

# LOHØGDA-NYTT

Organ for styret i Lohøgda borettslag  
Nr 1 - 17 årgang

Ansvarlig: Styreleder Laila Bibow-Jensen el Aqil  
10. februar 2016

## GENERALFORSAMLINGEN 2016

Borettslagets generalforsamling vil bli avholdt onsdag 1.juni, kl 19 i Haugerud kirke. Adressen er Haugerudsenteret 47. Kirken ligger ved p-plassen bak Haugerud senter.



Inngangen til møterommet er bak bilen til høyre på bildet.

### Innkalling og årsmelding

I forkant av møtet vil du motta en formell innkalling. Den finner du foran i styrets årsmelding, som vil bli delt ut til samtlige leiligheter i første del av mai.

### Arbeidet er i rute

Forberedelsene til generalforsamlingen går som planlagt.

Styret har avsluttet arbeidet med årsmeldingen for 2015 og holder nå på med budsjettet for 2016.

### Regnskap

Fra forvaltningskonsulenten foreligger et foreløpig regnskap for fjoråret.

På regnskapsmøtet 17. mars legger OBOS fram for styret de endelige regnskapstallene til godkjenning.

På dette møtet vil styret ha en siste mulighet til å foreta justeringer av budsjettet for 2016, før det sendes til trykkeriet.

### Revisor og OBOS bidrag

Før trykking skal revisor avslutte sitt arbeid. OBOS vil dessuten bidra med sin del av det obligatoriske stoffet i årsmeldingen, samt regnskapstallene.

### Valgkomiteen

Valgkomiteen er tilskrevet og bedt om å levere sin innstilling i god tid.

Komiteen har et ansvarsfullt arbeid. De skal finne fram til kvalifiserte og villige kandidater til tillitsverv i borettslaget.

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

Hjemmeside: [www.lohogda.no](http://www.lohogda.no)

Styret har kontortid 1. og 3. tirsdag 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](mailto:lohogdab@online.no)

Vaktmesternes e-postadresse er: [lohogdav@online.no](mailto:lohogdav@online.no)

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

I år skal det velges styreleder og 2 styremedlemmer, 3 varamedlemmer og 3 medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteen som ble valgt på fjorårets generalforsamlingen består av:

Roy Hansen, Arne Wiborg og Eili Dahl Changezi.



Fra en tidligere generalforsamling

### Forslagsfrist 1. mars

Eventuelle forslag til generalforsamlingen må være styret i hende senest 1. mars. Forslag som blir levert senere kan ikke behandles på årets generalforsamling.

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av generalforsamlingen er det ønskelig at:

- Det går klart fram at saken ønskes behandlet av generalforsamlingen.
- Forslagsstiller formulerer et klart forslag til vedtak.

Eventuelle forslag kan legges i styrets postkasse på gavlveggen ved Kristins vei 39 eller sendes som e-post til:

[lohogdab@online.no](mailto:lohogdab@online.no)

### Forslag 1

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

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

Det er et økende antall løse katter i borrettslaget. De blir fulgt ut av oppgangen av eieren og sluppet.

De gjør fra seg overalt, også der barn leker. Planter dør av for mye kattepiss.

Dette må begrenses og styret foreslår derfor å gjeninnføre forbud mot utekatt.

Husordensreglenes punkt Dyrehold, pkt 2.

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

Tillegg: Katten skal være innekatt.

### Forslag 2

Fra andelseier Lise Wiborg foreligger følgende forslag:

«Det foreslås å sette opp bommer ved innkjøringene til stikkveiene i borettslaget. Bommene står oppe på dagtid, fra f. eks. kl 07.00 til kl 22.00. Etter kl 22.00 låses de automatisk.

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

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



Det er mange typer bommer. Dette er en av dem

### Begrunnelse:

Begrunnelsen for forslaget er å få slutt på kjøringen utenfor soveværelsevinduer på nattetid. Hver eneste kveld og natt gjentar det samme seg. Biler kjører opp til oppgangen,

---

lar motoren gå, mens dører åpnes og smelles igjen. Som oftest står folk å prater høylytt før de går inn og bilen kjører ut. Folk vekkes flere ganger i løpet av natta.

Det er satt opp informasjonsskilt om dette ved alle innkjøringen, men de har tydeligvis ingen virkning.

