

LOHØGDA-NYTT

Organ for styret i Lohøgda borettslag
Nr 3/2018 - 19 årgang

Ansvarlig: Styreleder Terje Holmen
7. juni 2018

GENERALFORSAMLINGEN 2018 NOE HØYERE FRAMMØTE ENN I FJOR

Borettslagets generalforsamling ble avholdt mandag 28. mai i Haugerud kirke. Det møtte 106 andelseiere, hvorav 14 med fullmakt slik at det samlet kunne avgis 120 stemmer.



Avkryssingen av beboere tok styremedlemmene Jan Westergren og Solveig Nilsen seg av.

For nye andelseiere kan vi opplyse at årsaken til at vi leier Haugerud kirke til våre generalforsamlinger er at aulaen i Hellerud videregående skole er leid ut hver kveld. Skolen har faste leietakere og vi får ikke leid den, selv ikke for en kveld.

Styret ønsker jo i likhet med alle andre at vi kunne få benytte skolen, men slik er nå engang situasjonen.



På podiet satt styrets nestleder Terje Holmen, styreleder Laila el Aqil, møteleder Jan-Erik Nielsen og lagets forvaltningskonsulent Erik Braathen.

Styreleder Laila el Aqil åpnet møtet og ønsket alle velkommen.

Styrets årsmelding for 2017 er en fyldig rapport om aktiviteten siste året, men Laila ønsket allikevel å komme med en del utfyllende kommentarer.

I den forbindelse ble det vist til at avsnittet om «Styrets arbeid» var tatt inn på sidene 19-31 i årsmeldingen.

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.



Fortsatt mange nye andelseiere

I løpet av det siste året har 64 leiligheter skiftet eier og de andelseierne, som var tilstede for første gang, ble ønsket spesielt velkommen

Nok et travelt år

Nok et travelt år er tilbakelagt. Styrets arbeid har i stor grad vært knyttet til gjennomføringen av den vedtatte vedlikeholdsplanen. Den er nå historie. Alle prosjekter er avsluttet.

På sidene 19-30 i årsmøteheftet er det nærmere redegjort for andre sider ved borettslagets drift.

I 2017 ble prosjektet med legging av kantstein i borettslaget avsluttet. Vi er derved ferdige, både i Kristins vei og i Erlends vei. Dette har løftet området foran blokkene og vi må si oss svært fornøyd med resultatet.

Vi har etablert 4 nye uteplasser etter ønske fra beboerne, og skulle nå være godt dekket på dette området.

Videre er det lagt varmekabler på 4 nye steder.

Dessuten er alle utgangsdører og dører på gavlveggene blitt oljet.

Nye rør og badereomrehabilitering

Resten av perioden har gått med til forprosjektet «Utskifting av borettslagets rør og badereomrehabilitering». Dette tok lengre tid enn først antatt, det er et møysommelig og tidkrevende arbeid å utarbeide tilbud og kontrakter i et så stort prosjekt.

Boring av brønner

Dette er nå på plass og boring av brønner til bergvarme er i gang. Hovedprosjektet med utskifting av rør og badereom starter i oktober.

I Lohøgda-Nytt er framdriftsplanen tatt inn. Der kan alle se når arbeidet starter og avsluttes i deres oppgang.

Det vil bli mye logistikk, støy, og støv i tiden foran oss. Det må vi være forberedt på. Det har gått fint i andre borettslag. Det vil det nok gjøre her i Lohøgda også. Mange av oss gleder seg til nye bad.

Framdriftsplan og info-møter

Vi har informert om oppstart på alle adresser. Senere og etter hvert som arbeidet skrider frem vil det komme innkalling til blokkmøter og møte med den enkelte andelseier i god tid før oppstart.

Informasjonsmøter for nye andelseiere



I fjor høst startet vi en ny rutine med å kalle inn alle nye andelseiere til informasjonsmøte med styret.

Dette har fungert veldig bra synes vi. Alle som blir invitert kommer. Det letter styrets arbeid ved å komme i forkant med blant annet informasjon og forebygge feil bruk av ventilasjon og ulovlig endring av det elektriske anlegget.

