riv/klipp den ut.
- Legg den i styrets postkasse Kristins vei 39 (på gavlsiden) innen årsmøtet avsluttes.
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.

MANUELL STEMMESEDDER

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Lohøgda Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av For eller Mot i hver enkelt sak under.

Konstituering	For	Mot
1. Valg av protokollvitner/tellekorps: Haakon Brendalsmo/Eili Dahl Changezi		
2. Godkjenning av møteinnkallingen		

Årsrapport og årsregnskap for 2020 (se side 5 - 19)	For	Mot
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap		
4. Disponering av årets resultat (se overføringer nederst på side 12)		

Fastsettelse av honorar (se budsjett 2021)	For	Mot
5. Styrehonorar kr 545 000		
6. Andre honorar kr 57 000 (møtende vara, valgkomiteen og velferdsutvalget)		
7. Byggekomiteen for rehabilitering av bad kr 300 000		

Innkomne forslag	For	Mot
8. Forslag A om å gjeninnsette lås mellom trappeløp/kjeller		
9. Forslag B om el-biliding		
10. Forslag C om å opprette åremålsstilling som daglig leder i borettslaget		
11. Forslag D om åpningstider i fellesvaskeriene		
12. Forslag E om utvidelse av sykkelbodene		
13. Forslag F utredning og igangsetting av tiltak for trafikk og parkering		
14. Forslag G om vedlikehold av lagets grøntanlegg		

Valg av tillitsvalgte (se valgkomiteens innstilling bakerst i heftet)	For
15. Styremedlem for 2 år	Elise Røe
Styremedlem for 2 år	Jan G. Westergren
Styremedlem for 1 år	Wendy Sandnes
1. varamedlem	Jens A. Bjelland
2. varamedlem	Søren Clemensen
3. varamedlem	Victor Midtgård
4. varamedlem	Jacob Daniel Schmidt
16. Delegert til OBOS generalforsamling	Andreas Myrstad
Delegert til OBOS generalforsamling	Elise Røe
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Jan G. Westergren
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Wendy Sandnes
17. Valgkomité	Eili Dahl Changezi
Valgkomité	Heidi Venberget
Valgkomité	Turid Holstad
18. Velferdsutvalg	Søren Clemensen
Velferdsutvalg	Inger Johanne Johansen
Velferdsutvalg	Eili Dahl Changezi

Skjemaet legges i styrets postkasse Kristins vei 39 (på gavlveggen) innen fristen 3. juni kl. 12

INNHALDSFORTEGNELSE

Side 1	Informasjon om digitalt årsmøte
Side 2	Manuell stemmeseddel
Side 3	Innholdsfortegnelse
Side 4	Saksliste/agenda
Side 5 - 8	Årsrapport for 2020
Side 9 - 10	Revisors beretning
Side 11 - 19	Årsregnskap for 2020
Side 20 - 31	Styrets arbeid
Side 32 - 35	Husordensregler
Side 36 - 42	Vedtekter
Side 43 - 46	Innkomne forslag
Side 47	Valgkomiteens innstilling



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag avholdes som digitalt årsmøte i perioden mandag 31. mai – torsdag 3. juni 2021.

Til behandling foreligger:

- 1 Valg av protokollvitner og tellekorps**
- 2 Godkjenning av møteinnkallingen**
- 3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap**
- 4 Disponering av årets resultat**
- 5 Fastsettelse av styrehonorar**
- 6 Fastsettelse av andre honorar (møtende vara, valgkomité og velferdsutvalget)**
- 7 Fastsettelse av honorar til byggekomiteen for rehabilitering av bad**
- 8 Forslag A om gjeninnsetting av lås mellom trappeløp/kjeller**
- 9 Forslag B om el-billading**
- 10 Forslag C om opprettelse av åremålsstilling som daglig leder i borettslaget**
- 11 Forslag D om endring av åpningstider i fellesvaskeriene**
- 12 Forslag E om utvidelse av sykkelbodene**
- 13 Forslag F om utredning og igangsetting av tiltak for trafikk og parkering**
- 14 Forslag G om vedlikehold av lagets grøntanlegg**
- 15 Valg av styre- og varamedlemmer**
- 16 Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**
- 17 Valg av valgkomité**
- 18 Valg av velferdsutvalg**

Oslo, 22. april 2021
Styret i Lohøgda Borettslag

Terje Holmen /s/ Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/ Elise Røe /s/

Andreas Myrstad /s/ Jan Gustav Westergren /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Holmen	Erlends vei 15
Nestleder	Laila Bibow-Jensen El Aqil	Kristins vei 27
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
	Andreas Myrstad	Kristins vei 19
	Elise Røe	Erlends vei 17
1. varamedlem	Jacob Daniel Schmidt	Kristins vei 36
2. varamedlem	Wendy Sandnes	Erlends vei 50

Endring er perioden:

Laila El Aqil trekker seg som styremedlem med virkning fra generalforsamlingen 31.mai 2021.

Valgkomiteen

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Heidi Venberget	Erlends vei 22
Turid Holstad	Erlends vei 28

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Laila Bibow-Jensen El Aqil	Kristins vei 27
	Terje Holmen	Erlends vei 15
Varadelegert	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2

Velferdsutvalg

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

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

Styrekontoret

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

Styrekontoret er også åpent onsdager fra 11:00 – 15:00 (med unntak for månedene juli og august). Kontoret har vært stengt for besøk siden mars 2020 pga. corona.

Styrets e-postadresse er styret@lohogda.no

Se borettslagets internettsider www.lohogda.no for ytterligere informasjon.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Lohøgda borettslag består av 777 andelsleiligheter, fordelt på 15 lavblokker og 94 oppganger. Byggearbeidet ble påbegynt april 1964 og første innflytting i borettslaget fant sted mars 1965. Tomta ble kjøpt av Oslo kommune i 1986, har gårdsnr. 140 / bruksnr. 37 og er på 100 020 m².

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

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

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

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

Det er 3 ansatte på heltid og 2 ansatte på deltid. Det er ikke registrert større skader eller ulykker i 2020. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter og heller ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Vaktmester

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

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

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

Nøkler / skilt / plastlister

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

Parkering

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

Vaskerier

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

Forsikring

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

Skaden meldes OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Grunnlaget for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 34 597 862 mot budsjettert kr 34 575 000.