## LEIL PRISER LEILIGHETSPRISENE STIGER

I løpet av 2015 fikk Lohøgda borettslag 63 nye andelseiere, mot 67 i 2014. Leilighetsprisene i borettslaget steg med nærmere 10% i løpet av fjoråret.



Gjennomsnittsprisen for en 1-roms leilighet var i fjor kr 2.176.667. Den høyeste prisen som ble oppnådd var kr 2.725.000. Når det gjelder 3-roms leiligheter var gjennomsnittsprisen kr 2.735.185, mens høyeste pris var kr 3.170.000.

Det ble bare omsatt tre 2-romleiligheter i fjor. For disse var prisutviklingen omtrent den samme.

I styrets årsmelding for 2015 kan du lese mer om leiligheter og priser. Årsmeldingen vil bli sendt ut i slutten av mai.

## KLAGESAKER

Styret mottar hvert år en rekke klager på beboere, som har vansker med å overholde husordensreglene. 2015 var intet unntak.

Klagene refererer seg til husbråk, støy fra naboeligheter, drosjekjøring på stikkveier om natta, bilkjøring på stikkveier og plener, parkering på plenene, vaskeritider som ikke overholdes, matlukt inn til leiligheter via ventilasjon, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid, dyrehold, ulovlig tilkobling av vifter til ventilasjonssystemet, som medfører røyklukt i leiligheter, samt klage over misbruk av vaskeriene.

De fleste klagesakene ble løst i minnelighet, men en sak endte med salgspålegg.

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

Styret kan ta affære dersom det innkommer skriftlige klager, som er saklig begrunnet.

Det samme gjelder dårlig eller manglende vedlikehold som gir følgeskader hos naboene.

Dette er nedfelt i borettslagets vedtekter som bygger på «Lov om burettslag».

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

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

## PROBLEMATISK LEIEFORHOLD AVVIKLET

Endelig, får vi vel si, er et særdeles problematisk leieforhold avviklet i Kristins vei.

Til tross for sakens alvorlighetsgrad har det tatt lang tid å få vedkommende ut. Det har tatt flere år. De øvrige beboerne i oppgangen har måttet tåle mye.

I denne perioden har borettslaget har brukt betydelige ressurser for å få slutt på problemet. Nå er imidlertid saken løst og vedkommende har flyttet.

---

---

## NYE FEIEREGLER

Når feieren skal komme på besøk er det nå kommunen som avgjør.

Reglene om hvor pipa må feies er også noe endret.

Piper skal feies ved behov. Det er fortsatt opp til kommunen å bestemme dette behovet, men tidligere var det et minimumskrav om hvert fjerde år. Dette minimumskravet er nå borte.

Men regning for feiing får vi hvert år.



(Foto: NTB SCANPIX)

## VELKOMMEN SOM NY NABO

I perioden desember 2015 - januar 2015 har styret godkjent 8 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.

Nyinnflyttede får siste årsmelding og et velkomstbrev. I borettslagets husorden finnes råd og veiledning om forholdene i vårt borettslag.

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.**

Etter nyttår vil to styremedlemmer besøke alle nye andelseiere og ønske de velkommen til borettslaget. Med seg vil de ha en mappe med siste årsmelding, regnskap, husordensregler, vedtekter og jubileumsboka. Likeledes siste års borettslagsaviser og et velkomstbrev.

## NAVNESKILT ER GRATIS

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

Endringer av skilt kan også estilles 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.

## OPPGANGSVINDUENE FORSINKET GRUNNET FLOM

Utskifting av oppgangsvinduene i Kristins vei var planlagt til januar i år. Dette er utsatt til uke 10. Årsaken til forsinkelsen er at fabrikkens dessverre ble rammet av flom.

Rune Eikevik fra DVS lover at monteringen igangsettes så snart vinduene er levert.

## BRANNSLANGER I VASKERIENE

Brannslanger er hengt opp på veggen i alle vaskeriene, slik Brann- og redningsetaten anbefalte når de var på inspeksjon i borettslaget.

---



## NOTISER

### Kontrollmåling av radon

I de leilighetene som hadde for høye radonverdier ble det iverksatt ulike tiltak for å bringe dette ned til akseptabelt nivå. For tiden pågår kontrollmålinger.

