

LOHØGDA-NYTT

Organ for styret i Lohøgda borettslag
Nr 4/2019 - 20 årgang

Ansvarlig: Styreleder Terje Holmen
12.desember 2019

DRENERING ARBEIDENE STARTER OVER NYTTÅR

Rett over nyttår starter Steinbakken entreprenør AS arbeidet med å drenere 3 blokker på balkongsiden. Isolering av grunnmur foretas samtidig. Blokkene det gjelder er Kristins vei 23-27, Erlends vei 1-7 og Erlends vei 9-17.



Det vil bli sølete mens arbeidet pågår, men heldigvis vil søleproblemet i all hovedsak bli å finne på balkongsiden.

SOLCELLEPROSJEKTET

Styret får bistand fra OPAS til prøveprosjektet med solceller på taket på en av blokkene. Anlegget har såpass stor vekt at selve taket ikke kan belastes.

Vi kan ikke legge noe direkte på takpappen uten å risikere lekkasjer. Det blir derfor bæreveggene som må ta belastningen.



Uansett vil prøveprosjektet vårt bli bygget og igangsatt til våren.

STYRETS KONTORTID – POST TIL STYRET - BESTILLING AV SKILT TIL POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

Hjemmeside: www.lohogda.no

Styret har kontortid alle tirsdager i hver måned kl 17.30 - 19.00 (unntatt juli og august)

Sekretær Erik Martinsen har kontortid hver onsdag kl 11.00 – 15.00

Post til styret bes lagt i styrets postkasse ved inngangen på gavlen i Kristins vei 39.

Borettslagets e-postadresse er: lohogdab@online.no

Vaktmesternes e-postadresse er: vaktmester@lohogda.no

Bestilling av skilt til postkasser og ringeklokker kan skje hos vaktmester i Erlends vei 62.

STATUS FOR VÅTROMPROSJEKTET 336 BAD FERDIGE TIL JUL

Når vi tar juleferie vil 336 bad stå ferdige. Det nærmer seg halvgått løp. Det siste badet i Erlends vei vil overleveres til beboerne 28.februar. 14 dager før har vi startet opp i Kristins vei 21.

Det er fortsatt gode tilbakemeldinger fra våre beboere. Prosjektgruppa har hatt svært få saker, som gjelder klager fra beboere til behandling på byggemøtene med OBOS Prosjekt og Sansbygg,

Eventuelle saker som gjelder skader og/eller dårlig utførelser har OBOS Prosjekt og Sansbygg håndtert raskt og greit.



Avvik

Det er fortsatt få avvik på våtrommene og vi har hittil benyttet posten «uforutsett» mindre enn budsjettet.

Når det gjelder bergvarmen er de 4 siste hullene boret og alt utarbeid i denne for-

bindelse avsluttet. De tekniske rommene blir ferdigstilt i takt med øvrig framdrift.

Byggetid

For eventuelt nye som har flyttet inn minner vi om at byggetiden er 4+1 uker og at badet ikke kan brukes før det er ferdigstilt, etter 4 uker.

Den midlertidige dørlåsen settes tilbake etter 5 uker da firmaet skal benytte den 5. uken til å rette opp eventuelle skader, som kan ha oppstått.

Midlertidige toaletter og 2 dusjer

Dette er tilgjengelig i brakke utenfor blokka. Campingtoaletter settes ut i leilighetene til de som har problemer med å gå ut og som kan framlegge dokumentasjon (legeattest).

STATUS FOR PROSJEKTET

- Prosjektet er i rute økonomisk.
- Framdriftsplanen er fremskutt 2 uker.
Se ny plan side 9-12.
- Hittil har vi ikke hatt noen tilbakeføringer til tidligere standard.

VANNSKADER

Det rapporteres inn mange vannskader i borettslaget, men nå er det ikke lenger noen fra Erlends vei hvor vi har rehabilitert rør og våtrom.

HUSK NESTE BLOKKMØTE

Neste blokkmøte om våtromrehabiliteringen avholdes mandag 9.desember 2019, kl 18.00 i matsalen på Tveita skole. Innkalling kommer i postkassene.

**Denne gangen gjelder det beboere i
Kristins vei 1 - 21**

Vi vil i hovedsak følge opplegget fra første møte. Da redegjorde prosjektleder Monika Skarphagen fra OPAS.