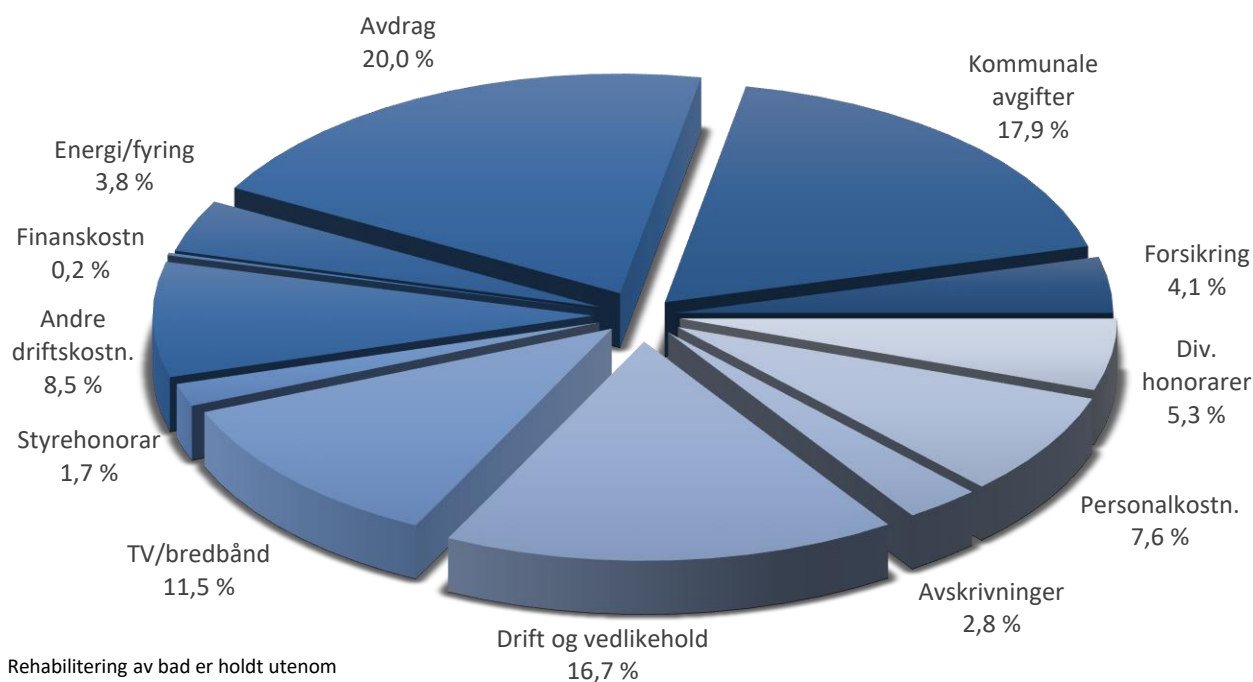
Andre inntekter består av parkeringsleie, salg av nøkler/plastlister, mv. Se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 94 329 326 mot budsjettert kr 97 548 000.

Avviket skyldes mindre kostnader til baderomsprosjektet i 2020 enn budsjettert.

Diagrammet under viser borettslagets kostnader i 2020 (avdrag er tatt med, men bad er holdt utenom). F.eks. kan man se at avdrag på lån utgjør $\frac{1}{5}$ av kostnadene i regnskapsåret 2020.



Resultat

Årsresultatet fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -62 645 664 og foreslås dekket ved at kr 10 631 869 overføres fra opptjent egenkapital. Resterende (kr 52 013 796) føres som udekket tap (negativ egenkapital) i balansen. Avdrag på lån med kr 6 155 926 er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31. desember 2020 kr 3 603 585 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 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 2,5 millioner til ordinært vedlikehold. Videre er det beregnet ca. kr 31 millioner til bad, ca. 1,5 millioner til drenering og ca. 6,5 millioner til vinduer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp, mens renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har vært variable, historisk lave i 2020 og er vanskelige å anslå. Vi har derfor lagt budsjettet for 2020 til grunn korrigert for en mindre økning.

Forsikring

Det forventes ingen økning av forsikringspremien for 2021 pga. utført vedlikehold (varmtvannsbereidere fjernet fra leilighetene og drenering av blokker).

Lån

- Borettslagets lån i Eika Boligkreditt AS er et annuitetslån med månedlige terminforfall til rentesats 1,5 % pr. 31. desember 2020 og er iht. betalingsprognose nedbetalt i 2042.
- I forbindelse med rehabilitering av bad er det vedtatt låneopptak med kr 170 millioner. Delutbetalinger vil finne sted når det er behov i løpet av byggeperioden frem til 2021, hvorav 6 stk. (av totalt 10) er utbetalt pr. 27. oktober 2020 med totalt kr 120 millioner. Låneopptak i forbindelse med baderoms-prosjektet, er estimert til ca. 35 millioner i 2021.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,0 % p.a.
Sparekonto	0,2 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021 som øker med 4 % fra 1. juni. Samtidig øker trappevask-tillegget med kr 13.

I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene (fullføring av baderomsprosjektet og det kommende vindusprosjektet).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lohøgda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Uavhengig revisors beretning - Lohøgda Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 042 634	15 462 235	-1 042 634	3 603 585
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-62 645 664	-44 881 429	-66 423 000	-30 968 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	852 887	756 727	800 000	800 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-6 722 594	-8 768 128	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-646 483	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	80 000 000	40 010 000	70 000 000	35 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		324 000	108 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-6 155 926	-3 622 039	-2 915 000	-7 377 000
Red. annen langs. gjeld		-360 000	-108 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 646 220	-16 504 869	1 462 000	-2 545 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 603 585	-1 042 634	419 366	1 058 585

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 254 093	3 522 357
Kortsiktig gjeld	-4 650 508	-4 564 991
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 603 585	-1 042 634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	34 323 778	33 686 993	34 325 000	35 650 000
Andre inntekter	3	274 084	325 615	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		34 597 862	34 012 608	34 575 000	35 900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 342 203	-2 397 393	-2 575 000	-2 600 000
Styrehonorar	5	-515 000	-495 000	-515 000	-545 000
Avskrivninger	15	-852 887	-756 727	-800 000	-800 000
Revisjonshonorar	6	-16 950	-16 000	-16 000	-17 000
Andre honorarer		-66 000	-107 000	-66 000	-57 000
Forretningsførerhonorar		-480 355	-475 600	-480 000	-488 000
Konsulenthonorar	7	-907 200	-167 359	-200 000	-500 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-5 138 920	-4 789 143	-5 500 000	-2 500 000
Rehabilitering av bad	8	-69 745 963	-53 666 701	-72 000 000	-40 500 000
Forsikringer		-1 267 381	-1 305 748	-1 400 000	-1 400 000
Kommunale avgifter	9	-5 521 041	-5 111 497	-5 510 000	-5 580 000
Energi/fyring		-1 182 550	-1 794 459	-1 880 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 533 790	-3 442 551	-3 450 000	-3 850 000
Andre driftskostnader	10	-2 603 686	-1 879 916	-3 000 000	-2 500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-94 329 326	-76 560 493	-97 548 000	-63 393 000
DRIFTSRESULTAT		-59 731 464	-42 547 885	-62 973 000	-27 493 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 818	101 338	50 000	25 000
Finanskostnader	12	-2 972 018	-2 434 882	-3 500 000	-3 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 914 200	-2 333 544	-3 450 000	-3 475 000
ÅRSRESULTAT		-62 645 664	-44 881 429	-66 423 000	-30 968 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-10 631 868	-44 881 429		
Udekket tap		-52 013 796	0		

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	119 780 198	119 780 198
Rehabilitering	14	28 742 249	22 019 655
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	15	3 065 815	3 272 219
SUM ANLEGGSMIDLER		154 758 413	148 242 223
OMLØPSMIDLER:			
Kortsiktige fordringer	16	978 974	910 707
Driftskonto OBOS-banken		274 511	1 385 316
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74 310	69 672
Sparekonto OBOS-banken		6 903 698	1 097 325
Innestående i andre banker		22 600	59 337
SUM OMLØPSMIDLER		8 254 093	3 522 357
SUM EIENDELER		163 012 506	151 764 580
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Opptjent egenkapital		0	10 631 869
Udekket tap	17	-52 013 796	0
SUM EGENKAPITAL		-51 936 096	10 709 569
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	200 174 294	126 330 220
Borettsinnskudd	19	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	20	282 000	318 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		210 298 094	136 490 020
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		3 601 863	4 198 261
Skyldige offentlige avgifter	21	152 339	143 945
Påløpte renter		9 527	5 274
Energiavregning	22	681 417	7 028
Annen kortsiktig gjeld	23	205 362	210 483
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 650 508	4 564 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 012 506	151 764 580
Pantstillelse	24	278 641 800	278 641 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22. april 2021
Styret i Lohøgda Borettslag

Terje Holmen /s/ Laila Bibow-Jensen El Aqil /s/ Elise Røe /s/

Andreas Myrstad /s/ Jan Gustav Westergren /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	31 376 184
Bredbånd	1 631 700
Trappevask	932 400
Garasje	345 500
Kjellerbod	38 544
Forretningslokale	2 700
Fryseboks	1 200
Strømlading rullestol	300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	34 328 528

