

LOHØGDA-NYTT

Organ for styret i Lohøgda borettslag
Nr 1 - 18 årgang

Ansvarlig: Styreleder Laila Bibow-Jensen el Aqil
8. februar 2017

GENERALFORSAMLINGEN 2017

Borettslagets avholder sin generalforsamling mandag 29. mai, kl 19.00 i Haugerud kirke. Adresse: Haugerudsenteret 47.

Kirken ligger ved p-plassen bak Haugerud senter.



Inngangen til møterommet er fra denne siden.

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 ca 15.mai.

Arbeidet er i rute

Forberedelsene til generalforsamlingen går som planlagt.

Styret har avsluttet arbeidet med årsmeldingen for 2016 og holder nå på med budsjettet for 2017.

Regnskap

Fra forvaltningskonsulenten foreligger et foreløpig regnskap for fjoråret.

På regnskapsmøtet 16. 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 2017, før det sendes til trykkeriet.

Revisor og OBOS bidrag

Før trykking skal revisor også ha avsluttet sitt arbeid. OBOS vil på vanlig måte 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.

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 - All e-post leses fortløpende hele året

Vaktmesternes e-postadresse er: lohogdav@online.no

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

Komiteen skal finne fram til kvalifiserte og villige kandidater til tillitsverv i borettslaget. I år skal det velges 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, samt 3 medlemmer til valgkomiteen.

Valgkomiteen som ble valgt på fjorårets generalforsamlingen består av Roy Hansen, Turid Holstad og Eili Dahl Changezi.

OVER 400 000 MEDLEMMER

OBOS ble stiftet i 1929 og etter 76 år var det blitt 200 000 medlemmer. Deretter tok det bare 11 år å doble dette medlemstallet. Det skjedde i oktober 2016.

Av de nyinnmeldte er 70% under 40 år. Medlem nr 400 000 meldte seg inn fem år



Fra forrige generalforsamling

Forslagsfrist 13. mars

Eventuelle forslag til generalforsamlingen må være styret i hende senest 13. 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

etter at OBOS rundet 300 000 medlemmer i 2011 da OBOS fusjonerte med flere boligbyggelag.

Av dagens medlemmer bor nesten 200 000 i Oslo. Nærmere 70 000 bor i Akershus, og medlemstallet er omtrent 23 000 i Østfold, Vestfold, Hedmark og Hordaland. Rogaland har 14 000 og Møre og Romsdal har 8 000. Alle fylker opplever medlemsvekst.



KLAGESAKER

Styret mottar hvert år en lang rekke klager på beboere som har vansker med å overholde husordensreglene.

Klagene refererer seg til husbråk, støy fra naboleiligheter, trusler mot naboer, drosjekjøring på stikkveier om natta, bilkjøring på stikkveier og plener, parkering på plenene, vaskeritider som ikke overholdes, matlukt inn til leiligheter via ventilasjon, ulovlige el-arbeider, vannskader, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid, dyrehold, støy fra gressklipping, 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 ikke godkjent fremleie.

Beboerne har ansvar for å ta hensyn til hverandre og opptre på en måte som ikke skaper sjenanse for naboene, og for øvrig vise alminnelig 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.

Som regel har klager på naboen løst seg etter en beklagelse og løfte om bedring.

Bruk av uautoriserte håndverksbedrifter kan medføre store skader, og derav følgende erstatningssøksmål.



KRAFTIG PRISØKNING I 2016

I løpet av 2016 fikk Lohøgda 62 nye andels-eiere, mot 63 i 2015.



Gjennomsnittsprisen for en 1-roms leilighet var i fjor kr 2.555.800 mot 2.176.667 i 2015. Den høyeste prisen som ble oppnådd var kr 2.925.000.

For 3-roms leiligheter var snittprisen i 2016 kr 3.113.594 mot 2.735.185 året før.

Høyeste prisen som ble oppnådd var 4 mill.

I styrets årsmelding for 2016 kan du lese mer om leiligheter og priser. Årsmeldingen vil bli sendt ut ca. 15. mai.

Prisen på brukte OBOS-leiligheter i Oslo steg til sammenligning med 29,5% i 2016.

Kvadratmeterprisen på brukte OBOS-leiligheter var pr. 1.1.17 kr 63.525.

Møbler og lignende i fellesarealene

BLIR FJERNET

Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler og andre gjenstander i borettslagets fellesarealer. Dette blant annet av hensyn til brannfaren.

Hensatte møbler og lignende vil bli fjernet av borettslaget uten forutgående varsel.

Dersom borettslaget er kjent med hvem som er eier av det hensatte, vil alle kostnader forbundet med fjerningen/bortkjøringen bli belastet den enkelte.

Kun sportsutstyr og egne er tillatt plassert i fellesarealene.

FEIL VED GIRO FOR FEBRUAR

Det oppsto en feil ved (husleie) giroproduksjonen for februar. OBOS opplyser at feilen nå skal være rettet opp, slik at skal være i orden fra mars.

