

LOHØGDA-NYTT

Organ for styret i Lohøgda borettslag
Nr 2/2018 - 19 årgang

Ansvarlig: Styreleder Laila Bibow-Jensen el Aqil
1. april 2018

Forhandlingene slutført **LEVERANDØRER ER VALGT OPPSTART OVER PÅSKE**

Første prisanslag var for lavt

Det opprinnelige prisoverslaget fra OPAS viste seg å være for lavt. OPAS og styret har derfor måttet gå flere runder med leverandørene før vi kom fram til et resultat vi var fornøyd med. Pristilbudene varierte også uvanlig mye. Høyeste tilbud lå over 50 % over det laveste.

Tilbydernes økonomi ble grundig vurdert

I forrige avis opplyste vi at styret hadde fremskaffet økonomiske rapporter på alle entreprenører som hadde gitt priser. Dette for å kunne vurdere deres økonomiske situasjon. S-bygg ble raskt lagt til side da vi anså firmaet for å være teknisk konkurs. Det var en riktig vurdering. Firmaet gikk konkurs noen uker senere.

De leverandørene vi endte opp med antas å ha en solid økonomi.

Valgte leverandører

Bergvarmeoppdraget gikk til EnergiCo AS, mens rehabiliteringen av våtrom og utskifting av borettslagets vann- og avløpsrør gikk til Sans Bygg AS. Kontraktene er signert av partene.

Låneramme og långiver

Lånerammen er på 170 mill. Da har vi lagt til grunn at noe av lagets disponible midler vil bli benyttet.

Vi har bedt om lånetilbud fra OBOS-banken og Handelsbanken.

BERGVARMEPROSJEKTET FØRST UTE

Borejobben

Boringen vil starte ca midt i april. Det skal bores mellom 30 og 45 hull ned til en dybde på 2-300 meter.

I kontrakten er det priset en brønnpark på til sammen 6500 meter. I hver brønn legges rør og pumpe.

Borehullene blir fordelt utover og de må ha en innbyrdes avstand på minst 15 meter.

Arbeidstid og varighet

Arbeidstiden blir mellom klokken 07 og 19. Selve boringen vil ta 4-6 uker og boreriggene vil forflytte seg over hele tomta vår. Det vil ta ca. 1 dag å bore et hull. Tiden vil avhenge av fjellets beskaffenhet.

Det vi er helt sikre på er at det vil bli støy.

Varmevekslere og beredere

De gamle kjølebodene er tømt og rives for å gi plass til varmevekslere og varmtvannsberedere.

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

Hjemmeside: 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

Vaktmesternes e-postadresse er: lohogdav@online.no

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

Varmtvannsberedersentraler

Det blir etablert en varmtvannsberedersentral i hver blokk, bestående av 3 til 5 beredere og 1-2 varmepumper. Antallet avhenger av størrelsen på blokka.



Slike borerigger dukker snart opp på Lohøgda også. De er langt fra lydløse, men boringen går ganske raskt unna.

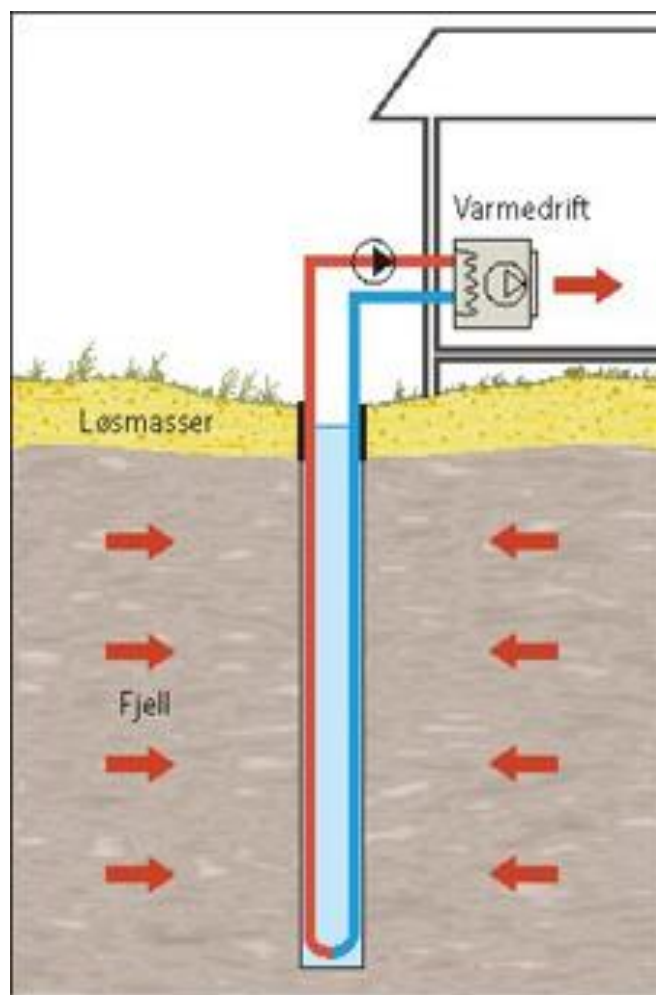
Ved å ha et berederrom i hver blokk unngår vi sprenging og varmetap mellom blokkene. Det blir behov for å bruke 15 av de gamle kjølerommene, da tilgang til sluk ligger i tilhørende aggregatrom.