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	34 323 778

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie	220 392
Utleie Gimle	500
Diverse viderefakturerte kostnader *	22 243
Garasjeinnskudd	12 000
Nøkler	9 518
Administrasjonskostnader	630
Velferdsutvalget egenandeler	8 800
SUM ANDRE INNTEKTER	274 084

* Viderefakturerer dør, ødelagt plen, påkjørt garasjeport, bortkjøring møbbel

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 606 754
Overtid	-45 880
Lønn rengjøringshjelp	-8 000
Annen lønn	-13 485
Påløpte feriepenger	-204 623
Fri tlf etc.	-1 855
Naturalytelser speilkonto	1 855
Arbeidsgiveravgift	-401 295
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	49 262
Pensjonskostnader innskudd	-35 070
AFP-pensjon	-33 958
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 707
Yrkesskadeforsikring	-10 826
Arbeidsklær	-26 366
Andre personalkostnader	-3 502
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 342 203

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,5 årsverk i selskapet og borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordning er etablert iht. krav.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 515 000.

Byggekomiteen for rehabilitering av bad er i 2020 honorert av generalforsamlingen med kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 344
OBOS BBL (tilleggstjenester)	-42 273
OBOS Prosjekt AS (drenering, solceller, vinduer, el-billading)	-844 421
Lekeplasskontroll	-11 163
SUM KONSULENTHONORAR	-907 200

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drenering	-1 813 081
Kostnadsføring baderomsprosjektet (se også note 14)	-69 745 963
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-71 559 044
Drift/vedlikehold bygninger	-498 639
Drift/vedlikehold VVS	-52 063
Drift/vedlikehold elektro	-457 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 369 228
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-137 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-231 063
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-501 908
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 003
Kostnader egne lokaler	-5 451
Egenandel forsikring	-39 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 884 883

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 512 553
Feieavgift	-120 380
Renovasjonsavgift	-1 888 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 521 041

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-290 752
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 375
Diverse leiekostnader/leasing	-4 573
Verktøy og redskaper	-8 783
Driftsmateriell	-5 276
Lyspærer og sikringer	-5 681
Vakthold	-13 953
Renhold ved firmaer	-1 757 110
Snørydding	-54 862
Andre fremmede tjenester	-26 599
Kontor- og datarekvisita	-69 373
Kopieringsmaterieill	-5 500
Trykksaker	-50 292
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-34 937
Andre kontorkostnader	-4 096
Telefonrefusjon	-3 648
Telefon vaktmester-/styrekontor	-15 194
Porto	-10 606
Drivstoff maskiner	-27 117
Vedlikehold maskiner	-121 893
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 876
Velferds-kostnader	-18 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 603 686

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 411
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 373
Renter DNB bank ASA	34
SUM FINANSINNTEKTER	57 818

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 557 791
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 414 003
Renter på leverandørgjeld	-224
SUM FINANSKOSTNADER	-2 972 018

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**REHABILITERING AV BAD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	6 502 364
Byggekomité	682 000
Byggestyret (møter/befaringer på dagtid)	58 500
Administrasjon (OBOS)	54 446
Bygningsgebyr (Plan- og bygningsetaten)	320 010
Andre kostnader	4 724
Låssystem (nøkler bergvarme)	37 290
Advokathonorar	35 938
Hovedentreprenør (Sans Bygg)	117 811 835
Endringsmeldinger (Sans Bygg)	7 304 635
Sanitæranlegg (toalett i kjellere)	40 252
Målere (Techem)	520 205
Elektroinstallatør (Elektrosivert)	380 000
Antenneanlegg (beboere)	18 920
Beboerbrakker	1 606 886
Lokalleie beboermøter	28 671
Bergvarmeprosjektet (Energico)	28 742 249
Inventar (beboere)	26 354
Refusjoner (ventilasjonssjakter, utvidelse bad)	-533 902
Kostnadsføring prosjekt (2017-2020)	-134 899 127
SUM REHABILITERING	28 742 249

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1, tilgang 1989	96 146
Avskrevet tidligere	-96 145
	1
Gressklipper nr. 1, tilgang 2009	256 250
Avskrevet tidligere	-256 249
	1
Lundberg, tilgang 2015	1 435 900
Avskrevet tidligere	-717 950
Avskrevet i år	-143 590
	574 360
Bærbar PC, tilgang 2020	19 988
Avskrevet i år	-6 662
	13 326
PC med printer, tilgang 2013	20 700
Avskrevet tidligere	-20 699
	1
Sandsilo, tilgang 1982	30 810
Avskrevet tidligere	-30 809
	1
Snøfreser, tilgang 2014	20 500
Avskrevet tidligere	-20 499
	1
Toro gressklipper, tilgang 2018	425 000
Avskrevet tidligere	-121 428
Avskrevet i år	-60 714
	242 858
Tuftepark, tilgang 2020	626 495
Avskrevet i år	-89 500
	536 995

Sjøppelhus, tilgang 2014	5 524 219	
Avskrevet tidligere	-3 314 527	
Avskrevet i år	-552 421	
		1 657 271
Vaktm.garasje 1, kostpris	5 000	5 000
Vaktm.garasje 2, kostpris	18 000	18 000
Vaktmestergarasje, kostpris	18 000	18 000
		18 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 065 815

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-852 887**

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

NOTE: 16

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer		48 902
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2021)		930 072
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		978 974

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31. desember 2020 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-98 500 000	
Nedbetalt tidligere	11 454 998	
Nedbetalt i år	3 097 327	
		-83 947 675

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31. desember 2020 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-40 010 000	
Økning i år	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	724 782	
Nedbetalt i år	3 058 599	
		-116 226 619

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-200 174 294**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-282 000
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-282 000

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-74 310
Skyldig arbeidsgiveravgift	-78 029
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-152 339

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING VARMTVANN (TECHEM)****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 659 000
SUM INNTEKTER	-1 659 000

KOSTNADER

Istad	687 840
Administrasjon	293 029
Diverse	185
SUM KOSTNADER	981 054

Uoppgjorte avregninger	-3 471
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-681 417
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever borettslaget inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. Pr. 30. juni hvert år, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-204 623
Purregebyr	-739
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-205 362

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	200 174 294
TOTALT	210 016 094

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31. desember 2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	119 780 198
Tomt	3 170 151
TOTALT	122 950 349

STYRETS ARBEID 2020 - 2021

Møter, befaringer, kurs

I 2020 ble borettslagets generalforsamling gjennomført digitalt. Ingen ideell løsning, men den eneste mulige. Årsaken var coronaviruset og myndighetenes smittevernregler som satte forbud mot større forsamlinger. Av praktiske grunner ble årets generalforsamling gjennomført over en uke, dvs. fra 27.05 – 04.06.2020. Antall deltagere var 163, dvs. 21 % av andelseierne. Det kunne stemmes ved hjelp av PC, telefon, nettbrett. I alt 16 stemmer ble avgitt på papir. Til behandling forelå de obligatoriske årsmøtesakene, samt et forslag om endring av vedtektene om korttidsutleie av boligen.

I 2020 er det holdt ett konstituerende styremøte og 11 ordinære styremøter. Styret har behandlet 188 saker. Styret har mottatt og besvart ca. 4 000 - 5 000 e-poster, samt henvendelser på telefon.

Ordningsen med tirsdagsåpent styrekontor for andelseierne måtte opphøre fra 13. mars grunnet virus-situasjonen. Det samme gjaldt åpen kontordag hver onsdag. Kontoret var imidlertid åpent for telefon- og e-post henvendelser. Informasjonsmøter for nye andelseiere måtte også stilles i bero.

