



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 312

LOHØGDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LOHØGDA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om nye husordensregler
8. Forslag om solcellepanel
9. Forslag om etterkontroll av badrom
10. Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite
14. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i LOHØGDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nina T. Brotke (fra OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen (OBOS) foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkalling skal skje minst 8 dager og høyst 20 dager før dato generalforsamling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd) føres mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Vedlegg

1. Kommentarer.pdf

2. Revisjonsberetning.pdf

3. 0312 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har gjort en imponerende innsats i år, og arbeidsmengden har vært ekstra stor ettersom hele styret sto til valg. De har arrangert et åpent møte hvor beboere kunne stille spørsmål om styrearbeidet, og de har gjennomført intervjuer med interesserte kandidater. Honoraret til valgkomiteen er foreslått satt til 30 000 kroner. Velferdsutvalget har fått gavekort for sitt arbeid etter avtale.

Styret har ansvar for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget, og den totale arbeidsbelastningen har vært stor i denne perioden. Forrige styreleder gikk av midt i perioden, dette medførte ekstra arbeid for styret. Noe av utfordringene har vært manglende dokumentasjon og intern kommunikasjon, som har påvirket styrets arbeidsflyt og effektivitet.

Styret har et særlig stort ansvar knyttet til oppfølging av HMS, vedlikeholdsprosjekter, økonomistyring og beboerkontakt. For å sikre strukturert arbeid har styremedlemmene fordelt ansvarsområdene mellom seg – blant annet kommunikasjon med beboere, HMS innendørs og utendørs, økonomi og arbeidsgiveransvar. Dette ansvaret forsterkes ytterligere av at borettslaget har spesielt store fellesarealer og uteområder, som krever kontinuerlig oppfølging og planlegging. Daglig leder håndterer mye av den direkte dialogen med beboerne via telefon, e-post og Vibbo, men styret har i perioden brukt mye tid på å besvare og følge opp henvendelser fra både beboere og leverandører.

Styrehonoraret er foreslått satt til 700 000 kroner totalt, noe som tilsvarer omtrent 900 kroner per bolig per år. Dette utgjør omtrent 1,2% av borettslagets totale budsjett, som i denne sammenhengen viser til forventede inntekter på nær 58 millioner kroner. Inntektene består blant annet av felleskostnader fra andelseierne, samt leieinntekter fra parkeringsplasser, elbillading og salg av nøkler.

Fjorårets honorar var 595 000 kroner. En undersøkelse utført av forrige styreleder høsten 2023 viste at honorarene i nærliggende borettslag av tilsvarende størrelse lå på lignende nivå som Lohøgda. Undersøkelsen viste også at alle disse styrene planla å foreslå en økning i tråd med pris- og lønnsutviklingen – noe Lohøgda ikke har gjort de siste tre årene.

Den foreslåtte summen ligger under det som er vanlig i andre borettslag. Ifølge en artikkel fra OBOS, var styrehonoraret i de fleste borettslag i 2023 mellom 1100 og 2500 kroner per bolig per år, med cirka ti prosent som betalte 3100 kroner eller mer. Styret har fått flere oppgaver enn opprinnelig antatt for å sikre forsvarlig daglig drift av borettslaget. Det er viktig å merke seg at sammenligningen med andre borettslag, basert på tall fra OBOS, ikke tar høyde for om disse borettslagene har daglig leder eller ikke. Vårt forslag til styrehonorar er derfor vurdert i lys av den totale arbeidsmengden styret påtar seg.

For fremtiden er det avgjørende for borettslaget å tiltrekke seg kompetente og engasjerte beboere som er villige til å investere tid og innsats for å ivareta borettslagets beste interesser. En balansert godtgjørelse er derfor et viktig element for å sikre at vi får personer med nødvendige kunnskap, motivasjon og kapasitet til å bidra i styrearbeidet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 30 000 kroner.

Godtgjørelse for styret inkludert møtende vara foreslås satt til kr 700.000 kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 30 000. Styrets godtgjørelse settes til kr 700 000.

Sak 7

Forslag om nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets ordensregler ble utarbeidet og vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i 1967, og flere av reglene er nå utdaterte. På generalforsamlingen i 2024 la styret derfor frem et forslag til nye ordensregler. Forslaget ble imidlertid ikke vedtatt, men besluttet utsatt.

For å sikre en grundig revisjon av husordensreglene, vedtok styret på sitt møte i august å opprette en arbeidsgruppe. Beboere som ønsket å delta, kunne melde sin interesse via Vibbo. Arbeidsgruppen besto av åtte engasjerte beboere som gjennom høsten og vinteren møttes flere ganger og la ned en solid innsats for å utarbeide et oppdatert forslag til borettslagets husordensregler.

Det reviderte forslaget er inkludert bakerst i denne innkallingen.

Gruppen har også utarbeidet en oversiktlig sammenligning av de gamle og nye husordensreglene, slik at endringene enkelt kan spores. Dokumentet er ikke vedlagt innkallingen, da det ble for omfattende og vanskelig å gjøre lettleselig i det formatet. Det publiseres derfor på Vibbo, og det er også skrevet ut noen fysiske eksemplarer som kan hentes på daglig leders kontor i åpningstiden.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til de nye husordensreglene.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

4. Forslag nye husordensregler.pdf

Sak 8

Forslag om solcellepanel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra Obos prosjekt. Se vedlagte priser. Obos Prosjekt presiserer at: "Kostnadene knyttet til dette er basert på tidligere mottatte tilbud fra andre, lignende prosjekter og erfaringspriser. Det som ikke er lagt inn er kostnad for rigg og drift. Erfaringsmessig ligger dette på mellom 10-20%, avhengig av omfanget av oppdraget.

Kommentar til postene:

- Evt. arbeider med råte eller sopp kommer i tillegg.
- Om det er betong bak beslag på luftekassene, så kan det være skader på denne som må utbedres, dette er det ikke tatt høyde for.
- Arbeider med kontroll av isolasjon, og knyttet til forbedring av denne, er ikke inkludert.
- Overlys er priset nye med manuell åpning. Evt. brannhensyn og -styring vil komme i tillegg til dette.
- Det er ikke priset inn taksikring for fremtidige arbeider, da dette ikke er avklart. Men det er greit å vite at kostnader til dette er ganske dyrt.
- Kamerainspeksjon av nedløpsrør er ikke inkludert, da borettslaget så på muligheten for en utbedring av disse utenom solcelle-prosjekt."