Laila stiller ikke som leder i år

Litt om valget i år. Jeg stiller ikke til valg som styreleder. Det gjør derimot Terje Holmen, som har sittet fire år i styret.

Han er bedre kvalifisert enn meg til å lede oppgaven, som nå ligger foran oss. Dette blir det største prosjekt noensinne, med en kostnadsramme rundt 200 millioner.

Jeg har sagt ja til å bli sittende som nestleder og vil ha mange av de samme arbeidsoppgavene som jeg har utført hittil.

Normalt sett ville de ha tilfalt styreleder, men det blir for mye i den perioden vi går inn i nå.

Flere interesserte i år

Det har vært større interesse for å sitte i styret og valgkomitéen i år. Det som er vesentlig når man ønsker å gå inn i styret hos oss er at man har tid. Mye tid. Det er mange møter og oppgaver som

styret skal løses i felleskap og det aller meste skjer etter arbeidstid.

Takk for godt samarbeid

På vegne av styret takket hun også velferdsutvalget ved Eili og Solveig og ikke minst våre kjære vaktmestere Lars Gulbrandsen, Frode Bjørkli og Jarle Sjømoen, som vi ikke klarer oss uten. De får alle masse skryt og gode ord.

Tilslutt vil jeg takke styremedlemmene, som har utført sine arbeidsoppgaver på en god og ansvarsfull måte.

Deretter fortsatte generalforsamlingen, som ble ledet på en utmerket måte av advokat Jan-Erik Nielsen fra advokatfirmaet Dalan.

Foruten obligatoriske årsmøtesaker skulle årets generalforsamling ta stilling til et forslag fra en andelseier.

Årsmelding og regnskap for 2017

Styrets årsmelding og årsregnskapet for 2017 ble grundig gjennomgått av møteleder. Noen få spørsmål til regnskapet ble besvart og deretter ble årsmelding og regnskap for 2017 enstemmig godkjent.

Revisor hadde heller ikke i år merknader til borettslagets årsregnskap, som var gjort opp med et årsresultat på kr 5.196.404. Beløpet ble vedtatt overført til opptjent egenkapital.

Etter at det er foretatt tilbakeføring av avskrivninger med kr 700.111, økning av annen langsiktig gjeld med kr 126.000, fradrag for avdrag på langsiktige lån med kr 2.206.209, samt reduksjon av annen langsiktig gjeld med kr 126.000, ble årets endring i de disponible midler pluss kr. 3.690.306.

Lagets disponible midler pr 31.12.2017 utgjorde etter dette kr 12.971.941.

Styrehonoraret ble uten debatt og enstemmig fastsatt til kr 480.000. En økning fra året før med kr 7.000.

Andre honorarer

Til fast møtende varamedlemmer, valgkomiteen og velferdsutvalget ble det samlede honoraret satt til kr 80.000.

Honoraret til byggekomiteen for bergvarmeprosjektet og baderomrehabiliteringen ble satt til kr 100.000. Alt ble enstemmig vedtatt.



FORSLAG

Det forelå et forslag til årets generalforsamling, innsendt av andelseier Ingunn Andersen i Erlends vei 64

FORSLAG OM TØRKETROMLER

Ingunn Andersen hadde sendt inn 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.

På dette punktet ble det en lengre debatt hvor mange hadde ordet.

Et forslag om å utsette saken ble vedtatt mot 27 stemmer. Styret ble bedt om avklare priser på tørketromler og hva man kunne forvente av reduserte energikostnader.

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen redegjorde først for hvordan de hadde arbeidet seg fram til en innstilling. Gjennom Lohøgda-Nytt og ved oppslag på dørene ble beboere som var interessert i å påta seg verv bedt om å kontakte valgkomiteen. De som meldte seg hadde komiteen intervjuet før de lagde sin innstilling.

På generalforsamlingen ble det reist spørsmål om hvordan styret behandler habilitets-spørsmål. **Ingen i styret har aksjer eller andre former for eierskap i noen bedrifter.** Hvis det kan være fare for dobbeltroller har styret gode rutiner for å ivareta borettslagets interesser. Dette blir også protokollført.

Som nevnt hadde styreleder innledningsvis sagt at hun nå ønsket å ta et skritt tilbake, dvs. å bli nestleder. Oppgavene hun hadde tidligere ville i stor utstrekning fortsatt bli ivaretatt av henne.