Styret har også foretatt en rekke befaringer etter ønske fra enkelte beboere. Det er stor pågang med ønske om besøk av styret vedrørende ventilasjonsproblemer.

Styremedlemmer har deltatt på møter med følgende samarbeidende virksomheter: Elektro-Sivert Installasjon AS, Din Hage AS, Istad Hjemkraft AS, RadonLab AS, Sans Bygg AS, Energico AS, Elbjørn AS, Energico AS, Rentokil AS, Anticimex AS, Miele AS, Wikan Data AS, Økorent AS, DVS AS, Bydel Alna, OBOS-advokatene, Dalan advokatfirma AS, OPAS (OBOS Prosjekt A/S), OBOS Skadeforsikring AS, Canal Digital AS/Telenor, Stenbakken AS, Tronslien AS, IF forsikring AS, Hafslund AS, samt forvaltningskonsulent Erik Braathen, OBOS Tveita.

Byggekomiteene for berederanleggene, våtromsprosjektet og drenering og solcelleprosjektet har hatt lang rekke møter i løpet av året.

Nestleder har deltatt på OBOS generalforsamling.

Styrets nestleder har i perioden vært medlem til OBOS representantskap.

I tillegg kommer deltagelse på seminarer og møter med forretningsfører.

Styrets rådgiver i OBOS har vært Erik Braathen. Samarbeidet har vært utmerket.

Styrekontoret

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

I 2020 har det vært begrenset kontortid grunnet virussituasjonen.

Styrets e-postadresse: styret@lohogda.no

Vaktmesterkontorets e-postadresse: vaktmester@lohogda.no

Borettslagets hjemmeside: www.lohogda.no

Digitalisering

Styret har jobbet med digitalisering av informasjonen i borettslaget. Etter planen vil ny nettside lanseres våren 2021. Målet med ny nettside er å gjøre informasjon til beboere lett tilgjengelig og søkbar. Styret er kjent med at det er viktig at viktig informasjon også gjøres kjent for beboere som ikke er digitale, og vil fortsette å henge opp denne typen informasjon i inngangspartiene.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Beboerinformasjon - Lohøgda-Nytt

Lohøgda-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Avisen utkom med fire nummer i 2020 (8-16 sider). Bladet legges i postkassen til hver enkelt. Tilbakemeldingene har vært positive og styret viderefører tiltaket. Lohøgda-Nytt ligger også på borettslagets hjemmeside.

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styret bruker ikke Vibbo til beboerkommunikasjon.

Navneskilt til postkasser og ringeklokker - nøkler

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

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

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

Vaktmestertjenesten

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

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

Vaktmesterkontoret er i Erlends vei 62. Kontortid hverdager kl. 12:00 og 13:00 på mobil eller e-post. Vaktmester kan treffes på telefon 22 27 21 24. Det er installert telefonsvarer som tar imot beskjeder utenom åpningstid. Vaktmesterleder har tjenestetelefon 901 77 022. Kun kl. 07:00 – 15:00.

Vaktmesterne har også e-post: vaktmester@lohogda.no

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

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

Vaskeriene – nye avfuktere – endret vasketid

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

En ny og sterk avfukter er satt inn i to vaskerier. Den har tilstrekkelig kapasitet. Etter hvert som tørkeviftene går i stykker vil de bli erstattet av avfuktere.

Vasketidene er endret til kl.: 08-12, 12-17 og 17-22 i vaskerier med nye avfuktere. Det er bestilt vasketavler med nye klokkeslett til disse vaskeriene.

Klessnorene vil bli skiftet i alle vaskeriene.

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

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

Kabelnett – Digital-TV – dekoder og internett til alle

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

I 2019 ble avtalen med Telenor reforhandlet. Det innebar at man fikk en oppgradert T-WE dekode og en trådløs ruter, som gir tilgang til grunnpakken med 40 faste kanaler og 15 valgfrie kanaler. Hvilke kanaler som inngår i grunnpakken kan du se på <https://www.telenor.no/privat/tv/t-we/> Begge dekode kan ta opp programmer og man kan se tidligere programmer (1 uke bakover i tid). En av dekode kan benyttes på soverom, barnerom osv. I tillegg fikk vi ny ruter med bedre trådløs overføring som har 2 trådløse tilkoblinger: 2,4 GHz og 5 GHz. Hvis man skal se TV med NETFLIX på iPad, er 5 GHz oppkobling best. Netthastighet er 50 Mb/s.

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

Har du spørsmål, kontakt Telenor på telefon 915 09 000 eller se www.telenor.no/privat

Trappevask

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. De fleste skader dekkes av forsikringen, men ikke skader som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet.

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

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

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

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

Rør- og våtromrehabiliteringen - bergvarmeprosjektet

Dette er to store prosjekter. I borettslaget har vi siden oktober 2018 hatt en omfattende utskifting av vannrørsystemet og oppgradering av baderom og toaletter. Samtidig med dette har det blitt boret etter bergvarme, slik at borettslaget skal bli selvforsynt med varmtvann. De fleste har oppfattet dette som et prosjekt, men det er det ikke.

1. SansBygg AS utfører arbeidet med rørfornyelse og oppgradering av baderom og toaletter.
2. Energico AS utfører arbeidet med boringen etter bergvarme og oppbyggingen av de tekniske rommene med varmtvannstankene. Til sammen er det 17 tekniske rom i borettslaget. Disse to firmaene "syr" så disse prosjektene sammen.

Samlet låneramme er kr 170 mill. Da har styret lagt til grunn at noe av lagets disponible midler blir benyttet.

Tømming og oppussing av gamle kjølerom ble utført primo 2018. Rommene blir nå benyttet som tekniske rom (varmtvannsberedere mm).

Ved årsskiftet 2019/20 hadde Energico avsluttet brønnboringen og innlegg av rør til tekniske rom. Dvs. at alt utearbeid er ferdig. Det ble boret 5 ekstra brønner og etablert 2 ekstra berederrom.

Ferdigstillingen av de tekniske rommene, kjellerstrek av rør og rør- og våtromprosjektet følger alle framdriftsplanen. Ved årsskiftet 2020/21 var 673 bad ferdigstilt. Siste bad vil være ferdig vasket og overlevert eierne 31. mars 2021. I dagene etterpå vil eventuelle mangler bli rettet opp og 20. april settes den opprinnelige låsen tilbake.

Dermed settes det sluttstrek for både våtromprosjektet og bergvarmeprosjektet. Framdriftsplanen har holdt. Det samme gjelder budsjettet. Det er fortsatt ingen avvik av betydning om man ser bort fra de ekstrakostnadene kommunen har pålagt oss til blant annet brakke/bosted for de som er i risikogruppen for coronaviruset.

Alle pålegg er lojalt fulgt opp. Vi har ikke hatt noen tilfeller av tilbakeføring til tidligere standard.

Corona virus og annet bosted i prosjektperioden – pålegg fra kommunen

I henhold til smittevernloven ble borettslaget pålagt å skaffe annet bosted til de som var i risikogruppen. Kostnadene måtte dekkes av borettslaget. Bosted ble dekket kun for de som ble definert til å være i risikogruppen, av smittevernoverlegen. Det ble satt opp 8 boligkontainere, fem ved Kristins vei 39 og tre ved Erlends vei inn til nr. 72. De inneholdt bad med toalett og dusj, oppholdsrom/soverom og kjøkken.

Det er maks plass til to personer i brakkene. Det er først og fremst de som er i risikogruppen for Corona virus dette gjelder for. Fastlegen må sende legeattest til Alna Bydelsoverlege for verifisering. Samtidig må det sendes en kopi til styret med beskjed om at det er sendt til Alna Bydel. Høy alder, diabetes, kols, røyking er i seg selv ikke er grunnlag for å komme i risiko-gruppen. Hvis verifisering fra bydelsoverlegen tilsier at man ikke er i risikogruppen må man betale for oppholdet selv.