Installasjon av solceller vil føre til økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

De nåværende takene har en estimert levetid på ca. 10–15 år til. Obos prosjekt har har informert om at takene bør byttes samtidig med montering av solceller. Eventuell installasjon av solceller bør derfor vurderes i forbindelse med fremtidig takskifte.

Styrets innstilling

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Forslag til vedtak

På grunn av borettslagets økonomiske situasjon og takenes gjenværende levetid, foreslår styret å utsette prosjektet på ubestemt tid.

Vedlegg

5. Estimater Lohøgda 13.03.25.pdf

Sak 9

Forslag om etterkontroll av baderom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I 2026 utløper entreprenørgarantien for baderomsrehabiliteringen som ble gjennomført i vårt borettslag. Under rehabiliteringen opplyste entreprenøren i møte at de har budsjettet med en feilmargen på 20% av badene.

Etterkontrollen ved ferdigstilling, utført av OBOS Prosjekt, avdekket totalt 800-900 feil. OBOS har informert om at dette ligger innenfor det som kan forventes i prosjekter av denne størrelsen.

Forslag

Styret foreslår å gjennomføre en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom i borettslaget før utløp av entreprenørgarantien til og med april 2026. Formålet er å sikre at eventuelle feil og mangler blir utbedret på entreprenørens regning før garantitiden utløper. Det er viktig å merke seg at etter garantitidens utløp vil andelseieren selv være ansvarlig for utbedring av eventuelle feil og mangler.

Kostnader

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører:

1. OBOS Prosjekt AS: 375.000 kr inkl. mva.
2. Takstgruppen AS: 450.000 kr inkl. mva.

Dette utgjør en forebyggende investering på mellom 483-580 kr per andel. Beløpet anses som beskjedent sammenlignet med verdien av de utførte arbeidene og potensielle kostnader for utbedringer som andelseiere selv må dekke etter garantitidens utløp.

Praktisk gjennomføring

- Hver andelseier må være tilstede under befaringen av sin leilighet
- Befaringen tar inntil 15 minutter per leilighet
- Andelseiere vil ha mulighet til å stille spørsmål om badet under befaringen
- Eventuelle feil og mangler vil bli dokumentert og rapportert til både entreprenøren og styret for utbedring og oppfølging.

Styrets innstilling

Styret anser denne kontrollen som en nødvendig sikring for at alle baderom i borettslaget er i forskriftsmessig stand før garantitiden utløper. Selv om antallet tidligere avdekkede feil er innenfor bransjenorm, mener styret at en grundig gjennomgang før garantitidens utløp vil være i andelseiernes beste interesse og kan spare betydelige kostnader på lang sikt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av en fullstendig etterkontroll av samtlige 777 baderom før utløp av entreprenørgarantien i juni 2026. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og organisere gjennomføringen innenfor en kostnadsramme på 500.000 kr, tilsvarende 644 kr per leilighet.

Sak 10

Forslag om gradvis overgang fra dagens ordning til en betalingsløsning for bruk av fellesvaskeriene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Etter våtromsrehabiliteringen har alle andelseiere fått installert egne vaskemaskintilkoblinger og dermed endret sitt behov for fellesvaskeriene. Samtidig ser vi at kostnadene knyttet til fremtidig fornyelse av fellesvaskeriene vil utgjøre en vesentlig utgift for andelseierne.

For å sikre en rettferdig fordeling av kostnadene, foreslår styret en gradvis overgang til en betalingsmodell der brukerne av fellesvaskeriene betaler for sitt faktiske forbruk. Dette vil gi et mindre utslag i husleieøkningen for andelseiere som ikke benytter seg av fasilitetene, samtidig som vi sikrer at fellesvaskeriene kan opprettholdes for de som fortsatt ønsker å bruke dem.

Nåværende situasjon

Borettslaget har en vedlikeholdsavtale med Miele som ble inngått i 2022 og løper frem til 2032. Denne avtalen sikrer drift og vedlikehold av alle vaskemaskinene i borettslagets 25 vaskerom.

Miele opplyser at vaskemaskinenes normale levetid er 20 år eller 30.000 driftstimer. Med dagens bruk og alder har vaskemaskinene omtrent 7 års levetid igjen. Maskinene fremstår som pent brukt med minimal slitasje, og servicebehovene har vært beskjedne de siste årene.

Statistikk viser at begge vaskemaskinene i hvert vaskerom i gjennomsnitt benyttes 888 timer årlig.

Kostnader

Nåværende årlige kostnader:

- Service og vedlikehold fra Miele (2024): 414.870 kr
- Elektriker og vedlikehold av tørkefasiliteter (2024): 162.419 kr
- Estimerte strømkostnader for vaskemaskiner (2024): 45.000 kr
- Estimerte strømkostnader for tørkefasiliteter (2024): 90.000 kr
- Totale årlige driftskostnader: 712.289 kr (917 kr per andelseier)

Fremtidige investeringskostnader:

- Anskaffelse av tilsvarende nye vaskemaskiner i 25 vaskerom vil utgjøre omtrent 4.183.500 kr (5.384 kr per andelseier i anskaffelsesåret)

Foreslått løsning

Styret foreslår en gradvis overgang til en betalingsbasert løsning der:

- Eksisterende vaskemaskiner beholdes så lenge de fungerer tilfredsstillende
- Når en vaskemaskin må skiftes ut, erstattes den med en ny maskin med integrert betalingsløsning
- Brukerne betaler direkte for sitt faktiske forbruk, som dekker maskin, drifts- og vedlikeholdskostnader

Fordeler med den foreslåtte løsningen

- Betydelig reduksjon i faste kostnader for alle andelseiere
- Mer rettferdig fordeling der brukerne betaler for sitt faktiske forbruk
- Unngår en stor engangsinvestering når alle maskiner må skiftes samtidig
- Sikrer fortsatt tilgang til fellesvaskerier for de som ønsker det
- Gradvis innføring gir en smidig overgang til den nye ordningen
- Fellesvaskeriet oppgraderes med nye, brukervennlige og energieffektive maskiner