Radonnivå innendørs varierer mye over tid (timer og dager). Variasjonene kan skyldes endringer i klimatiske parametre som temperatur, lufttrykk, vindstyrke og retning etc.

Det er viktig å måle gjennomsnittlig radonnivå over lang tid fordi det er denne gjennomsnittsverdien som kan relateres til helse- og risikofaktor (lungekreft).

Det er vanlig å bruke sporfilm til langtidsmåling over minimum 2 måneder. Radonmåling

bør helst utføres i vinterhalvåret, fra oktober til april, evt. over et halvt år fra midten av sommeren til midten av vinteren (eller omvendt).



### Hørbarhet

Det er krav om hørbarhet vedrørende røykvarslerne. Dersom du ikke hører den (test den) kan dette medføre til at du må anskaffe røykvarslerne i flere rom.

### Vegglys

med sensor monteres i Kristins vei mellom nr 11-13 og nr 23.

### Trappevasktillegget

økes fra kr 85 til kr 100 pr måned fra 1.mars 2016.

## OVERLATING AV BRUK

Styret har godkjent 2 søknader om overlating av bruk (framleie). En i Kristins vei 16 og en i Erlends vei 62.

## STYRETSMØTEPLAN

**Styremøter** fram mot ferien avholdes: 18.02, 17.03, 21.04, 19.05, 17.06 - Alle dager kl 17.

## LOHØGDAS HJEMMESIDE

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

Det er styremedlem Terje Holmen som har ansvaret for å holde den ajour. Gå inn på:

[www.lohogda.no](http://www.lohogda.no)

**STYRET OG VAKTMESTER  
ADRESSE - KONTORTID  
TELEFON - E-POSTADRESSE**

Lohøgda borettslag, Kristins vei 39,  
0669 Oslo.

Kontortid 1. og 3. tirsdag i hver måned,  
kl 17.30 til 19.00. Onsdager kl 11 - 15.

Stengt juli og august (ferie).

Telefon: 22263085

E-post: lohogdab@online.no

Styreleder Laila el Aqil

Telefon 454 30 463, hverdager etter 17.00

E-post: lohogdab@online.no

Sekretær Erik Martinsen.

Onsdager 11.00-15.00 Telefon: 22263085

E-post: erik@lohogda.no

Vaktmesterkontoret

Erlends vei 62. Hverdager kl 12.00-13.00.

Telefon: 22272124

E-post: lohogdav@online.no

Vaktmesterleder Lars Gulbrandsen.

Hverdager 07.00-15.00

Telefon: 901 77 022

Vaktmester Terje Christensen

Vaktmester Jarle Sjømoen

Velferdsutvalget

Solveig Nilsen etter kl.17.00 på hverdager

Telefon: 472 44 623

E-post: solveig@lohogda.no

Eili Dahl Changezi. Hverdager etter

kl.17.00. Telefon: 943 68 950

Valgkomite

Roy Hansen, Arne Wiborg, Eili Dahl

Changezi

**Styret 2014 - 2015**

Leder: Laila el-Aqil, Kristins vei 27.

Nestleder: Gjert S. Løfgren, Erlends vei 48

Styremedlemmer:

Terje Holmen, Erlends vei 15.

Jan Westergren, Kristins vei 2.

Solveig Nilsen, Kristins vei 7.

Varamedlemmer:

Roy Hansen, Kristins vei 38.

Brit Rustad, Erlends vei 20.

Berit Paulsen, Erlends vei 48.

**TIL SIST NOEN BILDER  
FRA EN SVUNNEN TID**



Hellerud barnehage, april 1949

**Til høyre:**  
Eiendommen på  
Tveita skal bli bolig-  
område.  
Bildet er tatt i mars  
1961.



### **Tveita senter etter åpningen i 1970**

I over 40 år har Tveita Senter vært en viktig møte- og handelsplass for Tveita-området. Det var Norges første overbygde senter.

Gjennom årene har senteret blitt oppgradert flere ganger. I oktober 2003 åpnet nye Tveita Senter etter en omfattende revitalisering og i

ble nominert til Årets Kjøpesenterpris 2005. De 70 butikker representerer de fleste bransjer, og er dermed et av de største og mest komplette sentrene i området.

Senteret har hatt en jevn omsetningsvekst de siste årene. Omsetningen i 2014 var 863 mill. Eier er OBOS Forretningsbygg.