Man kan da få brakke mot betaling. Pris kr 1 750 pr. uke. Dette under forutsetning at det var ledig kapasitet. Derfor måtte man også være innstilt på å selv finne annet bosted eller bo hjemme om man ikke er i risikogruppen.

Redusert strømforbruk

Borettslaget hadde i overkant av to millioner kroner i strømmregning. Det var bare på gårdsanlegget. Hvis vi i tillegg tar med hva alle leilighetene brukte av strøm er det store beløp det er snakk om. Etter at vi fikk bergvarme som tilleggsenergikilde til de nye felles berederrommene, har vi klart å redusere strømforbruket til oppvarming av varmtvann med cirka 50 prosent. Hver leilighet har spart omtrent 250 kroner i måneden i strømutgifter etter dette, og potensialet er muligens enda større.

Da vi boret etter bergvarme i 2018 fikk vi kr 750 000 i støtte til prosjektet av Klima- og energifondet.

Serviceavtale med Energico AS

Styret har inngått serviceavtale med Energico angående varmesentralen i Lohøgda borettslag.

Sjekkpunkt ved årlig service er:

- Oppgradering til nyeste software
- Gjennomgang av alle innstillinger og temperaturer, inkl. alarmlogg.
- Kontrollere driftstid på kompressor og antall starter.
- Sjekk av elektriske koblinger, måling av spenning etc.
- Kontroll av væsketrykk på anlegget, varm og kald side.
- Kontroll og rens av sil på varm og kald side.
- Kontroll for eventuelle lekkasjer i teknisk rom.
- Kontroll av sirkulasjonspumper.
- Kontroll og kalibrering av ekspansjonskar.
- Kontrollere frysepunkt på væske i energibrønn.

For øvrig vises til tidligere årsmeldinger og artikler i Lohøgda-Nytt.

Elbil-lading

På generalforsamlingen i mai 2021 vil styret legge fram alternative forslag til opplegg for lading av el-biler i Lohøgda. Uansett løsning vil dette bli et kostbart prosjekt.

Solcelleprosjektet

Styret har innhentet bistand fra OPAS til vårt prøveprosjekt med solceller på taket på en av blokkene. Dette fordi det har fremkommet utfordringer som gjør at det er nødvendig med både anbud og prosjektstyring. Borettslaget har mottatt tilsagn på kr 300 000 i støtte fra OBOS, samt tilskudd til prosjektering og solcelleanlegg fra Klimaetaten i Oslo på kr 240 000.

Etter den gledelige meldingen om at takene våre tåler langt større vekt enn først antatt og at vektbelastningen ikke lenger vil være et problem har vi nå tatt et langt steg videre.

OPAS innhentet pristilbud fra flere leverandører og gjennomføre befaringer med disse. Det viste seg å være store prisforskjeller. Styret har valgt leverandør og det er et berettiget håp om å kunne foreta monteringen i Erlends vei 46 - 60 allerede i 2. kvartal 2021.

Vi antar at det anlegget vi nå holder på med vil kunne produsere mellom 70 og 100 kWp, eller kilowattpeak. Det er målenheten som benyttes for å vise toppeffekten som solcellepanelet kan produsere under gitte forutsetninger.

Klima- og energifondet gir støtte på 2 000 kroner pr. kWp installert, opp til 30 prosent av godkjente kostnader for tiltaket. Maksimalt kan Lohøgda søke om én million kroner i støtte.

Drenering - radonavsug

Det har vist seg at det er nødvendig å fortsette arbeidet med å drenere rundt blokkene. Dette er kostbart og styret vil gjennomføre dette over flere år.

I Kristins vei er drenering foretatt på forsiden av alle blokker, bortsett fra 2-4 og 1-21. I nr. 23-27 er det drenert på alle sider rundt hele blokkene. Erlends vei 1-7 og 9-17 ble tatt våren 2020 og fulldrenert. I 2021 står Erlends vei 19-29 for tur.

Samtidig som det foretas drenering av blokkene, vil det heretter bli installert avtrekk under bakken (på aktuelle steder) for å fjerne eventuell radongass. Da kan man fjerne tiltak inne i leilighetene og i kjellerrom.

Etter flere runder med OPAS og leverandør, har styret inngått rammeavtale med Stenbakken AS.

Tufteparken

Parken er ferdig og tatt i bruk av både barn og voksne selv om det var vinter når den åpnet. Parken ligger på oversiden av Erlends vei 38.

Utskifting av vinduer

Det forberedende arbeidet med utskifting av vinduene på Lohøgda startet i 2020. Befaring med interesserte leverandører er foretatt. Styret drøfter om vi skal ta med opsjon for innglassing av balkonger og om det skal være en standard for solskjerming. Føringer for anbud er lagt, samt en tidsplan.

Det vil bli foretatt en prøvemontering i to leiligheter slik at man kan få et best mulig erfaringsgrunnlag før saken blir lagt fram for generalforsamlingen i mai 2021 til avgjørelse.

Borettslagets byggekomite er utpekt og består av styreleder Terje Holmen, styremedlemmene Jan Westergren og Andreas Myrstad, samt vaktmester Lars Gulbrandsen.

Vårdugnad

Borettslagets vårdugnad ble ikke avholdt i 2020 grunnet virussituasjonen.

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.

Asfaltarbeider

I 2020 ble det asfaltert ved Erlends vei 8 og 72, for å øke fremkommeligheten til søppelbilen.

Vedlikehold av trappa ved Kristins vei 1

Trappa nederst i Kristins vei er nå ferdig utbedret av Tronslien AS. Varmekablene er skiftet ut og løse trappetrinn festet. Rekkverket er slipt, grunnet og malt.

Innbrudd i boder

I Erlends vei 40-42 har det vært innbrudd i flere kjellerboder. Hold oppgangsdør og kjellerdører låst. Ikke slipp noen inn i oppgangen som du ikke kjenner.

Innbrudd i sykkelboder

Det har vært innbrudd i to sykkelboder. Låsene er byttet ut. Beboere, som har svært kostbare sykler bør vurdere alternativ oppbevaring. Særlig gjelder dette de 3 sykkelbodene på gavlveggen.

Ikke la deg lure

Vær forsiktig. Ikke åpne døren for fremmede. Det hender at ukjente ringer på og sier de kommer på vegne av eller er anbefalt av borettslaget. Noen sier også at de kommer fra kommunen.

Nylig ble en slik person sluppet inn av en andelseier med det resultat at hun ble frastjålet mye.

Borettslaget gir IKKE tillatelse til husbesøk eller anbefaler noen, uten at beboerne er blitt informert på forhånd.

Kontrollmåling av radon

Det er utplassert målere i 2 leiligheter, som senere sendes Radonlab AS for avlesing.

Kjøkkenvifter og avtrekksvifter på bad

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

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

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

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

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

Avtale om skadedyrbekjemping

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

Klagesaker

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

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

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 påfølgende erstatnings-søksmål.

Kjøring på stikkveiene inn til blokkene – ulovlig parkering

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

Beboerne kan selv ringe Aker P-Drift og melde fra om ulovlig parkering

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

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

I 2020 ble det tildelt 5 garasjer (2019:7) og det er fremdeles lang ventetid. Det står 105 på venteliste og ventetiden er ca. 8-10 år. Innskuddet er som tidligere kr 18 000 og leie kr 250 pr. måned.

Gebyret som OBOS tar i forbindelse med behandling, registrering, kontrakt og oppfølging av eierskifte garasjer utgjør kr 1 500.

