

# LOHØGDA-NYTT

Organ for styret i Lohøgda borettslag  
Nr 1/2019 - 20 årgang

Ansvarlig: Styreleder Terje Holmen  
20. februar 2019

## GENERALFORSAMLINGEN 2019

Borettslaget avholder sin generalforsamling mandag 27. mai, kl. 19.00 i Haugerud kirke. Adresse er Haugerudsenteret 47. Kirken ligger ved p-plassen bak Haugerud senter.



Inngangen til møterommet er gjennom døren nederst til venstre på bildet.

## Innkalling og årsmelding

I forkant av møtet vil du som vanlig motta en formell innkalling. Innkallingen vil du finne foran i styrets årsmelding, som vil bli delt ut

til samtlige husstander i første halvdel av mai.

## Arbeidet er i rute

Forberedelsene til generalforsamlingen startet tidlig i januar og arbeidet går som planlagt. Styret har avsluttet arbeidet med sin del av årsmeldingen for 2018 og arbeider nå, blant mye annet, med budsjettet for 2019.

## Regnskap

Fra forvaltningskonsulenten foreligger et foreløpig regnskap for fjoråret. Regnskapsmøtet er lagt til 9. april.

På dette møtet vil OBOS framlegge de endelige regnskapstallene for styret til godkjenning.

Dette møtet er også styrets siste mulighet til å foreta justeringer av budsjettet for 2019, før det sendes til trykkeriet.

## Revisor og OBOS bidrag

Før trykking kan foretas må også revisor ha avsluttet sitt arbeid. OBOS vil på vanlig måte bidra med sin del av det obligatoriske stoffet i årsmeldingen, samt med regnskapstallene.

## Valgkomiteen

Valgkomiteen er tilskrevet og bedt om å avgi sin innstilling i god tid, slik at den kan trykkes inn i årsmeldingsheftet.

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

Hjemmeside: [www.lohogda.no](http://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](mailto:lohogdab@online.no)

Vaktmesternes e-postadresse er: [vaktmester@lohogda.no](mailto:vaktmester@lohogda.no)

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

---

Komiteen skal finne fram til kvalifiserte kandidater til tillitsverv i borettslaget. De som blir valgt til styret må påregne over 50 møter i året, delvis på dagtid, samt befaringer. I år skal det velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, samt valgkomite.

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.



Fra en tidligere generalforsamling

Valgkomiteen, som ble valgt på fjorårets generalforsamling, består av Eili Dahl Changezi, Turid Holstad, Anders Rygh Hansen og Marit Å. Eidem.

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

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



Fra forrige generalforsamling

### **Forslagsfrist 10. mars**

Eventuelle forslag til generalforsamlingen må være styret i hende senest 10. mars. Forslag som blir levert senere kan ikke behandles på årets generalforsamling.

### **Tørketromler**

På siste generalforsamling var det innsendt et forslag om å erstatte tørkeviftene med tørketromler i alle vaskeriene.

Begrunnelsen var at dette ville redusere strømforbruket betydelig, tørketiden gå ned og alt støv ville samles i maskinen i stedet for at det la seg på gulvene.

Styret støttet forslaget. Etter en lengre debatt ble et forslag om å utsette saken vedtatt mot 27 stemmer.

Styret ble bedt om avklare priser på tørketromler og hva man kunne forvente av reduserte energikostnader.

Det har styret gjort og resultatet vil bli lagt fram på generalforsamlingen.

---

---

## PRISØKNING OGSÅ I 2018

I løpet av 2018 fikk Lohøgda 70 nye andelseiere, mot 64 i 2017.



Gjennomsnittsprisen for en 1-roms leilighet var i fjor kr 2 683 125 mot 2.695.000 i 2017.

Høyeste prisen som ble oppnådd for en 1-roms var kr 2 950 000, en nedgang på kr 160.000.

For 3-roms leiligheter var snittprisen i 2018 kr 3 352 142 mot 3.386.000 året før.

Høyeste prisen som ble oppnådd var 3 910 000. Det er 290.000 lavere enn i 2017.

I styrets årsmelding for 2018 kan du lese mer om leiligheter og priser. Årsmeldingen vil bli sendt ut ca. 10. mai.

I desember var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for brukte OBOS-tilknyttede boliger i Oslo-området 59 674 kroner.

Kvadratmeterprisen i desember var 1,7 % lavere enn i november. Til tross for denne nedgang i desember, steg OBOS-prisene i 2018 med 6,5 prosent i Oslo-området.

Lenger bak i avisen (side 4) har vi tatt inn en artikkel der konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj i OBOS gir sin vurdering av boligmarkedet og utsiktene framover.