De som ha betalt for mye vil få dette refundert.

NOTISER

Nytt belegg på garasjetaket

Nortekk er bedt om å legge nytt belegg på garasjetaket ved vaktmestergarasjene.

Pipehatter

Nortekk vil også foreta kontroll og eventuell utskifting av defekte pipehatter.

HMS runde

I løpet av våren vil vaktmesterne og styret gå HMS-runde i garasjene og oppgangene.



Forretningsførerhonoraret

OBOS har varslet at forretningsførerhonoraret vil øke fra 01.01.17. Det går opp ca 1,5%, fra kr 363 861 til kr 369.318.

Det arbeides aktivt med forberedelsene til VÅTROMSREHABILITERINGEN

Utredningen av ulike energiltak vil være klart til å legges frem allerede på styremøtet i februar. Da vil prosjektleder Svein Tore Sagen og energigruppen i OPAS komme for å redegjøre.

VELKOMMEN SOM NY NABO

I desember og januar har det flyttet inn kun 2 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.

Nyinnflyttere får en mappe fra borettslaget. Mappa inneholder siste årsmelding, regnskap, husordensregler, vedtekter og jubileumsboka. Likeledes siste års borettslagsaviser og et velkomstbrev.

I borettslagets husorden finnes råd og veiledning om forholdene i vårt borettslag.

Det skulle være all den informasjon de har behov for, men de 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.

Nøkler fås kjøpt hos vaktmester.

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.

RADON IGJEN YTTERLIGERE TILTAK NØDVENDIG

Som en del fortsatt husker ble det i 2013 utplassert radonmålere i ca. 30 leiligheter på bakkeplan. I 13 av disse ble det registrert for høye verdier. I 9 leiligheter lå måleresultatet på over 200 beq./m³. Høyeste måleresultat var på 783.

I 2014 ble det igangsatt tiltak for å redusere strålingen. RadonLab monterte avsug og det ble foretatt tetting og fuging av disse leilighetene.

Det ble foretatt nye kontrollmålinger av ca 20 leiligheter i 2016. Av disse var det nødvendig med ytterligere tiltak i noen leiligheter.

Dette blir utført i 2017. Det er bestilt ekstra tiltak i de 6 leilighetene som fortsatt har for høye verdier. Styret har bedt om at arbeidet skjer så raskt som mulig.

OVERLATING AV BRUK

Styret har godkjent en søknad om overlating av bruk (framleie) i Erlends vei 70 i perioden 01.02.17 til 01.02.20.

Styret godkjente 5 framleiesøknader i 2016, slik at det ved årsskiftet var registrert 22 godkjente framleier i borettslaget. Oslo kommune eier 9 leiligheter i Lohøgda borettslag.

DUGNAD 25. og 26. APRIL

Styret har i samråd med vaktmesterne valgt å legge årets dugnad til 25. og 26. april.

Dersom beboerne i en oppgang har ønsker om beplantning kan dette fremlegges for et av styremedlemmene på dugnadsdagene. Dette er siste frist for i år.

Gartneren vil sørge beplantningen i de påfølgende ukene.

I fjor småregnet det begge dugnadsdagene. Allikevel var frammøtet rimelig godt.



Bildet er fra Erlends vei 30 og tatt i forbindelse med fjorårets dugnad

VARMEKABLER OG MER LYS

Fra beboere i Erlends vei er det fremsatt ønske om varmekabler i bakken fra Erlends vei 21 og 19. Det er også søkt om det samme i bakken fra Erlends vei 46/48 og ned til hovedveien. Det vil bli utført til våren.

Det ble også gitt uttrykk for ønske om mer lys ved Erlends vei 19. Dette er utført.

5-ÅRS KONTROLL

Aktiv Brannvern og vaktmesterne vil i løpet av 1. halvår 2017 gjennomføre en 5-års kontroll av brannslukningsapparatene i borettslaget.

FORDEL Å BENYTTE AVTALEGIRO / E-FAKTURA

De fleste beboere har gått over til avtalegiro eller e-faktura for betaling av felleskostnader.

Dette medfører en besparelse for oss og er positivt for miljøet. Som følge av dette blir ikke selskapet belastet for kostnader ved porto for utsendelse av giroer.

Beboere som fortsatt ønsker papirfaktura på betaling av felleskostnader må selv dekke et miljøgebyr på kr 28,- inkl. mva. hver måned.

ULOVLIG EL-ARBEIDER

I borettslaget er det etablert et skjult røranlegg for el-kabler, som går fra leilighetene og ut til de enkelte sikringskapp.

Omfattende inngrep

Til tross for dette har en andelseier i Kristins vei trukket 9 nye kurser fra leiligheten ut gjennom vegg til oppgang og til sikringskapp uten at det skjulte røranlegget er benyttet.