Til tider er det venteliste på p-plasser i Kristins vei, med ventetid ca. 4 måneder.

I Erlends vei er det også venteliste, men ventetiden er kort – ca. 2 måneder.

Gjeldende leie for parkeringsplass er kr 1 000 pr år.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Stort avfall

Styret har satt en begrensning for hva beboerne kan sette ut av stort avfall. Dette gjelder særlig avfall etter oppussing av bad, kjøkken etc., samt el-avfall. Dette må beboer selv kjøre vekk til f.eks. Brobekk avfallsmottak hvor man kan levere inntil 3 m³ større avfall gratis.

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

Kontainere for spesialavfall

To ganger i året vil det bli utplassert spesielle kontainere for spesialavfall - elektriske artikler og kjemikalier/maling. Dette vil bli varslet ved oppslag. Høsten 2020 ble det vår og høst utplassert kontainere for el-avfall noen dager i forbindelse med bortkjøring av stort avfall. Hele 20 «bur» med el-artikler ble kjørt bort.

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.

Piper - Avtrekk - nye feieluker – pipebrann

Hittil er det montert selvgående (de trekker ikke strøm) avtrekksvifter i 76 oppganger. De virker kun når det kommer varm røyk i pipa. Vifta hindrer nedslag i pipa og begrenser nedsooting av ovnsglasset. Videre utskifting vil skje etter forespørsel.

Nye feieluker Det er montert nye feieluker i flere oppganger. Etter murarbeidet så det lite pent ut. Vaktmesterne har derfor malt og fikset opp rundt lukene.

Det har vært pipebrann i en oppgang på Lohøgda. Varmeutviklingen var så stor at pipehatt/ vifte brant i stykker. Brann- og redningsetaten har vært her på inspeksjon. De sier at årsaken er at det brennes for mye papir og at det på den måten dannes et belegg inne i pipa, som igjen fører til pipebrann. De registrerte også at det var blitt brent plast. Det skal KUN anvendes tørr ved.

PAPIR ER IKKE VED. PAPP OG PAPIR SKAL KASTES I BEHOLDER MERKET PAPIR.

Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

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

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

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

Høsten 2017 foretok vaktmesterne 5-årskontroll av brannslukkingsapparatene.

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

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

Bruksoverlating (framleie)

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

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

Gebyret som OBOS tar i forbindelse med behandling, registrering og oppfølging av fremleie, utgjør kr 1 499. Ved fornyelse eller endring av leietaker, er gebyret kr 750.

Pr. 31. desember 2020 var det registrert 16 godkjente og løpende framleier i borettslaget. Oslo kommune eier 9 leiligheter i borettslaget.

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

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

Forskrift om brannforebygging (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.

Forskriften sier at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat og/eller brannslange.

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.

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. Beboerne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget inne i sin leilighet.

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

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

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- Borettslaget har yrkesskadebrevforsikring for vaktmesterne og renholder, samt styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.
- Vernerunde går hvert år.
- El-anlegget:
 - Hovedtavler oppgradert i 2015.
 - Samtlige sikringskap ble skiftet ut i 2013.
 - I forbindelse med utskifting av belysningen (inne og ute) i borettslaget i 2011 ble tilhørende kabelanlegg trukket om og jordnet.
 - I 2017 ble det satt opp info i samtlige sikringskap.
 - Termografering av hovedtavler i Erlends vei i 2018 og Kristins vei i 2019. Termofotografering skjer nå vekselvis annethvert år.
- Lekeplasser:
 - 4 nye lekeplasser etablert i 2015. Det er inngått vedlikeholdsavtale med Trondslie.
 - Forskriftene krever regelmessig kontroll av lekeplassene. Arbeidet må dessuten utføres av sertifisert personell. Våre lekeplasser ble kontrollert i mai 2020.
 - Sanden i sandkassene er også skiftet.
- Brannsikring:
 - Brannøvelse for beboere ble avholdt i september 2014.
 - Styre-, nestleder og vaktmester deltok på kurs i brann, vann og sikkerhet i 2014.
 - I 2014 ble ca. 250 entrédører og 383 kjellerdører skiftet ut. I tillegg til dørene ble det foretatt omfattende brannsikringsarbeid i kjellerne. Ca. 300 gjennomføringer etter kabler og rør ble tettet forskriftsmessig med brannhemmende masse. Det ble etablert tilstrekkelig brannmotstand i vegger mellom mat- og aggregatrom og korridor. Ventilasjonkanaler og ventiler i branncellebegrensede vegger ble brannisolert.
 - Branninspeksjon ble foretatt i desember 2015.
 - I 2015 ble det i gjennomført befaring med Brann- og redningsetaten.
 - Pulverapparatene ble kontrollert i 2017. De skal skiftes i 2022.
 - Røykvarslere ble satt opp i alle vaskeriene i 2018.
 - Nye røykvarslere ble satt opp i alle leiligheter 2020.

Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

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

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

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

I 2020 ble det registrert omsatt 54 leiligheter i Lohøgda Borettslag (2019: 67). Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under. (Priser er eks andel fellesgjeld).

2018

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

2019

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

2020

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	42,5 – 45 m ²	2.750 000	3 059 705	3 380 000	17
2 roms	60 m ²	3.100 000	3 437 500	3 950 000	4
3 roms	70 m ²	3 250 000	3 762 954	4 500 000	33

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 22 86 55 00.

Innglassing av balkonger

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

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Ordningen representerer en tilsvarende løsning som borettslagenes sikringsfond.

Rapport fra velferdsutvalget 2019

Hei alle beboere i Lohøgda borettslag.

Annerledes året har vært et år hvor vi i velferden har håpet på bedre tider og at vi igjen kunne samles. Foreløpig ligger alle planer på vent, vi følger Nasjonale retningslinjer.

Målet vårt er at beboerne skal bli bedre kjent med hverandre. Vi gleder oss til bedre tider og mange aktiviteter sammen. Vi håper dere alle har gode dager.

En liten oppfordring fra oss er:

Ta en telefon eller bank på døra til naboen og hør om de har det bra.

La oss være Borettslaget hvor folk bryr seg om hverandre

Hilsen Velferdskomiteen Inger Johanne, Søren og Eili

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|-----------|--|
| 1987 – 88 | Utskifting vinduer |
| 1995 | Nye inngangspartier m/porttelefon |
| 1997 – 98 | Balkongrehabilitering. Brannsikring tak |
| 2000 – 01 | Oppgradering kabel-TV. Maling av grunnmurer |
| 2001 – 02 | Nye postkasser. Maling av inngangspartier |
| 2003 | Utskifting av tre gavlvegger |
| 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 |
| 2012 | Oppussing av samtlige vaskerier. Nye vaskemaskiner: Nye kjellervinduer. Sikringsskap i vaskeriene ble skiftet ut. Oppgradering av hovedtavlene. Dreneringsarbeider ved Kristins vei 20-24. Merking hovedstoppekraner til leiligheter. Oppussing av vaktmester- og styrekontoret |
| 2013 | Drenering flere blokker. Nye sikringsskap til leiligheter. Ny gavlbelysning. Oppgradering uteområdene |
| 2014 | Nytt avfallssystem. Utskifting av entre- og kjellerdører. Brannsikring i kjellere. Varmekabler på stikkveier |
| 2015 | Borettslagets 50-års jubileum. 2 nye lekeplasser. Utskifting av samtlige oppgangslamper (reklamasjon). Oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm). Hovedvask av alle oppganger. Nye vaskeritavler og styringsur. Forlengelse av varmekabler. Ny traktor |
| 2016 | Etablering av 26 uteplasser og 4 nye lekeplasser. Legging av kantstein ved 4 blokker i Kristins vei. Utskifting av oppgangsvinduer i Kristins vei. Bygging av 17 sykkelboder. Legging av varmekabler og 4 nye utelamper |
| 2017 | Etablering av 4 uteplasser. Legging av kantstein i resten av Kristins vei og i hele Erlends vei. Legging av varmekabler 4 steder. Oljet alle utgangsdører |
| 2018 – 21 | Bergvarme. Rør- og våtromrehabilitering. |
| 2020 | Solcelleprosjektet påbegynnes. Kristins vei 23-27 ble drenert på gavl og balkongsider, var drenert på inngangssiden fra før. Erlends vei 1-7 og 9-17 ble drenert rundt hele blokka. Trapp i Kristins vei 1 og 21 fikk nye varmekabler. Tufteparken ble anlagt i Erlends vei 38. Hoved vask av alle vaskerier i Erlends vei |