Praktisk gjennomføring

- Eksisterende maskiner beholdes inntil de ikke lenger er økonomisk forsvarlig å reparere
- Nye maskiner med betalingssystem installeres fortløpende etter behov
- Andelseiere vil betale per vask med moderne betalingsløsninger (app, kort, etc.)
- Borettslaget vil fortsatt ivareta det nødvendige vedlikeholdet av fellesvaskeriene

Styrets innstilling

Styret anser denne løsningen som både økonomisk gunstig og mer rettferdig for borettslagets andelseiere. De som bruker fellesvaskeriene vil betale for faktisk bruk, mens borettslaget unngår store engangsinvesteringer og reduserer de faste kostnadene betydelig for alle andelseiere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om gradvis utfasing av eksisterende vaskemaskiner i fellesvaskeriene og erstatning med nye vaskemaskiner med betalingssystem når behovet oppstår. Styret gis fullmakt til å gjennomføre denne endringen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemer og minst 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Winther

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Bruun
- Knut Magne Whist

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jamal Sajid Ahmad
- Jan Westergren

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Stenrud
- Sindre Apneseth

Vedlegg

1. Valgbrev.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Må være andelseier eller medeier i Lohøgda Borettslag for å være valgbar.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

Valg av valgkomite

Vi skal velge ny valgkomité for 1 år. Komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling våren 2026.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Christofer Nygård
 - Ferhat Ograk
 - Mariann M. Hauge
-

Sak 14

Valg av velferdsutvalg

Velferdsutvalget velges for 1 år. Deres oppgave er å arrangere sosiale aktiviteter i Lohøgda Borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets redegjørelse

Styret har vært opptatt av å involvere beboerne i beslutninger som påvirker deres dagligliv og økonomi. Derfor ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å stemme over innføringen av mobilnøkkel.

Styrets hovedmål har vært å forbedre borettslagets økonomi og unngå unødvendige kostnadsøkninger. Det har vært lagt vekt på god informasjon og tett kontakt med beboerne gjennom hele perioden.

Andreas Francisco Myrstad fungerte som styreleder fra generalforsamlingen i 2024 og frem til 30. desember 2024, da han trådte tilbake etter eget ønske. Nestleder Mari Askjer trådte deretter inn som midlertidig styreleder.

Daglig leders åremålsperiode på fire år løper frem til juli 2026. Borettslagets vaktmesterleder har varslet at han planlegger å gå av med pensjon i løpet av året.

Det sittende styret anbefaler at det nye styret vurderer å erstatte dagens ordning med en ny, felles stilling som kombinerer funksjonene til daglig leder og vaktmesterleder. Etter vår vurdering vil dette kunne gi en mer effektiv og helhetlig driftsmodell for borettslaget.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

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	Kjøp av nye vaskemaskiner, oppgradering av sikringsskap i og oppussing av vaskeriene. Nye kjellervinduer. Oppgradering av hovedtavlene. Dreneringsarbeider ved Kristins vei 20 – 24. Oppussing av vaktmesterkontor.
2013	Drenering flere blokker. Nye sikringsskap til leiligheter. Oppgradering ute-områdene.
2014	Nytt avfallssystem. Utskifting av entre- og kjellerdører. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2015	Borettslagets 50-års jubileum. 2 nye lekeplasser. Utskifting av alle oppgang-slamper (reklamasjon). Oppgraderte hovedtavler (hovedfordelinger for strøm). 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 på enkelte stikkveier.
2017	Oljet alle utgangsdører. Etablering av 4 uteplasser. Legging av kantstein i resten av Kristins vei og i hele Erlends vei. Legging av varmekabler på enkelte stikkveier.
2018 – 21	Bergvarme. Rør- og våtromrehabilitering.
2020	Pilotprosjekt solceller påbegynt. 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. Treningsparken ble anlagt i Erlends vei 38.
2021	Påbegynt vindus- og balkongdørutskifting. Solceller på tak Erlends vei 46 – 60 ble ferdigstilt. Drenering av Erlends vei 19 – 29 ble ferdigstilt.
2022	Vindus- og balkongdørutskifting forsetter. Drenering av Kristins vei 1 – 21 ble ferdig-stilt. Gate- og fasadebelysning skiftet. Oppussing av borettslagkontoret og selskapslokalet Gimle.
2023	Bunnledning Kristins vei 23 – 27. Drenering av Erlends vei 62 – 72. Vindusprosjektet ferdigstilt.
2024	Bunnledning Erlends vei 30 – 44. Drenering av Erlends vei 30 – 44. Infrastruktur el-billading. Taknedløp i Kristins vei.
2025	Bunnledning Erlends vei 46 – 60. Drenering av Erlends vei 46 – 60.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

- Totale driftsinntekter er lavere enn budsjettert. I posten Andre inntekter var det budsjettert med tilskudd til el-billading. Tilskudd fra det offentlige skal iht. revisor bruttoføres etter Norsk Regnskapsstandard, slik at tilskudd fra Oslo kommune Klimaetaten på kr 975 680 til el-billading er inntektsført under posten Drift og vedlikehold. Samme gjelder tilskudd miljømidler fra OBOS på kr 1 195 727. Derfor avvik i denne posten i 2024.
- Totale driftskostnader er høyere enn budsjettert. Dette skyldes i stor grad posten Drift og vedlikehold hvor det har medgått ca. kr 1,5 millioner mer enn budsjettert. Årsaken er at det ble tatt en ekstra bunnledning, samt at el-billading ble noe dyrere enn budsjettert. Posten TV/bredbånd er noe høyere enn budsjettert og skyldes at Telenor leverte signaler noe lenger enn antatt (juli og august) i forhold til det som var antatt.