Som ny styreleder hadde komiteen foreslått Terje Holmen. Det var ingen andre forslag og Holmen ble valgt ved akklamasjon.

Det skulle velges 2 styremedlemmer for 2 år. Valgkomiteen hadde innstilt på gjenvalg av Laila el Aqil og Gjert Løfgren. I tillegg ble det fremsatt et benkeforslag på Andreas Myrstad, men ikke mot noen av de to foreslåtte. Møteleder valgte å la forsamlingen stemme under ett. Dvs at alle kunne avgi to stemmer og at de to som fikk flest stemmer var å anse som valgt.

Opptellingen viste at Laila el Aqil fikk 97 stemmer. Løfgren 59 og Myrstad 44. Laila el Aqil og Gjert Løfgren ble valgt for to nye år.

Styremedlemmene Solveig Nilsen og Jan Westergren var ikke på valg da de ble valgt for 2 år i fjor.

Som varamedlemmer til styret (for et år) ble valgt Marie Furulund (ny), Stig Arnfin Johnsrud Egeberg (gjev.) Andreas Myrstad (ny) og Ali Kuluman (ny).

Til valgkomite ble valgt Marit Åsgård Eidem (gjev), Eili Dahl Changezi (gjev), Turid Holstad (gjev) og Anders Rygh Hansen (ny).

Som delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling ble valgt Terje Holmen og Laila el Aqil med Solveig Nilsen og Gjert S. Løfgren som vara.

Valg av velferdsutvalg var ikke vanskelig. Det ble selvsagt gjenvalg av Eili Changezi og Solveig Nilsen.

Kl 20.35 ble generalforsamlingen hevet av den dyktige møtelederen Jan-Erik Nielsen.

På det konstituerende styremøtet umiddelbart etter generalforsamlingen ble Laila el Aqil valgt som nestleder.

PROTOKOLLEN FRA GENERALFORSAMLINGEN

Borettslagsstyrene er ikke lenger pålagt å dele ut protokollen fra generalforsamlingen til beboerne.

Den skal imidlertid være tilgjengelig for de som ønsker det. Ønsker du et eksemplar kan du få det ved å gå inn på borettslagets hjemmeside eller ta kontakt med styret.

---000---

GARASJER OG P-PLASSER

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

NYTT VARAMEDLEM



Marie Furulund

Marie ble valgt som varamedlem til styret på generalforsamlingen i mai. Hun er 29 år og lærer på Romsås, 1-3 trinn.

Til Lohøgda kom Marie for 4 år siden. Hun er samboer.

Marie sier hun liker å reise, lage mat og løpe i marka eller trene innendørs. Om vinteren blir det litt skigåing.

Hun var tidligere hovedtillitsvalgt for lærerstudentene i Utdanningsforbundet.

Vi ønsker Marie velkommen til styrearbeid og kan love samboeren at det vil bli et kraftig innhogg i fritiden.

ALT ER SNART VED DET GAMLE

Prisveksten på 3,8 % fra april til mai i år er den sterkeste veksten registrert i OBOS i Oslo. Disse målingene går tilbake til 2004.

Prisene er allikevel fortsatt 2,6 % lavere enn i 2017. Hittil i år har OBOS-prisene steget med 10,7 %. Fortsetter dette er vi snart tilbake på tidligere nivå.

Det skal dog nevnes at det i 2.kvartal nesten alltid er høy omsetning av leiligheter.

LAGETS NYE STYRELEDER



Terje Holmen

For de som ikke kjenner Holmen kan vi opplyse at Terje er 52 år og Oslo-gutt, født og oppvokst på Grorud og Brobekk.

Til Lohøgda kom Holmen for 32 år siden. Det er en ekte groruddøl, med lang fartstid i borettslaget, som nå tar overtar lederposisjonen i borettslaget.

Terje har sittet i styret siden 2014 og er til daglig ansatt i Elektro-Sivert.

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.

BERGVARMEPROSJEKTET

Fremdriften på Bergvarmeprosjektet følger fremdriftsplanen. Det jobbes iherdig både i berederrommene og ute. Alle utarbeider skal være avsluttet til uke 26/27. Da vil også det meste av arbeidet med berederrommene være ferdig.