Varmevekslerne er av anerkjent merke og har egen serviceavdeling i Norge.

Energibrønnene blir skjult under plenen, og kollektorslanger fra disse føres i godt isolerte rør inn til berederrommene. Rørene skal ligge minst 60 cm ned i bakken.

Jevn temperatur i fjellgrunnen

I fjellgrunnen ligger temperaturen jevnt på ca syv grader hele året.



Prinsippkisse av en varmepumpe. Brønndybden vil være 2-300 meter.

Kollektorslanger, som vil inneholde sirkulerende væske, skal ta opp denne varmen.

Deretter skal varmevekslerne i kjellerne omforme varmen til energi, som skal benyttes til forvarming av varmtvann. De vil heve temperaturen til varmt forbruksvann og ta ut nødvendig el.

Varmevekslerne er forutsatt å skulle dekke grunnlastbehovet for varmtvann i borettslaget.

Rørarbeider i kjellerne

Dette arbeidet startes opp ultimo august/ primo september. På det tidspunktet skal første varmeveksler stå klar til bruk.

Anleggstrafikk

Det er selvsagt uunngåelig med noe anleggstrafikk i perioden, mens de holder på i vedkommende blokk. Dette varer ikke lenge og trafikken forflytter seg jo etter hvert som prosjektet skrider frem.

Brakkerigger

Det vil bli satt opp brakkerigger to steder, som vil stå der i hele prosjektperioden.



Den minste riggen vil bli plassert mellom Erlends vei 44 og skogen.



Den største riggen vil bli satt opp på nedre parkeringsplass i Erlends vei.
Den vil bestå av 8-10 stk 20 fots containere.

Beboermøter for hver blokk

På Tveita skole vil det bli avholdt informasjonsmøter for hver blokk, etter hvert som arbeidet går framover.

Eget møte med hver beboer - byggeperm

Entreprenøren vil dessuten avholde et eget møte med hver enkelt beboer.

På møtet får alle utlevert sin egen byggeperm som skulle inneholde all nødvendig informasjon.

BADEROMSPROSJEKTET

Egen entreprise

Rør- og våtromprosjektet er etter råd fra OPAS skilt ut som egen entreprise.

Grensesnittet mellom entreprisene

Grensesnittet mellom rør- og våtromprosjektet og bergvarmeprosjektet blir i vegg mellom teknisk rom og videre rørføringer til der det avsluttes med stengeventiler på utsiden av veggen til beredersentralen.

Oppstart

Oppstart blir 8. oktober i Erlends vei 29. Derfra arbeider man seg nedover til alt er ferdig i denne veien. Derfra går de over til Kristins vei og arbeider seg oppover til siste blokk er ferdig, høsten 2021.

Framdriftsplan

Lenger bak i avisen finner du framdriftsplanen slik den foreligger. I løpet av april vil leverandøren foreta en siste gjennomgang og se om det er nødvendig med noen mindre justeringer i forbindelse med ferier og høytidsdager.

**ENDELIG FRAMDRIFTSPLAN KOMMER
I JUNINUMMERET AV AVISEN**

Benkeberedere utgår

Når badet er ferdig vil beboerne få sitt varmtvann fra berederne i kjellerne.

Benkeberedere vil da bli frakoblet. Om noen har bruk for dem, f.eks. på hytta, kan dere bare ta dem.

NOEN FIKK DOBBEL STRØMREGNING

I forbindelse med overgangen til individuell måling av strøm, har vi havnet i en situasjon hvor noen har betalt dobbelt strømregning.

Dette er ikke noe borettslagets styre har kunnet gjøre noe med. Her har det vært for dårlig kommunikasjon mellom Hafslunds underleverandører og Hafslund. Hverken Istad Kraft eller OBOS har kunnet gjøre noe med dette

Beboere i Kristins vei har hatt individuell måling siden 28.01.18.

Istad Hjemkraft har ikke kunnet produsere faktura til OBOS på grunn av at halvparten av målere er skiftet ut og resten er satt til opphør.

Det har ikke vært mulig for OBOS å fjerne åkonto-beløpet for kun halvparten av borettslaget. Det er dette som har medført til at noen (beboerne i Kristins vei) har betalt dobbel strømregning.

Fra midten av april vil alle i borettslaget ha kommet over på individuell måling.

Å-konto beløpet på strøm over felleskostnadene vil opphøre fra og med 01.05.18.

De som har betalt dobbelt vil bli avregnet over husleien for juni.

Styret beklager dette, men vi har dessverre ikke hatt noen mulighet til å stoppe det.



Flinke folk vaktmestrene våre, sier Øystein Lunde som har sendt oss dette bildet

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 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: lohogdav@online.no

Vaktmesterleder Lars Gulbrandsen.

Hverdager 07.00-15.00

Telefon: 901 77 022

Vaktmester Frode Bjørkli

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

E-post: eilidahlchangezi@hotmail.com

Valgkomite

Roy Hansen, Eili Dahl Changezi,

Turid Holstad, Marit Å. Eidem.

**HER SKAL DET INN 4
SIDER FREMDRIFTSPLAN**