Resultat / disponible midler

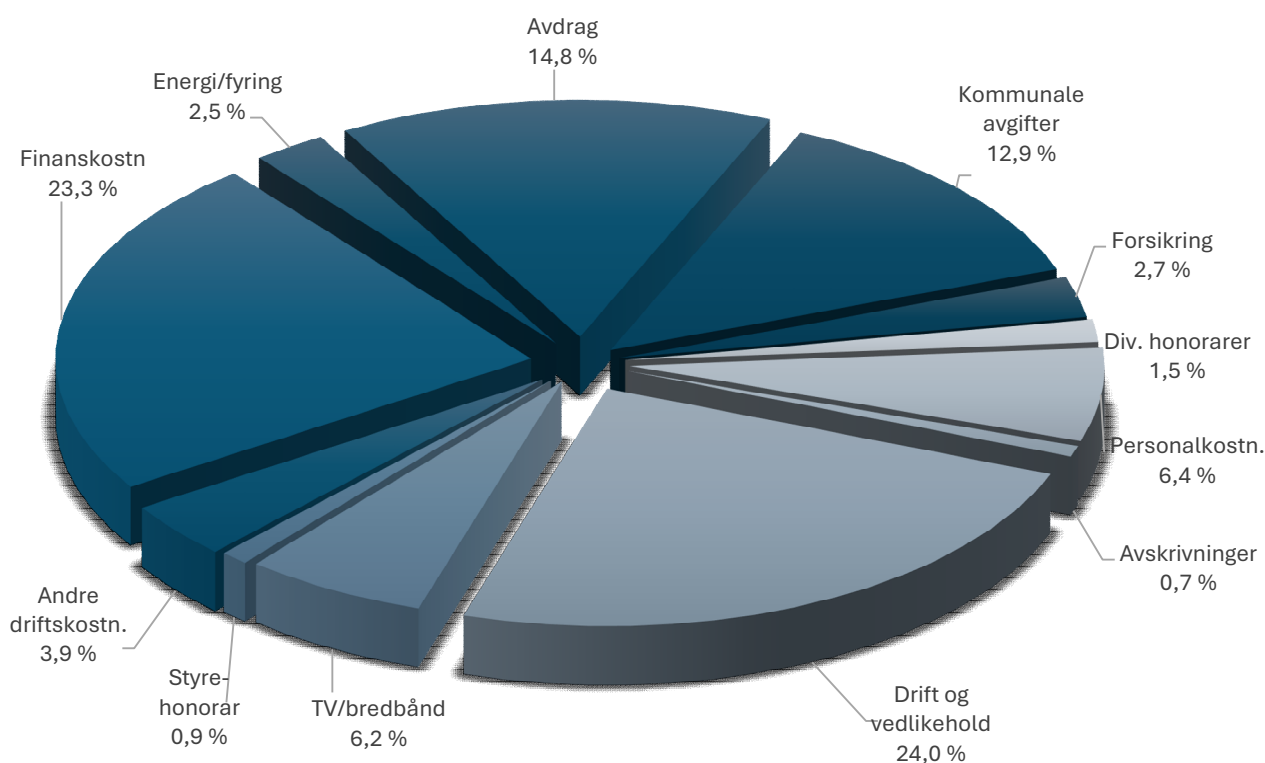
Årsresultatet vises i resultatregnskapet som et overskudd kr 2 060 297. Dette foreslås ført mot negativ egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 58 893 pr. 31.12.2024 (pga. låneopptak), mot kr 1 342 469 året før.

Kostnadsdiagram

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2024 fremstilt grafisk. Her kan du se ca. hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

Vedlikehold var største post i 2024 med 24 %. Renter + avdrag på lån utgjorde 38 %, mens kommunale avgifter utgjorde ca. 13 %.



Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 8 millioner til vedlikehold i 2025.

Av disse går ca. 3 millioner til ordinært vedlikehold. Til større vedlikehold er det beregnet ca. 4 millioner til drenering, ca. ½ million til bunnledning, samt noe til taknedløp.

Bunnledninger er i dårlig forfatning, slik at det i 2025 vil bli vurdert å ta ytterligere bunnledninger utover Erlends vei 46 – 60.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brann-skader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Forsikringspremien i vårt borettslag øker derfor med ca. 6,5 % i 2025.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette. Det forventes at energiprisene vil holde seg høye, men strømstøtten er videreført i 2025.

Videre er det gjort tiltak i borettslaget som reduserer forbruket (bergvarme til beredere, solceller og oppdeling av målere for å unngå at effektledd slår inn).

Pga. usikkerhet omkring strømpriser, har styret valgt å videreføre budsjettet for 2024 til 2025.

Renter og avdrag på lån

Borettslaget har 4 lån, hvorav det siste ble tatt opp i 2023 som et kortsiktig lån med ramme kr 15 millioner. Dette som følge av dårlig likviditet og fungerer som en kassekreditt ved behov.

Det er tatt ut kr 7 millioner i 2023 og kr 4,5 millioner i 2024.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Med bakgrunn i ovennevnte, indeksreguleres de ordinære felleskostnader og øker med 7,5 % fra februar 2025. Garasje og parkeringsleie er øker med 5 % fra januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lohøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lohøgda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 487 783	1 145 314
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 060 297	2 428 653
Tilbakeføring av avskrivning	14	469 357	995 283
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-132 526	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 500 000	84 402 098
Økning annen langsiktig gjeld		108 000	198 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 290 239	-86 458 240
Red. annen langs. gjeld		-162 000	-198 000
Endring øremerk. bankkto		18 221	-25 327
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 428 890	1 342 469
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		58 893	2 487 783
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 727 828	7 203 640
Kortsiktig gjeld		-2 668 935	-4 715 856
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		58 893	2 487 784

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	55 055 195	48 718 103	55 090 000	57 332 000
Andre inntekter	3	433 094	683 823	2 525 000	550 000
SUM DRIFTSINNEKTER		55 488 289	49 401 926	57 615 000	57 882 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 998 879	-3 874 761	-4 200 000	-4 300 000
Styrehonorar	5	-595 000	-545 000	-595 000	-700 000
Avskrivninger	14	-469 357	-995 283	-1 000 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-32 500	-32 500	-35 000	-36 000
Andre honorarer		-36 000	-125 001	-36 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-548 340	-520 740	-550 000	-578 000
Konsulenthonorar	7	-196 802	-279 151	-150 000	-600 000
Kontingenter		-155 400	-155 400	-156 000	-156 000
Drift og vedlikehold	8	-15 071 252	-11 966 341	-13 500 000	-7 935 000
Forsikringer		-1 718 770	-1 398 938	-1 660 000	-1 830 000
Kommunale avgifter	9	-8 117 323	-6 883 815	-8 110 000	-9 225 000
Energi/fyring		-1 575 388	-1 865 677	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 918 537	-4 015 722	-3 360 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	10	-2 421 043	-2 169 949	-2 500 000	-2 500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-38 854 592	-34 828 278	-37 852 000	-31 770 000
DRIFTSRESULTAT		16 633 697	14 573 649	19 763 000	26 112 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 356	93 362	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-14 660 756	-12 238 357	-14 500 000	-14 260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 573 400	-12 144 995	-14 400 000	-14 160 000
ÅRSRESULTAT		2 060 297	2 428 653	5 363 000	11 952 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 060 297	2 428 653		

LOHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 429 162, KUNDENR. 312

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	147 947 381	147 947 381
Tomt		3 170 151	3 170 151
Andre varige driftsmidler	14	735 257	1 072 088
Miljøbankkonto, øremerket		176 856	1 195 728
SUM ANLEGGSMIDLER		152 029 645	153 385 348
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 301	4 220
Forskuddsbetalte kostnader		22 542	1 041 812
Driftskonto OBOS-banken		929 658	4 039 697
Skattetrekkskonto OBOS-banken		139 322	113 671
Sparekonto OBOS-banken		1 300 976	1 591 952
Innestående i andre banker		333 029	412 287
SUM OMLØPSMIDLER		2 727 828	7 203 640
SUM EIENDELER		154 757 473	160 588 987
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 777 * 100		77 700	77 700
Udekket tap	15	-124 265 384	-126 325 681
SUM EGENKAPITAL		-124 187 684	-126 247 981
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	266 022 845	270 813 084
Borettsinnskudd	17	9 841 800	9 841 800
Annen langsiktig gjeld	18	411 577	1 466 228
SUM LANGSIKTIG GJELD		276 276 222	282 121 112
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 387 107	1 407 093
Skyldige offentlige avgifter	19	281 830	249 814
Påløpte renter		79 225	1 261 641
Påløpte avdrag		0	754 834
Energiavregning	20	539 882	668 094
Annen kortsiktig gjeld	21	380 891	374 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 668 935	4 715 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 757 473	160 588 987
Pantstillelse	22	353 641 800	353 641 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Lohøgda Borettslag

Andreas Myrstad /s/ Mari Askjer /s/ Victor Midtgård /s/

Jan Gustav Westergren /s/ Thea Katrine Barsten /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	50 269 072
Bredbånd	3 128 367
Trappevask	991 452
Garasjeleie	603 080
TV-pakke	45 066
Ekstra kjellerbod	43 114
Lokale	5 700
Strøm fryseboks	1 200
Strømlading rullestol	780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	55 087 831

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-26 936
Lokale	-5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	55 055 195

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering, portåpnere, plastlister, nøkler, mv	375 439
el-bil lading	57 655
SUM ANDRE INNTEKTER	433 094

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 677 199
Overtid	-109 159
Påløpte feriepenger	-382 607
Fri bil, tlf etc.	-4 536
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-568 171
Pensjonskostnader innskudd	-150 864
AFP-pensjon	-42 778
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 404
Yrkesskadeforsikring	-7 500
Refusjon sykepenger	4 734
Gaver til ansatte	-10 981
Kantinekostnader	-17 532
Bedriftshelsetjeneste	-2 990
Arbeidsklær	-32 284

SUM PERSONALKOSTNADER **-3 998 879**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 595 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 401, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Advokatene i OBOS	-89 170
Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning	-65 601
Balkonger - Norconsult AS	-10 156
Laderådgivning - Norsk Elbilforening	-31 875

SUM KONSULENTHONORAR **-196 802**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vedlikeholdsplan/modul - OBOS Prosjekt AS	-78 100
Drenering - Steinbakken Entreprenør AS	-4 615 625
Bunnledninger - Olimb Rørfornyng AS	-2 140 065
el-billading - Blue Tec AS	-5 367 466
Utelys - Elektro-Sivert AS	-510 750
Offentlige tilskudd - Oslo kommune Klimaetaten	975 680
Andre tilskudd - OBOS Miljøfond	1 195 727

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-10 540 599**

Drift/vedlikehold bygninger	-428 422
Drift/vedlikehold VVS	-120 763
Drift/vedlikehold elektro	-1 533 738
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 313 743
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-236 498
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-577 289
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 588
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-209 613
Egenandel forsikring	-32 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-15 071 252**

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 677 813
Feieavgift	-67 184
Renovasjonsavgift	-2 372 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 117 323

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 640
Container	-303 845
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-131 970
Diverse leiekostnader/leasing	-230 121
Verktøy og redskaper	-51 325
Telefon-/kontormaskiner	-61 447
Driftsmateriell	-22 428
Lyspærer og sikringer	-379
Vakthold	-17 138
Renhold ved firmaer	-1 049 360
Snørydding	-70 307
Andre fremmede tjenester	-45 345
Kontor- og datarekvisita	-50 183
Trykksaker	-49 187
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 401
Andre kontorkostnader	-38 309
Telefon/bredbånd	-16 290
Telefon, annet	-29 451
Porto	-175
Drivstoff maskiner	-48 757
Vedlikehold maskiner	-139 659
Bilgodtgjørelse	-361
Reisekostnader	-163
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-4 427
Velferdskostnader	-22 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 421 043

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 003
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 353
SUM FINANSINNTEKTER	87 356

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 993 320
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 132 025
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 026 035
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-508 683
Renter på leverandørgjeld	-693
SUM FINANSKOSTNADER	-14 660 756

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	46 844 500
Tilgang 2007 (fasader)	15 724 000
Tilgang 1999 (balkonger)	57 211 698
Tilgang 2021 (bad/bergvarme)	28 167 183
SUM BYGNINGER	147 947 381

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2009	256 250		
Avskrevet tidligere	-256 249		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2022	20 842		
Avskrevet tidligere	-8 336		
Avskrevet i år	-4 168		8 338
Lundberg			
Tilgang 2015	1 435 900		
Avskrevet tidligere	-1 292 310		
Avskrevet i år	-143 589		1
Bærbar PC			
Tilgang 2020	19 988		
Avskrevet tidligere	-19 987		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	-364 284		
Avskrevet i år	-60 715		1
Tuftepark			
Tilgang 2020	626 495		
Avskrevet tidligere	-358 000		
Avskrevet i år	-89 500		178 995
Utebenker			
Tilgang 2021	84 419		
Tilgang 2024	132 526		
Avskrevet tidligere	-50 649		
Avskrevet i år	-43 385		122 911
Søppelhus, tilgang 2014	5 524 219		
Avskrevet tidligere	-5 524 218		1
Vaktmestergarasje nr. 1 (ikke avskrevet)			
Kostpris	5 000		5 000
Vaktmestergarasje nr. 2 (ikke avskrevet)			
Kostpris	18 000		18 000
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)			
Kostpris	18 000		18 000
Solcelleanlegg, tilgang 2021	896 006		
Avskrevet tidligere	-384 000		
Avskrevet i år	-128 000		384 006
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			735 257