Det er laget et opplegg utenpå veggen i oppgangen på borettslagets fellesareal.

Dette er ulovlig i henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter, uten samtykke fra styret eller generalforsamling.

Brudd på branncelle

Andelseier har ved dette både brutt branncelle og laget et opplegg i oppgangen på borettslagets fellesareal.

Bygningskroppen eies og vedlikeholdes av borettslaget

I et borettslag har den enkelte andelseier enerett til å bruke og vedlikeholde selve boligen, jfr borettslagsloven (brl) § 5-1 og § 5-12, mens selve bygningskroppen eies og vedlikeholdes av borettslaget, jfr brl § 5-17. Dette innebærer at den enkelte andelseier ikke kan gjøre inngrep i bygningskroppen.

Borettslagslovens utgangspunkt er altså at bygningskroppen tilhører borettslaget og den enkelte andelseier har derfor ikke adgang til å gjøre inngrep eller montere noe på denne uten styrets eller generalforsamlingens samtykke.

Det samme gjelder øvrige fellesarealer.

Pålegg om fjerning og tilbakestilling

Andelseier er pålagt å fjerne de ulovlig oppsatte elektriske kursene og tilbakestille vegg og oppgang slik disse var før inngrepet.

Enighet oppnådd med andelseier

Styret har blitt enige med andelseier om en tidsramme for når dette skal være gjort.

Andelseier må bruke borettslagets skjulte røropplegg, som er satt opp til dette formål. Her er det plass til 2 kurser i hvert rør.

Omfattende befaring og kontroll

Styret vil foreta en omfattende kontroll i forbindelse med den forestående HMS-runden vi skal ha. Alle ulovlige arbeider vil bli forlangt fjernet/tilbakestilt, og i grove tilfelle anmeldt.



Litt lokalhistorie

BRYGGERIET PÅ BRYN

Bak bygningen, som i dag blant annet huser Olsen restaurant på gamle Bryn torg, ligger en teglsteinbygning fra 1880.



Her holdt Erlanger bryggeri til. De hentet vannet sitt fra Østensjøbekken, som rant rett øst for bygningene, via det som ble kalt bryggeridammen.

Fram til 1908 var det bryggerivirksomhet her under diverse firmanavn (Akers bryggeri, A/S Borch & Co.s Aktiebryggeri, Bryn Bryggeri mm).

I en periode fra 1909 til 1933 holdt Norske Jernstøperier til i bygningene.

Firmaet Olsen og Wang overtok i 1933. De framstilte malingsproduktene Owatrol her i mange år.

Elva la grunnlaget for arbeidsplasser langs Alnaelva. Med industrien kom selvsagt også arbeiderne.

I tillegg fikk jernbanen en naturlig stopp på Bryn. Her måtte nemlig togene stoppe for å sette på de manuelle bremsene før de satte

utfor bakken ned mot Oslo S, eller Østbanen som det het den gang. Det la grunnlaget for at det ble en togstasjon her.

900 innbyggere

Folk flyttet til Bryn for å jobbe i fabrikkene, og småhusbebyggelsen begynte å vokse fram.

Tidligere hadde det kun vært et jordbrukssamfunn her.

I 1900 bodde det 900 personer på Bryn og 2.600 langs hovedbanen i Østre Aker.

Det utviklet seg store sosiale problemer på Bryn, som følge av at Erlanger Bryggeri solgte øl i bølgevis til befolkningen direkte fra fabrikkene.

Avholdsbevegelsen får drahjelp

Dette gjorde at avholdsbevegelsen holdt sitt første møte på Bryn allerede i 1893.

På stiftelsesfesten kom det 250 mennesker. Et utrolig høyt frammøte, sett i forhold til folketallet på den tid.

Bygging av et eget lokale var viktig en sak. I 1905 startet foreningen forhandlinger om å få kjøpe en egnet tomt. At byggeprosjektet kunne realiseres bunnnet i et samarbeid med Bryn skole.

Skolen manglet lokale til gymnastikk og avholdsbevegelsen fikk byggelån såfremt lokalene også la til rette for en slik bruk.

I 1910 stod bygning ferdig. Den ble oppkalt etter avholdsbevegelsens grunnlegger i Norge, Asbjørn Kloster. Her må man nesten kunne si at fylla hadde skylda.



Klosterheim ligger der Tveitabakken starter, skrått over veien for Bryn skole

Bygningen har blitt brukt som kultursenter og møtested også for andre foreninger og organisasjoner, men er i dag oppbygget slik at den inneholder fire boliger.

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

Styret 2016 - 2017

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.

STYRETS MØTEPLAN

Styrets møteplan framover ser slik ut: 16.02, 16.03 (regnskapsmøte), 20.04, 18.05, 15.06, 24.08 - Alle dager kl 17.00.

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

(Leses hele året)

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

(Leses hele året)

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 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

Valgkomite

Roy Hansen, Turid Holstad, Eili Dahl

Changezi