HUSORDEN

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

INNLEDNING

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

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

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 arbeidetsstedet, må ta kontakt med vaktmester som kan gi dispensasjon. Vedkommende som gis slik dispensasjon, får bevis for dette som plasseres på godt synlig sted på innsiden av frontruten. Slik dispensasjon gis bare for en dag om gangen.

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

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

Eventuelle klager på ilagte gebyrer eller borttauing rettes til P Drift.

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

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

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

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

Det er forbud mot bruk av kullgrill på balkongen.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

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

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

MØBLER OG LIGNENDE I FELLESAREALENE

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

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

SØPPEL

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

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

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

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

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

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

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

Hverdager fra kl. 07.00 - 08.00

Lørdager fra kl. 07.00 - 17.00

Onsdager fra kl. 20.00 - 21.00

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

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

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

BAD - WC - LEDNINGER OG LUFTING

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

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

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

MELDINGER OG HENVENDELSER

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

LEIEKONTRAKT

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

FORSKJELLIGE BORÅD

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

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

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

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

BAD - WC - KRANER - LEDNINGER

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

PARKERINGSPLASSER / GARASJER

1. LEIEFORHOLD

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

2. BRUKEN AV PARKERINGSPLASSEN

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

3. OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET

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

4. LEIERENS AVTALEBRUDD

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

5. OPPRYKKSREGLER FOR PARKERINGSPLASS

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

DYREHOLD

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

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

RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG:

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

Skjema/erklæring om dyrehold i Lohøgda Borettslag finner du i husordensreglene og på vår hjemmeside.

VEDTEKTER

for Lohøgda borettslag org nr 850 429 162
vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. mai 2006
med endringer 3. juni 2013, 2. juni 2014, 3. juni 2015, 31. mai 2017 og 27. mai 2020.

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 eiendomsmeidler 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 husstands-fellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret underrettes.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader (tidligere husleie)

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader (tidligere husleie)

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)

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

7-3 Fravikelse (tidligere utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 om å gjeninnsette lås mellom trappeløp/kjeller

Forslagsstiller: Victor Midtgård, Kristins vei 39

Viser til innlegg i Lohøgda nytt.

Jeg har helt siden det ble foretatt bytte av branndører mellom trappeløp/kjeller vært forundret over at en samtidig fjernet lås i døren. Dette minsker sikkerheten i bygget. Hvis uønskede personer kommer seg inn, så kan de gå gjennom hele bygget i kjelleren med tilgang til samtlige boder, rom og øvrige oppganger.

Forslaget er å gjeninnsette lås mellom trappeløp/kjeller, for å øke sikkerheten, samt unngå innbrudd og ulovlig opphold i kjeller/vaskeri (noe som vi har hatt problemer med tidligere).

Styrets innstilling til generalforsamlingen:

Dørene skal ikke låses på grunn av brannvern da det er rømningsvei for de som eventuelt befinner seg eller bor i kjelleren. Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

B) Forslag om el-billading

Forslagsstiller: Styret

Etter forslag om elbillading fra Generalforsamlingen 2019, har styret innhentet mye informasjon og flere tilbud fra forskjellige leverandører.

Styret velger ut ifra gjeldende lovverk og informasjonen som foreligger, å legge frem følgende forslag:

Det legges opp til og installeres elbilladere i alle garasjer, totalt 116 stykk. Investeringskostnad for elbillading i garasjene er beregnet til å bli 3,8 millioner kroner. Investeringskostnaden for elbillading i garasjene finansieres via økt innskudd. Nytt innskudd for garasjene er satt til 50.000 kroner, gitt at investeringskostnad nevnt over legges til grunn. Det monteres elbillader med stikkontaktuttak.

Om det kan dokumenteres at lader har blitt ødelagt på grunn av brukerfeil må leier av garasjen dekke ny lader. Ny månedsleie av garasje settes til 350 kroner per måned. Økningen dekker påkrevd årlig service av lader. Strømforbruk betales av den enkelte. Pris på lading kommer senere.

Videre legges det opp til utbygging for elbillading på deler av grøntarealet nedenfor den store parkeringsplassen i Erlends vei.

Dette for at beboere som i dag leier parkeringsplass skal slippe å gi fra seg parkeringsplassen. Det vil bli installert to stykk hurtigladestasjoner 150 kW og 12 stykk elbillader 7,2 kW/32 A. Elbilladerne vil kun være tilgjengelig for beboere av Lohøgda Borettslag.

Ved hurtigladestasjonen legges det opp til differensiert pris på lading basert på tid.

På 7,2 kW laderne legges det opp til 12 timers ladeintervaller fra klokken 08-20 og 20-08. Denne utbyggingen finansieres via fellesutgiftene ved låneopptak. Pris på lading kommer senere.

C) Forslag om opprettelse av åremålsstilling som daglig leder i Lohøgda borettslag

Forslagsstiller: Styret

Styret ser at borettslaget står foran flere og krevende prosjekter i årene som kommer. Dette er blant annet utskifting av vinduer, utbedring av inngangspartier og infrastruktur og ladepunkt til el-biler med mer. Det vil være behov for tett oppfølging og daglig ledelse av disse prosjektene, samt behov for å håndtere et mer komplisert og omfattende lovverk. Styret har ut fra dette sett på hvordan vi best kan møte disse utfordringene fremover.

Styret foreslår å endre dagens timebetalte sekretærstilling til en heltids åremålsstilling som daglig leder. Stillingen vil ha et åremål på 4 år. Styret vil etter endt åremålsperiode evaluere behovet for en eventuell forlengelse av stillingen.

Daglig leder vil være primærkontakt til beboerne i borettslaget noe som vil gi beboerne en bedre serviceopplevelse. Daglig leder vil ha ansvar for å effektivisere vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Daglig leder rapporterer til styret.

Stillingen tenkes finansiert ved omgjøring av dagens sekretærstilling, gjennom reduserte styrehonorar og redusert bruk av eksterne konsulenter. Styret får ansvar for å utarbeide stillingsinstruks, stillingsannonse og tilsetting av daglig leder

D) Forslag om endring av åpningstider i fellesvaskeriene

Forslagsstiller: Sigrild Bøe Elgsaas, Erlends vei 72

- a) Jeg foreslår å endre åpningstidene i fellesvaskeriene og gå tilbake til gammel åpningstid, der fellesvaskeriene stenger kl 20 på hverdager.
- b) Jeg foreslår at vasketidene endres til 8-12, 12-16 og 16-20.
- c) Jeg foreslår i tillegg at fellesvaskeriene stenger kl 18 på lørdager.

Våtromsprosjektet er i ferd med å ferdigstilles våren 2021. Det er nå lagt til rette for at alle kan ha vaskemaskin i egen leilighet, og det er derfor ikke lenger behov for å ha utvidet åpningstid på kvelden i fellesvaskeriene.