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

NOTE: 15**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 selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-150 010 000

Nedbetalt tidligere

19 000 278

Nedbetalt i år

5 171 448

-125 838 274

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-60 000 000

Nedbetalt tidligere

1 985 612

Nedbetalt i år

917 908

-57 096 480

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-77 402 098

Nedbetalt tidligere

2 282 603

Nedbetalt i år

2 356 518

-72 762 977

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-7 000 000

Økning i år

-4 500 000

Nedbetalt tidligere

330 521

Nedbetalt i år

844 365

-10 325 114

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-266 022 845

NOTE: 17**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: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-165 577

Garasjeinnskudd

-246 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-411 577

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-139 322
Skyldig arbeidsgiveravgift	-142 508
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-281 830

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-983 538
SUM INNETEKTER	-983 538

KOSTNADER

Istad Kraft	443 656
SUM KOSTNADER	443 656

SUM ENERGIAVREGNING	-539 882
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-380 891
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-380 891

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 841 800
Pantelån	266 022 845
TOTALT	275 864 645

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	147 947 381
Tomt	3 170 151
TOTALT	151 117 532

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. november 1969.

Følgende endringer er blitt stemt frem 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, 31. mai 2017, 30. mai 2022 og

Innledning

Lohøgda borettslag er andelseiernes eiendom. Det er vårt ansvar som andelseiere og beboere å ivareta borettslagets tomt, bygningsmasse og verdier, og sørge for at det er økonomisk kontroll. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene andelseierne betaler hver måned.

Beboerne er selv ansvarlig for å sikre et best mulig bomiljø. For å sikre et slikt bomiljø har vi husordensregler som er i beboernes egen interesse å overholde. Andelseiere som leier ut sin leilighet, har plikt til å informere leietakere og andre med adgang til leiligheten om husordensreglene.

Brudd på husordensreglene kan innebære mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiere og beboere er også ansvarlig for at personer de gir adgang til borettslaget eller leiligheten, overholder reglene.

Henvendelser til ansatte og styret som omhandler brudd på ordensreglene skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser til ansatte og styret vil bli fulgt opp, men det gjøres oppmerksom på at det kan være vanskelig å opprettholde anonymiteten til avsenderen avhengig av hva saken gjelder. Dette vil diskuteres med melder i hver enkelt sak for å avgjøre hva som ønskes.

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.

Alminnelige husordensregler

Lagring

Beboere skal ikke sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger, uten særskilt tillatelse fra styret eller administrasjon. Gjenstander som utgjør en brannfare, eller står i veien for rømning ved brann, kan bli fjernet uten forvarsel.

I borettslagets fellesrom (kjellerrom, tilfluktsrom eller disponible rom), er det tillatt å oppbevare sportsutstyr og barnevogner. Andre ting kan oppbevares over en kortere periode. Tingene skal merkes med navn, leilighetsnummer og dato. Avfall skal ikke oppbevares i fellesrommene.

Ting som ikke er merket, eller oppbevares i strid med disse reglene, kan bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

Bruk og leie av bod

Leie av bod skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å montere elektriske apparater som varmeovner, frysere, kjøleskap eller lignende i egen eller leid bod. Boder må ikke benyttes til brannfarlige produkter, og/eller oppbevaring av avfall.

Stikkveier

Det er i felleskapets interesse at borettslaget har bilfrie stikkveier. Nødvendig kjøring på stikkveiene skal skje i lav hastighet (gangfart).

Ved nødvendig transport er det tillatt å kjøre inn på stikkveiene for kortest mulig stans for av- og pålessing. Enhver stans av kjøretøy over lengre tid, og uten oppsyn av kjøretøy, er ikke tillatt uten parkeringstillatelse. Parkeringstillatelse kan lånes hos vaktmester eller administrasjonen, og skal ligge godt synlig i frontruten.

Førere som bryter regelverket kan ilegges gebyr, eller taues bort uten forvarsel. Kjøring som forårsaker skader på plenen, beplantning, eller på annet av borettslagets eiendom, kan medføre erstatningsansvar.

Ro i leiligheten

Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

Det skal være generell ro i leiligheten fra klokken 22.00 til klokken 07.00 på hverdager, og 22.00 og 09.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være generell ro i leilighetene.

Støyende arbeid og aktiviteter som musikkøving, banking, boring og lignende, skal ikke starte før klokken 07 på hverdager og 09 på lørdager. Arbeidet skal avsluttes før 20 på hverdager og 18 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeid eller aktivitet.

Benytt nabovarsel og kommunikasjon med naboene om du skal gjøre store oppussingsprosjekter, eller annet som vil kunne sjenere naboene. Ved musikkundervisning, må godkjenning fra styret foreligge før oppstart.

Søppel og avfall

Borettslaget har flere avfallsbrønner som skal benyttes. Det er ikke tillatt å hensette søppel på utsiden av avfallsbrønnene eller entredørene.

Andelseierne og beboerne oppfordres til å kildesortere i henhold til Oslo kommunes retningslinjer. Dette gjelder også spesialavfall og elektrisk avfall.

Ved renovering eller oppussing av leilighet, er det andelseier og beboers ansvar å foreta bortkjøring av søppelet. Søppel og avfall skal ikke lagres på borettslagets område eller eiendom, se mer informasjon under punkt Lagring. Søppel og avfall som oppbevares i strid med disse reglene vil bli kjørt bort for eiers regning uten forvarsel.

Solskjerming og balkonginnglassing

Markiser, balkonginnglassing og tilsvarende som krever montering på borettslagets fasade/bygning, skal godkjennes av styret før kjøp og montering. Det er ikke tillatt å bruke balkongen eller deler av fasaden til oppsetting av antenner med mer, uten forutgående søknad og godkjenning av styret.

Kjøp og montering av overnevnte uten styrets godkjenning kan medføre krav om demontering for eiers regning. Kostnader til utbedring av sår og skader som andelseier eller beboer har påført borettslagets bygninger, kan kreves dekket av andelseier/beboer.

Balkong

Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkongene. For bruk av kull henvises det til borettslagets grillplasser.