### ANTALL OMSATTE BOLIGER

I desember ble det foretatt 373 eierskifter i OBOS-tilknyttede boliger mot 440 i samme måned i 2017. I 2018 ble det omsatt 8 393 boliger totalt, mot 8 209 i 2017.

## VELKOMMEN SOM NY NABO

I perioden desember - januar har styret godkjent 7 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.**

## OVERLATING AV BRUK

Styret har godkjent to søknader om overlating av bruk (framleie) - en i Kristins vei og en i Erlends vei.

## 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.

---

## OBOS-prisene ned 1,7 prosent i desember

Til tross for en nedgang i desember, steg OBOS-prisene i 2018 med 6,5 prosent i Oslo-området.

Det er et noe usikkert marked, men våre anslag tilsier at boligprisene vil øke også i år, men med store variasjoner fra måned til måned.

Når vi går ut av 2019 tror vi boligmarkedet i Oslo-området vil ende på en prisvekst på rundt fire prosent, sier konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj i OBOS.



**Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj i OBOS**

Han begrunner dette med at norsk økonomi er i framgang med lav arbeidsledighet og en forventet lønnsvekst som gjør at de fleste vil få mer å rutte med i år enn i fjor. Samtidig viser tallene at forkjøpsretts-andelen til brukte OBOS-boliger steg til 22,6 prosent mot 20,9 prosent i 2017. Det er lavere enn normalår hvor forkjøpsrettsandelen pleier å ligge rundt 30 prosent.

Forkjøpsrettsandelen er en god temperaturmåler på boligmarkedet. Når det er høy etterspørsel og få boliger å velge mellom blir forkjøpsandelen høy. I toppåret 2016 var den eksempelvis på hele 37 prosent.

Tallene for 2018 viser et marked med fortsatt god etterspørsel, men der boligkjøperne har mye å velge mellom. Vi forventer noe av den

samme trenden inn i 2019, sier Kjørberg Siraj.

### Øker byggetakten

Det er fortsatt mange boliger til salgs, samtidig som det vil bli ferdigstilt mange nye OBOS-boliger i år. Dette sammen med en forventet lav befolkningsvekst, er faktorer som vil dempe prisveksten.

OBOS planlegger å igangsette bygging av 2300 nye boliger i 2019, en økning på over 30 prosent fra 2018.

Vi så i fjor økt etterspørsel etter nye boliger, og vi vil ferdigstille mange nye boliger i 2019. Våre prognoser viser at det vil bli ferdigstilt vesentlig færre boliger i press-områder fra 2020 og utover. OBOS planlegger derfor å øke aktivitetsnivået kraftig i 2019 for å møte den økte etterspørselen. En nøkkel til stabil boligproduksjon er at kommunene sørger for tilstrekkelig framdrift i plansakene.

OBOS har flere tusen boliger under planlegging der vi håper på planvedtak i 2019, sier Kjørberg Siraj.

I desember 2018 var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for brukte OBOS-boliger i Oslo-området 59 674 kroner.

For landet sett under ett var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen 52 836 kroner i desember 2018.

Det er 0,6 % lavere enn i november 2018, og 6,8 % høyere enn i desember 2017.

### SØPPEL I KJELLERROM

Mange setter søppelet sitt under trappen eller i fellesarealer i kjeller. Ikke gjør det. Vi har en kjempefin ordning med bortkjøring av avfall 12 ganger i året.

Det er ikke meningen at vi vaktmesterne skal gå og kaste dette for dere. Det er heller ikke hyggelig å se på for dine naboer.

Mvh vaktmesterne

## 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](mailto:erik@lohogda.no)

## 6 BAD FERDIGE HVER UKE

I Erlends vei er nå de første 56 badene helt ferdige og tatt i bruk. Tilbakemeldingene fra beboerne er svært gode.

I ukene framover mot sommeren vil det bli oppstart i en oppgang hver mandag og ferdigstillelse hver fredag.

## RØRARBEIDER I KJELLERE

Sans Bygg har nå foretatt kjellerstrekk, dvs. montert nye kaldt og varmtvannsrør i tre blokker i Erlends vei fra 46 til 72. (Dvs. kun i de oppganger hvor det ikke er leiligheter i underetasjene). Arbeidet er også påbegynt i Erlends vei 9-17.

## STATUS FOR PROSJEKTET

- Prosjektet er i rute økonomisk.
- Framdriftsplanen følges.
- Det er få tilbakeføringer til tidligere standard.

### Boring av brønner er slutført

Det samme gjelder alt annet utvendig arbeid i forbindelse med bergvarmen.

### Berederrommene

Ferdigstillingen av berederrommene følger framdriften i prosjektet. Berederrommet i

Erlends vei 19-29 har vært i bruk i ca.12 uker og fungerer som planlagt.

### Ferdigstilte badrom

Alle badene i Erlends vei 19-29 og 62-66 er ferdige og overtatt av beboerne. Oppgangene 68-72 følger etter.