Deretter var det innlegg fra prosjektlederen hos Sans Bygg AS, Øyvind Fanebust og anleggsleder Eroll Zekir. eroll@tryggvvs.no

VELKOMMEN SOM NY NABO

I perioden oktober/november 2019 har styret godkjent 15 nye andelseiere.

Vi ønsker alle dere som er nye velkommen til borettslaget og håper og tror dere vil finne dere til rette og trives hos oss.

I borettslagets husorden finnes råd og veiledning om forholdene i vårt borettslag. Her finnes det meste av informasjon du har behov for, men man er selvsagt velkommen til å ta kontakt med styret.

Ta en kikk på husordensreglene før du setter i gang med reparasjonsarbeider. Der finner du noen regler om når naboene setter pris på at det **ikke** bankes og bores. Det er viktig å merke seg at støyende arbeider ikke finner sted fra kl 18.00 dager før helligdager og fram til første arbeidsdag kl 08.00. Hverdager til kl 20.00.

Husordensreglene finner du bak i årsmeldingen.

Bestilling av nye nøkler gjøres til vaktmesterkontoret. Vaktmester fyller ut betalingsgiro. Ved kvittering på innbetalt giro blir nøkler utlevert. Man kan også benytte vipps.

NAVNESKILT ER GRATIS

Alle kostnader til navneskilt på postkasser og ringetablå dekkes av borettslaget. Navneskilt bestilles hos vaktmester.

Endringer av skilt kan også bestilles hos vaktmester, som også vil stå for monteringen.

Styret oppfordrer alle til å benytte tilbudet slik at postkasser og tablå har riktig navn til enhver tid.

OVERLATING AV BRUK

Styret har godkjent to søknader om overlating av bruk (framleie), en i Kristins vei og en i Erlends vei. Framleietiden er fra 1 til 3 år.

GARASJER OG P-PASSER

Erik Martinsen har til daglig ansvaret for alt vedrørende leie av garasjer og parkeringsplasser i borettslaget.

Han har kontortid på styrerommet i Kristins vei 39, hver onsdag fra kl.1100-1500. (Inngang og postkasse på gavlveggen).

Det er best å benytte denne dagen og tiden til å ringe. Da har han listene foran seg på kontoret.

Telefon: 416 48 536
e-post: erik@lohogda.no

DYREHOLD I BORETTSLAGET

Etter at vi omtalte saken i forrige nummer av avisen har det kommet en rekke nye klager over brudd på husordensreglene vedrørende dyrehold.

Vi gjentar at hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område og ikke luftes på borettslagets lekeplasser. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og borettslagets eiendom.

Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og urinering på bygninger eller borettslagets eiendom er ikke tillatt.

Andelseiere som har eller ønsker seg dyrehold plikter å sette seg inn i reglene som er vedtatt av generalforsamlingen.



På Tveita har det vært en viss interesse for den planlagte Manglerudtunellen. På neste side har vi tatt med denne informasjonen fra Statens Vegvesen. ↓



Statens vegvesen

Endrede planer for Manglerudtunnelen

Statens vegvesens prosjekt E6 Oslo øst har tidligere vært ute og informert om planene for Manglerudtunnelens trasé, og at den var tenkt å ende opp i Smalvollveien. Som det ble presisert var dette kun ett av flere alternativ til løsning, og at mye kan skje i tidlig fase.

Prosjektet har nå gått bort fra denne løsningen, og jobber etter et nytt alternativ. I det nye alternativet ligger den sørlige tunnelåpningen fortsatt på Abildsø, men ender nå opp i Fjellhus i nord. Det nye alternativet inkluderer nytt Teisenkryss og gjør det mulig å fjerne Ulvensplitten. Dermed blir store arealer frigjort og tilgjengelige for utviklingen av Hovinbyen, som er et stort ønske fra Oslo kommune.

Ved Smalvollveien er det kun området nærmest E6 som vil bli berørt.

For mer informasjon om E6 Oslo øst, gå inn på vår nettside www.vegvesen.no/e6osloost

Informasjon legges også ut på prosjektets Facebook-side.



Gammelt alternativ



Nytt alternativ

ALTERNATIV TIL TØRKEVIFTE

I vaskeriet i Kristins vei 23-27 har en avfukter av type WT280 vært prøvemontert. Det ser imidlertid ut som om den ikke har tilstrekkelig kapasitet. Det er viktig å få fram at vi fortsatt er i en prøveperiode og at det arbeides aktivt med å finne en tilfredsstillende løsning.