Det er ikke tillatt å riste sengetøy, tepper og tilsvarende fra balkongen eller fra leilighetens vinduer. Ved klestørk på balkongen skal klesvasken henges slik at det ikke er synlig utenfra.

Ved ønske om støping av gulv, må dette i forkant godkjennes av styret. Endringer uten godkjenning kan medføre erstatningsansvar.

Vedovn og peis

All montering eller demontering av vedovn og peis skal skje i henhold til gjeldende krav til brannvern og forskriftskrav for ildsteder. Styret skal varsles i forkant av oppstart, og beboer plikter å benytte sertifiserte fagpersoner til arbeidet.

Ved montering av nytt ildsted skal andelseier rapportere dette til Oslo brann- og redningsetat, v/Feie- og Tilsynsseksjon i Oslo.

Fellesvaskeri

Vaskeriet skal benyttes i henhold til de regler og instruksjoner som til enhver tid gjelder. Din leilighet har tilgang til ett av borettslagets 27 vaskerier. Vaskeriene er åpne hverdager klokken 08 til klokken 22, og lørdager 08 til 20. Bruk av vaskerier utover fastsatt reservert tid er ikke tillatt. Dersom bruken av vaskeriet ikke er startet innen én time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av den resterende vasketiden. Ved feil på maskiner/tørkerom, kontakt vaktmester.

Bruker av vaskeriet har ansvar for at vinduer blir lukket, samt at det rengjøres etter bruk. Det er kun beboere av borettslaget som kan benytte seg av vaskeriet. Brudd på regelverk kan medføre utestengelse.

I tillegg til vaskeriene, har borettslaget flere utendørs tørkebåser. Disse kan benyttes i vaskeriets åpningstider.

Inngangsdører og oppgangene

Oppgangens trapperom og kjeller skal ikke brukes som samlingspunkt eller lekerom, av hensyn til naboene.

Inngangsdører skal holdes lukket. Ved behov for lufting eller hensyn til nødvendig fri passasje, skal inngangsdøren holdes under oppsyn. Den som holder inngangsdøren åpen har ansvaret for at ingen uvedkommende får adgang til blokkene. Det er ikke tillatt å lufte ut fra egen leilighet og inn i trapperommet.

Utleie/overlating av bruk

Ved fremleie og overlating av bruk av leiligheten, skal dette skje etter gjeldende regler i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å sørge for at leietakere og andre brukere av leiligheten er kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler.

Skadedyr

Det er andelseier og beboer sitt ansvar å holde leiligheten fri for skadedyr. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område, da dette tiltrekker seg skadedyr.

Dersom det er nødvendig kan andelseier eller beboer benytte borettslagets forsikring ved skadedyrbekjempelse, hvis egen forsikring ikke dekker forholdet. Ved bruk av forsikringen kan andelseier eller beboer bli belastet en egenandel satt av forsikringsskapet. De fleste innboforsikringer har skadedyrbekjempelse inkludert.

Elektrisk-arbeid

Ved elektrisk arbeid skal sertifisert fagfolk benyttes. Alle el-arbeider skal kunne dokumenteres. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og el-tilsynet. Ved endring eller utvidelse av det elektriske anlegget fra sikringsskapet til leiligheten, skal skjult anlegg benyttes så langt det er mulig. Sikringsskapet er borettslagets eiendom.

Rør og våtrom

Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Videre er det ikke tillatt å tømme fett, løsemidler eller liknende i sluk eller vask.

Ved vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av rør og våtrom tilhørende leiligheten, kreves det at sertifisert fagfolk benyttes. Det kan bli krevd at dokumentasjon på utført arbeid må legges frem for styret, fagpersonell og forsikringsselskap. Ved lekkasjer, eller andre skader som følge av mangler ved det utførte arbeid, kan det medføre erstatningsansvar. Erstatningsansvar kan gjelde ovenfor borettslaget og andre berørte andelseiere/ beboere.

Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble kjøkken- og avtrekksvifter til ventiler som vender ut av bygget, eller til ventiler som er koblet til byggets ventilasjonskanaler. Det er ikke tillatt å foreta installasjoner på byggets fasade eller balkonger, uten forutgående godkjenning fra styret. Installasjoner montert uten godkjenning kan bli krevd demontert for eiers regning. Utgifter knyttet til rens i ventilasjonssjakt eller utbedring av skader på fasade kan føre til erstatningskrav mot andelseier eller beboer.

Utearealer, leke- og grillplasser

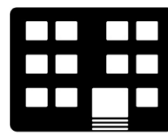
Husordensreglene, herunder regler om generell ro, gjelder også for borettslagets utendørsarealer og oppholdsplasser utendørs. Etter bruk skal søppel kastes og møblement rengjøres. Grillene skal ikke benyttes som blant annet askebeger.

Det er ikke tillatt med ballsport på grøntarealene i direkte tilknytning til blokkene. Videre er det ikke tillatt å vaske motoriserte kjøretøy på utsiden av oppgangene. Det er heller ikke tillatt å ta med handlevogner fra matvarebutikker til borettslaget.

Skader på oppholdsplasser og grøntareal vil medføre erstatningsplikt.

Retningslinjer for dyrehold

Borettslaget tillater dyrehold i tråd med borettslagslovens regler, så lenge det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere og følger gjeldende lover om dyrehold.



- Dyreeier skal vise hensyn til alle som ferdes på borettslagets eiendom.
- Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.
- Hunder og katter skal ikke gjøre fra seg på borettslagets lekeplasser, bygninger eller blomsterbed. Dyreeier skal sørge for at ekskrementer fjernes umiddelbart.
- Dyreeier kan bli erstatningspliktig om dyret påfører skade på person eller eiendom.
- Avl eller oppdrett er ikke tillatt.
- Brudd på husordensregler eller retningslinjer for dyrehold kan medføre krav om opphør av dyreholdet.

Parkeringsplasser / garasjer

1. Leieforhold

Beboere som ønsker å leie parkeringsplass/ garasje skal søke skriftlig om dette. Ved godkjent søknad vil beboer bli registrert på venteliste for parkeringsplass i Erlends eller Kristins vei, avhengig av beboers adresse eller ønske. Tildeling skjer i henhold til venteliste. Beboer kan kun leie én parkeringsplass eller én garasjeplass. Ved bytte av parkeringsplass eller garasje, skal administrasjonen varsles slik at byttet registreres. Bytte kan medføre administrasjonsgebyr.