Så minner vi om at byggetiden er 4+1 uker og at badet kan ikke 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** er tilgjengelige i brakke utenfor blokka. Campingtoaletter settes ut i leilighetene til de som har problemer med å gå ut og som kan framlegge dokumentasjon (legeattest).

## DEMOKRAKKA

På plenen ved Erlends vei 44 har Sans Bygg (entreprenøren) satt opp sin demobrakke. Brakka vil bli stående i hele byggeperioden, dvs. i ca. tre år.

I brakka vil du finne eksempler på oppsetting og montering av servanter, dusjkabinett og dusjgarnityr. Likeledes ulike fliskombinasjoner, som ligger i grunnpakka.

I demobrakka er det også oppsatt en rekke produkter som du kan tilleggsbestille, om det er ønskelig. Produktene er priset og inkluderer montering og mva.

Det er utstilt et standard utvalg av fliser i brakka. Standardflisene er inkl. i grunnpakka og velges på prislista ved bestilling. Borettslaget dekker kostnadene om du velger standardfliser. Se «Beboermappa».

Demobrakka har kodelås. Koden finner du i «Beboermappa». Åpningstiden er med andre ord døgnnet rundt, alle dager i uka. Husk å slukke lyset og låse døra når du går.

## HUSK NESTE BLOKKMØTE

Neste blokkmøte om våtromrehabiliteringen avholdes 5. mars 2019 på Tveita skole, i matsalen. Innkalling kommer i postkassene.

**Denne gangen gjelder det beboere i Erlends vei 1-7, 9-17 og 30-44.**

Vi vil i hovedsak følge opplegget fra første møte. Da redegjorde prosjektleder Monika Skarphagen fra OPAS. Deretter var det innlegg både fra prosjektlederen hos Sans Bygg AS, Øyvind Fanebust og anleggsleder Eistein Orkelbog.

## HENVENDELSER TIL STYRET

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

## FORBUDT Å PARKERE PÅ PLENEN

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede p-plasser i Lohøgda borettslag. Spesielt ikke på plenene. Hver vår ser vi resultatet av uvettig parkering i form av ødelagte plener.



## STORT AVFALL

**FØRSTE FREDAG I MÅNEDEN ER BORTKJØRINGS DAG. STORT AVFALL SETTES UT TORSDAG ETTERMIDDAG/KVELD**

Borettslaget har i mange år hatt en meget god ordning med bortkjøring av stort avfall første fredagen i hver måned.

Dagen før kan beboerne sette ut på plenen foran oppgangen avfall som ikke får plass i avfallsbrønnen. Det kan være møbler, sportsutstyr, sykler osv.

Dette vil **ikke** bli tatt med på søppelrunden:

- Alt av oppussingsavfall vil ikke bli tatt med på søppelrunden.
- Alt elektrisk/elektro avfall.
- Alt av farlig avfall, som maling, olje, kjemikalier, bensin.
- Bildekk.

**For el-avfall, som komfyrer, kjøleskap, fryser, TV, radioer osv. har borettslaget egen bortkjøring, som vi varsler to ganger i året.**

Norsk Gjenvinning lar alt el-avfall stå igjen på plenen. Beboeren må derfor hente det og ta det med opp i leiligheten igjen.

Ved omfattende renovering av leiligheter er det beboers ansvar å foreta bortkjøring av storsøppel, som innredninger, mur- og betongrester, fliser og VVS-utstyr mv.

Spesialavfall som malingsspann, kjemikalier, bilbatterier o.l. må beboer selv levere på miljø- eller gjenbruksstasjon.

**NB: I byggeperioden vil de blokker hvor rehabilitering pågår ikke få fjernet stort avfall et par måneder.**

## KONTORTIDEN ER UTVIDET

Fra 2. oktober utvidet styret kontortiden og har nå åpent hver tirsdag fra kl. 17.30-19.00. Dette er i forbindelse med våtromprosjektet.

Inngang fra gavlvegg i Kristins vei 39.

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

## STYRETS MØTEPLAN

Styremøter avholdes: 14.03, 09.04 (regnskapsmøte), 23.05, 06.06. Alle dager 17.00.



### Styret 2018 - 2019

**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.

Solveig Nilsen, Kristins vei 7.

#### Varamedlemmer:

Marie Furulund, Erlends vei 9.

Stig Egeberg, Kristins vei 1.

Andreas Myrstad, Kristins vei 19.

Ali Kuluman, Kristins vei 2.

## 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. Fra 2. oktober vil styret  
utvide kontortiden til å ha åpent hver tirs-  
dag. 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

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

Eili Dahl Changezi, Marit Å. Eidem.

Turid Holstad, Anders Rygh Hansen.