

# LOHØGDA-NYTT

Organ for styret i Lohøgda borettslag  
Nr 4/2020 - 21 årgang

Ansvarlig: Styreleder Terje Holmen  
6. desember 2020

## VÅTROMPROSJEKTET

### **673** BAD FERDIGE FØR NYTTÅR

Våtromprosjektet fortsetter å gå helt etter planen. Når vi går inn i det nye året vil 673 badrom være helt ferdige. Da gjenstår bare de siste 104.

Det er fortsatt ingen avvik av betydning om man ser bort fra de ekstrakostnadene kommunen har pålagt oss, men som vi lojalt følger opp.

## STATUS FOR PROSJEKTET

- Prosjektet er i rute økonomisk, med unntak av uforutsette utgifter til blant annet brakke/bosted for de som er i risikogruppen for coronaviruset.
- Framdriftsplanen som sto i Lohøgda-Nytt 4/2019 følges.  
Vi har så langt ikke hatt noen tilfeller av tilbakeføringer til tidligere standard.

## DERE SOM STÅR FOR TUR TIL NYTT BAD BESØK DEMOBRAKKA

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

Om du ikke allerede har vært der bør du ta turen dit.



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 grunnpakke og velges på prislista ved bestilling.

## 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: [styret@lohogda.no](mailto:styret@lohogda.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.

---

Borettslaget dekker kostnadene om du velger standardfliser. Se «Beboermappa».



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

## INFORMASJONSMØTE

Den 30.november skulle det vært avholdt et nytt informasjonsmøte om våtromrehabiliteringen i Haugerud kirke. På grunn av smittefaren vil dette møtet gå digitalt.

Beboere, som av ulike årsaker ikke kan delta på denne måten, vil få tilbud om møte på den gamle måten. Det vil bli delt ut munnbind og foretatt spraying. Smittevern hensynet ivaretas på en god måte.

Vi håper imidlertid at flest mulig kan delta digitalt. Nærmere informasjon ved rundskriv.

## VINDUSUTSKIFTINGEN

Det forberedende arbeidet går framover. Befaring med interesserte leverandører er foretatt.

Pristilbud og framdriftsplan forventes levert styret før jul.

Det vil bli foretatt en prøvemontering i to leiligheter slik at man kan få et best mulig erfaringsgrunnlag før saken blir lagt fram for generalforsamlingen til avgjørelse.

Borettslagets byggekomite er utpekt og består av styreleder Terje Holmen, styremedlemmene Jan Westergren og Andreas Myrstad og vaktmester Lars Gulbrandsen.

## SKIFTE AV RØYKVARSLERE

Borettslaget har kjøpt inn 850 nye røykvarslere. De har ankommet. I styret er det Laila el Aqil og Jan Westergren som vil ordne med utdelingen.

Monteringen er svært enkel. Trenger du hjelp kan sikkert en nabo være behjelpelig, eller du kan kontakte vaktmesterne.



## NYE AVFUKTERE KOMMER

En ny og sterk avfukter er nå satt inn i to vaskerier. Den ser ut til å ha tilstrekkelig kapasitet.

Etter badromrehabiliteringen ser vi at flere velger å benytte vaskemaskin i egen leilighet. Bruken av vaskeriene går ned. Det gjør det mulig å endre/utvide vasketidene til: 08-12, 12-17 og 17-22 i blokker med nye avfuktere.

Det er bestilt vasketavler med nye klokkeslett til disse vaskeriene.

Avfuktere kjøpes inn ved behov der viftene går i stykker.

Nye tørkesnorer vil komme på plass i alle vaskeriene.

Unngå mest mulig at tøy henges dobbelt. Det blir det dårlig tørk av.

## AVREGNING VARMTVANN

Avregninga for varmtvann for 2020 kommer på fellesutgiftene i januar 2021.

---

---

## SOLCELLEPROSJEKTET

Her har vi positive nyheter. Nye beregninger viser at takene våre tåler langt større vekt enn først antatt: 280 kg pr m<sup>2</sup> mot 150, som tidligere opplyst. Dette innebærer at vektbelastningen ikke lenger vil være et problem.

Pristilbud på selve solcelleanlegget er innhentet. Vi venter nå på pristilbud på forsterkning av tak og etterisolering.



## NOTISER

### Veggdyr i Kristins vei 32

Beboer følges opp av eget forsikringselskap. Det undersøkes om det er spredning til naboleiligheter. Alt er nå tatt hånd om.

### Innbrudd i sykkelboder

Det har vært innbrudd i to sykkelboder. Låser er byttet ut. Beboere som har svært kostbare sykler bør vurdere alternativ oppbevaring. Særlig gjelder dette de 3 sykkelbodene på gavlveggen.

### Kontrollmåling av radon

Det er utplassert målere i 2 leiligheter. De skal stå til over nyttår, for deretter å bli sendt til Radonlab. for avlesing.