I nær framtid vil styret vurdere å teste ut en annen type luftavfukter. Den har 30-35 % større kapasitet i forhold til hvor mye luft den kan kjøre gjennom vifta pr time. Dermed vil den kunne fjerne mer fuktighet, samtidig som den kan arbeide med høyere temperatur. Dette vil gi bedre tørking av klærne"

Dersom avfukteren vi nå ønsker å teste ut kan løse problemet vil det på sikt bli montert tilsvarende luftavfuktere i alle vaskeriene. Det vil gi betydelige besparelser i året for borettslaget, selv om vi bare legger til grunn at avfukteren i vaskeriet bare vil bli benyttet i 3 timer pr dag.

NOTISER

Vannskade i Kristins vei

Fuktskader inne i leiligheten. Vannet kommer fra veggen. Store skader på gulvet. Det er også vann i veggene. Utgangsdøren er vanskelig å få igjen. Forsikringssak, under utbedring.

Vannskade i Kristins vei

Lekkasje fra bad. Problem med sluket.

Vannskade i Kristins vei

Vannlekkasje fra bad til underliggende leilighet. Forsikringssak, under utbedring.

Vannskade i Kristins vei

Utett bad eller sluk med lekkasje til underliggende leilighet. Forsikringssak, utbedres.

Vannskade i Kristins vei

Lekkasje i kobling mot varmtvannsberederen. Følgeskader på kjøkkengulv. Gammel bereder. Vurderes av forsikringsselskapet. Utbedres.

Diverse utarbeider

I Erlends vei er 3 tørkebåser og asfalt fjernet. I stedet er det anlagt plen. Ved Kristins vei 6 er det bygget ny tørkebod nær sykkelboden.

BILSKILT STJELES

Styret har fått flere meldinger om at vi også måtte skrive litt om at bilskilter blir stjålet, det kom en melding i sommer og en nå. Dette skjer vel ved nattestid, men det er greit at folk er klar over det.

TUFTEPARK I BORETTSLAGET

Styremedlemmer har vært på befaring på Bogerud og sett på Tufteparken der. Det foreslås å ha en lignende park i Lohøgda, med både bevegelige apparater og stativ.

Styret har vært i kontakt med firmaet Tronslien AS, som har bygget flere slike parker. Det er foreslått å legge den på området ved tennisbanen og plenen foran Erlends vei 30. Ulempen ved tennisbanen er at området er kommunalt. Vi fikk ikke ja til petank-bane, heller ikke å sette opp tennisnett i fjor. Vi fikk også forbud mot å klippe plenene og plante flere trær.



Det området som ser mest aktuelt ut er ved Erlends vei 38-30. Her vil vi ikke komme for nær noen av blokkene. Det er flatt og det er borettslagets tomt.



BUDSJETTET FOR 2020

Fra forvaltningskonsulenten i OBOS har styret mottatt forslag til likviditetsbudsjett for 2020.

Budsjettet er basert på bokførte tall for inneværende år, samtidig som det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater.

Kostnadene er periodisert til de månedene de skal betales.

Inntekter

Det er tatt utgangspunkt i gjeldende felleskostnader og eventuelle andre faste og forventede inntekter vi har. A-konto varmtvann er holdt utenom, da inntekter og kostnader til beredere føres i balansen (og avregnes hvert år).

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret vil trolig bli justert.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader kr 2 500 000. Til rehabilitering av bad er det foreløpig budsjettet med kr 54 millioner.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er foreløpig ikke fastsatt av forsikringsselskapet.

Indeksjusteringen for bygninger blir 3,5 % fra 1. januar 2020.

I tillegg foretar forsikringsselskapet individuell prisjustering. Den er basert på Lohøgdas skadehistorikk. Det er derfor lagt til grunn en økning på ca. 5 % av årets premie.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i budsjettforslaget for 2020 lagt til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret.

Endelig vedtak foreligger ikke før i desember. En event. eiendomsskatt følger egne satser.

Energi

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører er det budsjettet med samme energikostnader, som beregnet for hele 2019.

Energikostnadene er variable og vanskelige å anslå.

Faste avtaler og tjenester

Lohøgdas faste avtaler (trappevask, vaktmester, kabel-tv etc.) er regulert i forhold til forventet prisstigning.