For de som bor over vaskeriene eller i nærheten, skapes det støy ved bruk av vaskeriene, vaskemaskiner og tørkerom. Det bør derfor tas hensyn til de som bor over og nær vaskeriene slik at de kan få tilbake kveldsro.

En reduksjon i åpningstid vil i tillegg føre til at borettslaget kan spare inn på utgifter til strøm. Ifølge styret har man gjennom perioden med våtromsprosjektet og oppussing av bad i borettslaget, sett at fellesvaskeriene brukes mindre enn tidligere. Denne endringen vil derfor ikke gå ut over muligheten til å bruke fellesvaskeriene for de som fortsatt ønsker å bruke det.

Et argument da vasketiden ble utvidet var at enkelte ikke rakk å bruke vaskeriene innen åpningstiden. Dette argumentet er ikke lenger gyldig, da man har mulighet til å få installert vaskemaskin i egen leilighet.

Styrets innstilling til generalforsamlingen:

Styret støtter ikke forslaget, da de nye avfukterne som er strømbesparende bruker en time ekstra. Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

E) Forslag om utvidelse av sykkelbodene

Forslagsstiller: Maricel og Odd Terje Lundbø, Erlends vei 12

Antall syklistar øker stadig i Oslo. Det vises i smekkkfulle sykkelboder her i borettslaget, spesielt siden bodene også brukes av mopeder, barnevogner, leketøy etc. Her vi bor i nederste del av Erlends vei var sykkelboden så full i fjor sommar at vaktmesteren måtte ha en aksjon med å kaste ubrukte sykler for å skaffe plass nok. Dessuten synes vi løysningen med sykkelplasser i to plan ikke er spesielt god, siden det er tungt å løfte en sykkel opp på øverste nivå.

Forslag til vedtak:

Styret bes sette i gang arbeid med å utvide sykkelbodene slik at alle beboere kan finne plass i nærmeste sykkelbod. Styret bes også om å finne en bedre løysning for sykkelstativ i bodene enn det vi har i dag.

Styrets innstilling til generalforsamlingen:

Styret støtter ikke forslaget, da vi ikke kan se behov for utbygging på nåværende tidspunkt. Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

F) Forslag om utredning og igangsetting av tiltak for å håndheve de alminnelige ordensregler som omhandler trafikk og parkering på borettslagets område, samt utredning og i gangsetting av tiltak for å redusere hastighet på trafikk

Forslagsstiller: Rigmor Eide, Kristins vei 18

Mengden biltrafikk på borettslagets område har over tid vært meget høye og det oppleves som den i senere tid også har vært økende. Det antas at mye av denne trafikken ikke er i henhold til borettslagets alminnelige ordensregler.

Mye av kjøringen blir gjort i hastigheter som langt overstiger det som er forsvarlig.

Det har også vært påfallende mye parkering av biler på borettslagets område som åpenbart er parkert i strid med borettslagets alminnelige ordensregler.

Andelseier mener det er behov for at borettslaget igangsetter tiltak for å sikre overholdelse av de alminnelige ordensreglene nedtegnet i avsnitt 2, 3 og 4. Tiltakene er skisser i avsnitt 5, 6 og 7 som omhandler parkering har vist seg å ha liten effekt og bør enten endres eller suppleres.

Tidligere forslag om konkrete tiltak for å håndtere ovennevnte har blitt avvist, følgende ønskes derfor behandlet og vedtatt:

Forslag til vedtak

1. Styret gis i oppdrag å utrede og igangsette tiltak for å redusere mengden trafikk på borettslagets område.
2. Styret gis i oppdrag å utrede og igangsette tiltak for å redusere hastighet på trafikk på borettslagets område.
3. Styret gis i oppdrag å utrede og igangsette ytterligere eller andre tiltak for å redusere antall parkerte biler på borettslagets område.
4. Styret gis i oppdrag å komme med forslag til endringer i de alminnelige ordensreglene avsnitt 5, 6 og 7 som er i henhold til tiltak i etter forslaget punkt 3.

Styrets innstilling til generalforsamlingen:

Forslaget støttes ikke. Styret kan ikke se at det finnes grunn til å utrede mer. Styret henstiller beboere til å følge regelverket. Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

G) Forslag om vedlikehold av lagets grøntanlegg

Forslagsstiller: Jens A. Bjelland, Erlends vei 36 og Lars Erik Indermo, Erlends vei 1

I forbindelse med generalforsamlingen i 2020 kom det frem at borettslaget i 2019 hadde brukt over kr 1 900 000 på gartnertjenester. Årsrapporten for 2019 viser til at Borettslaget i over 25 år har hatt avtale med gartnerfirmaet *Din Hage* om vedlikehold av lagets grøntanlegg.

Ved spørsmål om denne tjenesten var satt ut på anbud under fjorårets generalforsamling, kunne ikke styret gi et klart svar.

Vi mener kr 1,9 millioner er en svært høy kostnad til gartnertjenester for vårt borettslag. En kjapp undersøkelse av offentlige tall viser at Din Hage omsetter årlig for om lag kr 5 millioner, med et positivt resultat etter skatt på ca kr 1 million. Dette kommer i tillegg til at daglig leder/eier har en lønn på kr 1,1 million. De siste ti årene har daglig leder/eier tatt ut over kr 900 000 i året i lønn i gjennomsnitt. Lohøgda står altså for over 1/3 av selskapets inntekter, et selskap som årlig gir sin daglige leder og eier nesten kr 2 millioner i overskudd og lønn.

Tallene overfor peker mot at borettslaget betaler mer enn nødvendig for disse tjenestene. Med en årlig kostnad på over kr 1,9 millioner, kunne borettslaget i stedet ansatt en egen gartner på fulltid og fortsatt hatt over kroner 1 million til innkjøp av planter og utstyr. Eller man kunne ansatt flere folk i den varme sesongen, og ikke hatt gartner om vinteren. Et annet alternativ er at man kunne rett og slett konkurranseutsatt et anbud på gartnertjenester i borettslaget, noe vi tror ville kunne senket kostnadene på denne posten betraktelig.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen peker på at utgiftene til gartnertjenester gjennom leverandøren *Din Hage* ser ut til å være svært høye. Generalforsamlingen ber styret arbeide gjennom det neste året med å få ned disse kostnadene, samtidig som kvaliteten på tjenesten som leveres skal opprettholdes. Generalforsamlingen ber styret enten konkurranseutsette gartnertjenester gjennom en anbudsrunde, eventuelt vurdere ansettelse av egne gartnere som kan disponere et eget, spesifisert, budsjett til disse tjenestene.

Styrets innstilling til generalforsamlingen:

Styret støtter forslaget om å jobbe med å redusere kostnadene.

Styret anbefaler at det stemmes for forslaget.

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

Elise Røe	Erlends vei 17
Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Wendy Sandnes	Erlends vei 50
---------------	----------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Laila el Aqil	Kristins vei 27 (trekker seg)
Andreas Myrstad	Kristins vei 19

B) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jens A. Bjelland	Erlends vei 36
2. Søren Clemensen	Erlends vei 11
3. Victor Midtgård	Kristins vei 39
4. Jacob Daniel Schmidt	Kristins vei 36

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

Andreas Myrstad	Kristins vei 19
Elise Røe	Erlends vei 17

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

Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2
Wendy Sandnes	Erlends vei 50

D) Som valgkomité for 1 år foreslås:

Eili Dahl Changezi	Kristins vei 3
Heidi Venberget	Erlends vei 22
Turid Holstad	Erlends vei 28

E) Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

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

Oslo, 16. mars 2021
For valgkomiteen i Lohøgda Borettslag

Turid Holstad /s/

Heidi E. Venberget /s/

Eili Dahl Changezi /s/