Utstyret i berederrommene monteres etterhvert som de skal tas i bruk. Dette arbeidet vil følge fremdriften til våtromprosjektet.

Gode måleresultater

Responstestene som er foretatt viser gode resultater. Vi får mye varme ut av fjellet. Resultatene ligger over gjennomsnittet for tilsvarende prosjekter andre steder i Oslo. Dette er gode nyheter for borettslaget.



100 meter under honnørbygga

Det bores dypt på Lohøgda. Borehullene stopper først når man har kommet ca 100 meter dypene enn vannflaten ved rådhuset.

Takk for sporty innstilling

Tilbakemeldingene fra beboerne har vært positive. Det har ikke vært så mye støy som vi forventet før oppstart.

Styret benytter anledningen til å takke berørte beboere for utvist smidighet når vi har boret utenfor garasjene deres eller lånt parkeringsplasser til plassering av boretrailer.

Så langt har alle lagt godviljen til. Vi håper på samme sporty innstilling framover.

VELKOMMEN SOM NY NABO

I perioden mars - mai 2018 har styret godkjent 13 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. 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.

Bestilling av nye nøkler gjøres til vaktmesterkontoret. Vaktmester fyller ut betalingsgiro. Ved kvittering på innbetalt giro blir nøkler utlevert.

OVERLATING AV BRUK

Styret har godkjent en søknad om overlating av bruk (framleie) i Kristins vei 35 for perioden 01.03.18-28.02.19.

HENVENDELSER TIL STYRET

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

NOTISER

Utvidet kontortid

Fra 2. oktober vil styret utvide kontortiden ved å holde åpent **hver** tirsdag i prosjektperioden. En utvidelse av kontortiden på dagtid (onsdag) vil bli vurdert senere.

Garasjeporter - service

Vaktmesteren har bestilt service på alle garasjeportene.

Nedslag i pipa

I Erlends vei 56 har det vært et kraftig nedslag i pipa i en leilighet. Røyk og sot kom inn i hele leiligheten. Pipa vil bli sjekket og feil utbedret.

Leiligheten måtte rengjøres fullstendig. Andelseier har etter eget ønske valgt å gjøres dette selv mot å få utbetalt forsikringssummen.

Kostbare dugnadsønsker

Dugnad er ikke gratis. Da fremkommer nemlig alle ønsker om beplantning og tiltak fra beboerne.

Ønskene var som vanlig svært omfattende. Styret fant å måtte barbere de noe, men det vil bli mye beplantning.

Ny gressklipper

Gressklipperen vår trakk sitt siste sukk på plenen i sommer. Vaktmesterne måtte leie utstyr for å få jobben gjort.

Det innhentes pristilbud og bestilles ny klipper i løpet av noen dager.

Kontroll av vasketavler

Vaktmesterne vil fjerne vaskerilåser som står på søndager og plasserer disse nede på parkeringsskinna. Dette er beboere som glemmer å flytte låsen og på den måten sperrer vasketid for naboene.

Dersom noen oppdager låser som aldri flyttes og som står på samme sted også på søn- og helligdager kan dere sende e-post til vaktmester, som vil flytte vaskelåsen ned på parkeringsskinna.

LOHØGDAS HJEMMESIDE

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

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

www.lohogda.no

STORT AVFALL

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.

Men ikke el-avfall som komfyrer, kjøleskap, fryser, TV, radioer osv.

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.

STYRETS MØTEPLAN

Styremøter avholdes: 20.06, 23.08, 27.09, 18.10, 15.11, 21.12 - Alle dager kl 17.00.

Styret er tilstede på åpen kontordag hver første og tredje tirsdag i måneden fra 17.30 - 19.00. De øvrige tirsdagskveldene møtes også styret i forbindelse med befaringer mv.

Fra 2. oktober vil styret utvide kontortiden ved å ha åpent hver tirsdag.

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 ØNSKER ALLE
PÅ LOHØGDA



GOD SOMMER



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: 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

Eili Dahl Changezi, Marit Å. Eidem.

Turid Holstad, Anders Rygh Hansen.