Renter

Dagens rentenivå (2,35 %) er lagt til grunn for 2020. Det er foreløpig ikke lagt inn låneopptak i 2020. Heller ikke renter og avdrag ifm. låneopptak.

Likviditet

Utgangspunktet for likviditetsberegningen er innestående på drifts- og sparekonto pr. 01.01.2020, som vi har estimert til kr 3 000 000. Beregningen er gjort ut fra forventede inntekter og kostnader for resten av 2019.

Budsjettet for 2020 viser en likviditetsendring (reduksjon) på kr 44 982 000. Årsaken til dette er at låneopptak ikke er tatt med i budsjettet. Negativ likviditet viser på denne måten lånebehovet. (Dette justeres til sist når alle tall er lagt inn).

Disponible midler ved årets utgang er estimert til kr 41 982 000.

STYRETS MØTEPLAN

Siste styremøte før nyttår avholdes: 20.12. For første halvår 2020 er møteplanen slik: 23.01, 20.02, 19.03, 23.04, 20.05 og 10.06. Alle dager kl. 17.00.

Tid for generalforsamling fastsettes senere etter avtale med forvaltningskonsulent Erik Bråten i OBOS.

HENVENDELSER TIL STYRET

Ved alle e-posthenvendelser til styret er det fint om dere oppgir adresse, leilighetsnummer og telefon.



**STYRET ØNSKER ALLE I
LOHØGDA
GOD JUL
OG GODT NYTT ÅR**

Det humoristiske maleriet «Julereia» (1922) av Nils Bergslien viser et kaotisk, feststemt følge av underjordiske vetter, av nisser, trollkjerringer, drukkenbolter, drapsmenn og annet pakk gjennom et norsk gårdstun julenatta. Opptoget er en variant av oskoreia,

et nattlig følger av gjengangere, og henspiller på tradisjonen med å gå julebukk som en lystig feiring fra gård til gård.

På bildet sees også en nisse som rir på en geitebukk, fanden med fele på ryggen av et reinsdyr, en snømann og et julenek.

LOHØGDAS HJEMMESIDE

Borettslagets hjemmeside ligger på nettet. Siden inneholder en mengde stoff.

Det er styreleder Terje Holmen, som holder den à jour. Gå inn på:

www.lohogda.no

Styret 2019 - 2020

Leder: Terje Holmen, Erlends vei 15.

Nestleder: Laila el Aqil, Kristins vei 27.

Styremedlemmer:

Gjert S. Løfgren, Erlends vei 48.

Jan Westergren, Kristins vei 2.

Elise Røe, Erlends vei 17.

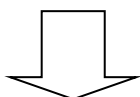
Varamedlemmer:

Andreas Myrstad, Kristins vei 19.

Daniel Schmidt, Kristins vei 36.

Ali Kuluman, Kristins vei 2.

På de neste sidene følger
en ajourført framdriftsplan
for våtromprosjektet



STYRET OG VAKTMESTER ADRESSE - KONTORTID TELEFON - E-POSTADRESSE

Lohøgda borettslag, Kristins vei 39,
0669 Oslo.

Kontortid hver tirsdag, kl 17.30 til 19.00
og onsdager kl 11 - 15.

Stengt juli og august (ferie).

Telefon: 22263085

E-post: lohogdab@online.no

Styreleder Terje Holmen

Telefon 911 15 218, hverdager 17.00-20.30

E-post: lohogdab@online.no

Sekretær Erik Martinsen.

Onsdager 11.00-15.00 Telefon: 22263085

E-post: erik@lohogda.no

Vaktmesterkontoret

Erlends vei 62.

Kontortid, hverdager 12.00-13.00.

Telefon: 22272124

E-post: vaktmester@lohogda.no

Vaktmesterleder Lars Gulbrandsen.

Hverdager 07.00-15.00

Telefon: 901 77 022

Vaktmester Frode Bjørkli

Vaktmester Jarle Sjømoen

Velferdsutvalget

Eili Dahl Changezi. Hverdager etter kl.17.00.

Telefon: 943 68 950

E-post: eilidahlchangezi@hotmail.com

Søren Clemensen

Inger Johanne Johansen.

Valgkomite

Eili Dahl Changezi, 943 68 950

Marie Furulund, 988 01 283

Anders R. Hansen 986 25 133

Turid Holstad. 918 30 170