### Innbruddsforsøk

I Erlends vei har en beboer vært utsatt for et innbruddsforsøk. Tyven kom seg ikke inn i leiligheten, men inngangsdøren ble ødelagt. Forholdet er politianmeldt.

Med bakgrunn i borettslagets vedtekter vil vaktmester sjekke skaden og vurdere om døra bør byttes.

### Husbråk

Det er mottatt klage over vedvarende husbråk /høylytt krangel fra en leilighet. Naboer føler seg sjenerte. Vedkommende er tilskrevet.

## VELKOMMEN SOM NY NABO

I november godkjente styret 7 nye andels-eiere.

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.**

## 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 alltid har riktig navn.

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



**STYRET ØNSKER ALLE PÅ LOHØGDA  
GOD JUL OG GODT NYTT ÅR**

### Kjære Lohogdabeboere

Vi i velferdsutvalget gledet oss til å arrangere gode opplevelser for små og store i borettslaget. Vi hadde planlagt mange artige ting, men så kom Covid 19 og da var det slutt på moroa. Vi sitter på gjerdet og venter. Det må jo komme bedre dager etter dette

**VELFERDSUTVALGET ØNSKER  
ALLE BEBOERE EN RIKTIG GOD  
ADVENTSTID OG GOD JUL**

Husk det er lov å bry seg om hverandre.

Vennlig hilsen

Inger Johanne, Søren og Eili

## 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 reovering 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.

## 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)**

### Styret 2019 - 2020

**Leder:** Terje Holmen, Erlends vei 15.

**Nestleder:** Laila el Aqil, Kristins vei 27.

#### Styremedlemmer:

Jan Westergren, Kristins vei 2.

Elise Røe, Erlends vei 17.

Andreas Myrstad, Kristins vei 19.

#### Varamedlemmer:

Daniel Schmidt, Kristins vei 36.

Wendy Sandnes, Erlends vei 48.

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

Lohøgda borettslag, Kristins vei 39,  
0669 Oslo.

Kontortid 1. og 3.tirsdag, kl 17.30 til 19.00  
og onsdager kl 11 - 15.

Stengt juli og august (ferie).

Telefon: 22263085

E-post: styret@lohogda.no

Styreleder Terje Holmen

Telefon 911 15 218, hverdager 17.00-20.30

E-post: styret@lohogda.no

Sekretær Erik Martinsen.

Onsdager 11.00-1500 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

Eili Dahl Changezi. Hverdager etter kl.17.00.

Telefon: 943 68 950

E-post: eilidahlchangezi@hotmail.com

Søren Clemensen

Inger Johanne Johansen.

Valgkomite

Eili Dahl Changezi, 943 68 950

Turid Holstad. 918 30 170

## ANDRE SKRIVER OM OSS.

Denne artikkelen er lagt ut på Oslo kommune, Klimaetatens hjemmeside.



SMARTE FOLK

## Borettslaget som aldri går tom for energi

Styreleder Terje Holmen ser lyst på framtiden. Med solceller på taket håper han å gjøre Lohøgda borettslag selvforsynt med energi.

*TEKST LISE H. EIDE  
FOTO FARTEIN RUDJORD  
OKTOBER 30, 2020*

Terje Holmen klatrer opp den smale stigen og stikker hodet gjennom luftelukken i taket. Her skuer han ut over det som foreløpig er et vanlig tomt tak. Forhåpentligvis blir situasjonen en annen om bare noen måneder. Borettslaget der Holmen er styreleder har nemlig søkt **Oslo kommunes**

---

**klimatilskudd** om støtte til montering av solceller.



– Når vi får solceller blir vi enda mer selvforsynte med energi. Jeg sier «når» – ikke «hvis», for jeg føler meg trygg på at dette skal gå i orden, sier Holmen med et lurt smil.

Han har bodd på Lohøgda siden 1986, og sittet i styret i borettslaget i syv år. De siste tre årene har han vært styreleder, og i løpet av den tiden har det skjedd mye spennende både inni, utenfor og under lavblokkene.

#### • **Klimatilskudd**

- Kommunen gir tilskudd til klima- og energitiltak i borettslag og sameier, næringsvirksomheter og privatboliger.
- Skal være en pådriver for at både næringsliv og private tar i bruk ny og mer klimavennlig teknologi.
- Fondets midler skal bidra til å redusere klimagassutslippene i Oslo, samt effektivisere energibruken.

– For to år siden boret vi etter bergvarme. Nå er vi i gang med isolering, og har fullisolert tre blokker og etterisolert fasader. Til våren håper vi å kunne gå i gang med montering av solceller på taket, og så snart det er i mål skal vi bytte ut alle vinduer, forteller styrelederen engasjert.

## Lavere strømregning

Det er med andre ord ikke småprosjekter han har på gang, og det i et styre som drives på fritiden. Holmen synes imidlertid dette er spennende arbeid, og nå har han lyst til å inspirere andre borettslag som vurderer å gjøre det samme.