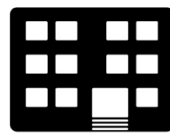
Leie for parkeringsplass betales forskuddsvis og forfallsdato fremgår av avtalen. Leie av garasje, betales gjennom husleien. Gjentatt mislighold av betaling anses som en oppsigelse av leieforholdet, og parkeringsplassen tilbys neste person på ventelisten. Kjøretøy som fortsatt står parkert på en oppsagt plass etter utløpt leieperiode kan fjernes på leietakers regning og risiko.

Leietaker kan ikke fremleie, låne ut eller overdra parkeringsplassen til andre. Leieforholdet er personlig og følger andelseiere som benytter egen bolig. Brudd på denne regelen kan føre til umiddelbar oppsigelse av leieforholdet.

2. Bruk av garasje og parkeringsplass

Det skal utvises særlig aktsomhet ved bruk av parkeringsplassen, slik at andre kjøretøy og borettslagets eiendom ikke påføres skade. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av registrerte og kjørbare biler. Videre skal bilen passe innenfor parkeringsplassens rammer.

Garasjeplass skal benyttes til parkering. Evt. lagring eller annen bruk skal ikke komme i veien for dette. Borettslaget er ikke ansvarlig overfor leietaker ved skader som påføres av andre brukere av garasje- eller parkeringsplass. Brudd på vilkår i inngått leiekontrakt kan



medføre oppsigelse av leieforholdet. Lading av Elbil skal skje med bruk av godkjent lader.

Parkeringsplass og garasje skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene.

Leietaker plikter å holde parkeringsplassen fri for olje-, fett- og bensinsøl, samt snø og avfall.

Dersom noen urettmessig parkerer på en beboers tildelte parkeringsplass, kan beboeren undersøke borettslagets avtalepartner for parkering via VIBBO for å finne riktig fremgangsmåte for rapportering og eventuell borttauing.

3. Oppsigelse av leieforholdet

Når garasjeplass tildeles, opphører eventuell leierett til parkeringsplass fra samme dato.

Om leietaker leier ut leiligheten eller flytter fra borettslaget, bortfaller leieavtalen automatisk. Brudd på husordensregler og vilkår i leiekontrakt kan føre til oppsigelse.

Leietaker kan ikke kreve refusjon for innbetalt leie ved oppsigelse.

4. Gjesteparkering

Parkeringstillatelse hentes hos vaktmester eller styret. Parkeringsbevis må ligge synlig i frontruten.

Alle priser eks. mva.	Erlends vei 1-7		Erlends vei 9-17		Erlends vei 19-29	
		Antall		Antall		Antall
Fallsikring, kr. 350,- pr. m2	kr 56 000,00	kr	63 000,00	kr	70 000,00	200
Takflate, kr. 380,- pr. m2	kr 304 000,00	kr	380 000,00	kr	456 000,00	12000
Sluk, kr. 12.000,- pr stk.	kr 24 000,00	kr	48 000,00	kr	48 000,00	4
Nødoverløp, kr 2.200,- pr. stk	kr 4 400,00	kr	4 400,00	kr	4 400,00	2
Parapettestag, kr. 600,- pr. m2	kr 96 000,00	kr	108 000,00	kr	120 000,00	200
Lufttekasser små, kr. 11.000,- pr. stk.	kr 198 000,00	kr	242 000,00	kr	286 000,00	26
Lufttekasser store, kr. 18.000,- pr stk.	kr 54 000,00	kr	72 000,00	kr	90 000,00	5
Soilrør, kr. 2.500,- pr. stk.	kr 20 000,00	kr	25 000,00	kr	30 000,00	12
Overlys, kr. 30.000,- pr. stk.	kr 120 000,00	kr	150 000,00	kr	180 000,00	6
SUM, eks. mva.	kr 876 400,00	kr	1 092 400,00	kr	1 284 400,00	
SUM, inkl. mva.	kr 1 095 500,00	kr	1 365 500,00	kr	1 605 500,00	

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Andreas Myrstad	Kristins Vei 19 *
Styremedlem	Mari Askjer	Kristins Vei 13 *
Styremedlem	Thea Katrine Bersten	Erlends Vei 18
Styremedlem	Victor Midtgård	Kristins Vei 41
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins Vei 2
Varamedlem	Knut Magne Whist	Kristins Vei 13
Varamedlem	Åse May Rønning	Erlends Vei 32
Varamedlem	Marian Momrak Hauge	Erlends Vei 16
Varamedlem	Laura Tami Y. Vogelsang	Kristins Vei 32
Varamedlem	Erik Stenrud	Erlends Vei 70

* Endringer i perioden:

Andreas Myrstad trakk seg fra vervet som styreleder pr. 31.12.2024.

Nestleder Mari Askjer har fungert som styreleder.

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Andreas Myrstad	Kristins Vei 19
Mari Askjer	Kristins Vei 13

Varadelegert

Åse May Rønning	Erlends Vei 32
Victor Midtgård	Kristins Vei 41

VALGKOMITEEN

Lise Dahl	Kristins Vei 12
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends Vei 28
Christofer Nygård	Kristins Vei 20

VELFERDSUTVALG

Ole Magnus Ekeberg	Kristins Vei 34
Turid Lisbet Eik Holstad	Erlends Vei 28

VALGKOMITEEN I LOHØGDA BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn:.....Christian Winther.....

Adresse.....Erlends vei 14.....

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn:.....Irene Bruun.....

Adresse.....Erlends vei 30.....

Navn:.....Knut Magne Whist.....

Adresse.....Kristins vei 13.....

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:.....Jamal Sajid Ahmad.....

Adresse.....Erlends vei 12.....

Navn:.....Jan Westergren.....

Adresse.....Kristins vei 2.....

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn:.....Sindre Apneseth.....

Adresse.....Kristins vei 40.....

Navn:.....Erik Stenrud.....

Adresse.....Erlends vei 70.....

C. Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

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

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn:.....Christofer Nygård.....

Adresse.....Kristins vei 20.....

Navn:.....Mariann M. Hauge.....

Adresse.....Erlends vei 16.....

Navn:.....Ferhat Ograk.....

Adresse.....Kristins vei 22.....

E. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

02.04.2025, Christofer Nygård

I valgkomiteen for Lohøgda Borettslag

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 312 Selskapsnavn: LOHØGDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.