Det som før var kjølerom har nå fått motsatt oppgave; her står anleggets felles varmtvannsberedere.

– Engasjementet var egentlig trigget av det økonomiske. Jeg så at vi hadde i overkant av to millioner kroner i strømregning, og det var bare på gårdsanlegget! Hvis vi i tillegg tok med hva alle leilighetene brukte av strøm, ble det ikke småtteri. Etter at

---

---

vi fikk bergvarme som tilleggsenergi-kilde til de nye felles berederrommene, har vi klart å redusere strømforbruket til oppvarming av varmtvann med cirka 50 prosent. Hver leilighet har spart omtrent 250 kroner i måneden i strømutgifter etter dette, og potensialet er enda større, tror han.

Holmen jobber i et elektroinstallatørfirma, men påpeker at han er ingen ekspert. Borettslaget tilhører OBOS, og han har fått mye bistand og tips fra dem om støtteordninger som er smarte å søke på. Engasjementet kan likevel ingen ta fra ham, og det er ikke blitt mindre med årene.

– Det går litt sport i det å spare strøm og penger, det er klart. Men i senere tid har også fokuset på klima og miljø blitt en stadig viktigere faktor. Spesielt merker vi at det er viktig for de yngre beboerne, forteller styrelederen.

## For fellesskapet

Lohøgda borettslag ble oppført i 1965 og består i dag av 777 boenheter fordelt på 94 oppganger i 15 blokker. Leilighetene er fra 42 til 74 kvadratmeter og huser en god blanding av unge og eldre. Er alle like ivrige som styrelederen etter å oppgradere borettslaget med energismarte løsninger?

– Ja, det er stort engasjement, og styret har bred oppslutning. Ofte hand

ler det om hvor fort vi klarer å sette prosjektene i gang. Det er klart at det alltid vil være noen som synes det er utfordrende med endring, og vi har for eksempel de som synes at vannet ikke ble varmt nok da varmtvannsberederne ble byttet ut med bergvarme. Men stort sett er folk fornøyde, forteller han.



Styreleder Terje Holmen på kontoret

### Støtte til solceller

- Alle borettslag, sameier og private yrkesbygg kan søke om støtte til installasjon av solceller.
- Hensikten med ordningen er å bidra til at felles installasjoner benytter fornybar energi.
- Det gis 2 000 kr / kWp installert, begrenset til 30 prosent av godkjente kostnader for tiltaket. Maksimalt tilskudd er 1 000 000 kroner.

Energisparende tiltak for så mange mennesker monner. Og for Holmen er det nok et viktig aspekt i arbeidet. Han synes at borettslaget skal gjøre sitt bidrag til fellesskapet.

– Når vi blir mer selvforsynte er vi ikke til belastning på det kommunale

---

---

strømnettet. Det blir ikke behov for noen ekstra trafo eller strømledninger på grunn av oss. Behovet for energi blir ikke mindre, snarere tvert imot. Kanskje blir det ønske om elbil-ladere neste år? Da håper jeg vi kan supplere på med hydrogen i tillegg til solcelle og bergvarme! sier han optimistisk.



Lohøgda er på mange måter et fargerikt borettslag

## Viktig gulrot

Da Lohøgda boret etter bergvarme i 2018 fikk de 750 000 kroner i støtte til prosjektet av Klima- og energifondet. Totalt kom prislappen på prosjektet på 29 millioner, og Terje Holmen mener støtten var viktig.

– Man er avhengig av gulrøtter for å sette i gang slike tunge investeringer, og alle bidrag hjelper. Det som også er viktig å få med i beregningen er besparelsene som kommer alle beboere til gode i etterkant. Selv om kanskje fellesutgiftene går opp i en periode, vil strømregningene gå ned til

svarende og man får mulighet til skattefradrag, minner han om.



På dette taket håper Holmen å få solcelleanlegg til våren. – Det vil kunne produsere mellom 70 og 100 kWp, forteller han.

Solcelleanlegget han håper å få oppmontert til våren skal kunne produsere mellom 70 og 100 kWp, eller kilowattpeak, som det heter. Det er måleenheten man bruker for å vise topp-effekten som solcellepanelet kan produsere under gitte forutsetninger. Klima- og energifondet gir støtte på 2 000 kroner per kWp installert, opp til 30 prosent av godkjente kostnader for tiltaket. Maksimalt kan Holmen og Lohøgda søke om én million kroner i støtte.

– Den eneste utgiften vi som borettslag faktisk kan få gjort noe med, handler om energi. Og for å redusere kostnader ett sted, må man investere. Det har vi gjort, og det skal vi fortsette med, bekrefter styrelederen.

Når solcellene er på plass, ønsker Holmen å skifte ut vinduer. Det kan bli nok en stor, men viktig jobb.

---