

LOHØGDA-NYTT

Organ for styret i Lohøgda borettslag
Nr 3/2021 - 22 årgang

Ansvarlig: Styreleder Terje Holmen
13. oktober 2021

GENERALFORSAMLINGEN KLART FLERTALL FOR BEBOER- GRUPPENS FORSLAG

155 andelseiere ba om ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med vindusprosjektet da de ønsket en annen løsning enn den styret hadde valgt.

Den ekstraordinære generalforsamlingen ble gjennomført digitalt, på lik linje med den ordinære generalforsamlingen i mai i år. Den ble avholdt over 3 dager, fra onsdag 1. sept. kl. 12:00 til lørdag 4. sept. kl. 12:00.

I vedlegget til innkallingen ble det redegjort grundig for begge løsningsforslagene. Styret hadde foreslått en løsning med innoversvingte vinduer og bredere balkongdør. Forslaget fra beboergruppen gikk ut på å beholde toppsvingte vinduer og nåværende bredde på balkongdørene.

Avstemningen viste et klart flertall for beboergruppens forslag.

I saken om vinduer ble stemmetallet 355 for toppsving mot 133 for innsving. Det var 25 blanke stemmer.

I saken om balkongdør ble resultatet 311 for balkongdør med dagens bredde mot 159 som stemte for bredere dør. Det var 43 blanke stemmer.

VINDUSPROSJEKTET



Vinduene ble sist byttet i 1988 og hadde en forventet levetid på 20-30 år, dvs. industristandard.

Styret har tidligere oppnevnt byggekomite for prosjektet som består av styreleder Terje

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

Hjemmeside: 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

Vaktmesternes e-postadresse er: vaktmester@lohogda.no

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

Holmen, styremedlem Jan Westergren og styremedlem Andreas Francisco Myrstad.

Vidar Frydenborg fra Obos Prosjekt er engasjert som prosjektleder og totalentreprenør er Vindu Entreprenøren AS.

Valget av totalentreprenør ble fattet på grunnlag av kostnadsrammen av totalentreprisen, valg av dør og vindusleverandør og helhetsinntrykk av totalentreprenøren.

Balkongdør og vinduene som er beskrevet i kontrakten levers av Nordan. Balkongdør og vinduer leveres med tolags glass for best mulig støydemping og god isolasjonsevne.

Budsjettrammen til prosjektet er 60 millioner som finansieres ved låneopptak.

--- 000 ---

Fremdriftsplan:

Planlagt oppstart **oppmåling** i Kristins vei 42 - 36 i uke 41. Vindusåpningene varierer noe, derfor oppmåling.

Planlagt oppstart **montering** i Kristins vei 42 - 36 i uke 47.

Endringer i planen kan komme. Beboere vil få beskjed om å holde av tidspunkt for oppmåling rundt en uke før besøk av totalentreprenøren. Dersom tidspunkt ikke passer avtaler beboer nytt tidspunkt for oppmåling.

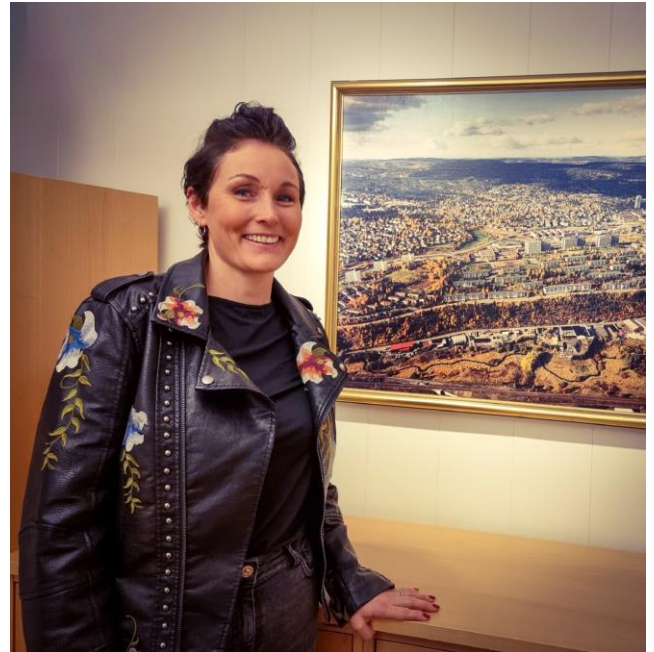
Totalentreprenøren forventer å bruke 1 dag på utskifting av vinduer i 1-roms leilighetene og 2 dager på 2 og 3 roms.

Ettersom totalentreprenør kan komme over forskjellige utfordringer (senket tak, hevet gulv og lignende) kan dette variere noe i enkelte leiligheter.

Prosjektet er forventet avsluttet uke 17, 2023.

Totalentreprenør vil utarbeide forslag til skriv til beboerne, som godkjennes av byggekommiteen før utsendelse.

NY DAGLIG LEDER ANSATT



Borettslagets nyansatte daglige leder

Styret har ansatt Kristin Aag (44) som borettslagets nye daglige leder. Hun tiltrer stillingen 1. januar 2022.

Kristin er opprinnelig fra Bodø, men har bodd mange år sørpå. Hun bor på Bergkrystallen ved Lambertseter og har to barn på 14 og 18 år.

Solid bakgrunn

Til Lohøgda kommer hun fra stillingen som driftssjef og bærekraftsansvarlig i Eiendomsspar AS, et eiendomsforvaltningsfirma som omsetter for om lag kr 2,9 milliarder i året. Der har hun hatt ansvar for drift og prosjekter knyttet til både leilighetsbygg og kommersielle bygg.

– Etter 21 år Eiendomsspar er det gøy å skule jobbe for noe annet enn kommersielle interesser. I Lohøgda blir det min jobb å legge til rette for en positiv utvikling for fellesskapet, sier Kristin. Onsdag 29. september var hun på besøk hos sin nye arbeidsgiver for å hilse på styret og undertegne kontrakt.

En god prosess

Det var borettslagets generalforsamling i juni 2021 som etter forslag fra styret vedtok å opprette en fireårig åremålsstilling som daglig leder.

Etter fire år vil det vurderes å forlenge med en ny åremålsperiode. Målet er at beboerne skal oppleve bedre service og kommunikasjon, samt gi besparelser i borettslagets utgifter til ekstern prosjektledelse og konsulent-tjenester.

Stillingen ble annonsert på finn.no over sommeren, og hadde 11 søkere.

– Vi er svært fornøyde med å ha landet denne prosessen i første forsøk, og er veldig glade for at Kristin har takket ja til å jobbe for oss, sier medlem av innstillingskomiteen og varamedlem i styret, Jens A. Bjelland. – Kristin vil tilføre borettslaget kompetanse og erfaring fra eiendomsforvaltning. I tillegg er hun et tvers gjennom trivelig menneske, som jeg er sikker på at beboerne vil finne det hyggelig å ha med å gjøre.

Begynner på Lohøgda på nyåret

Kristin starter i jobben fra 1. januar. Hun vil komme innom borettslaget for noen møtepunkter med styret i løpet av høsten, for å få en best mulig start i stillingen.

Vi kommer tilbake med mer informasjon mot slutten av året både på nett og i Lohøgda-nytt om nye åpningstider for kontoret og muligheter til å hilse på Kristin.

SOLCELLEPROSJEKTET GODT I GANG

Generalforsamlingen 2019 vedtok at borettslaget skulle gjennomføre et prøveprosjekt med solceller på ett av takene i borettslaget. Prosjektet har blitt utsatt noe på grunn av pandemisituasjonen, men nå er vi godt i gang.

Målet for prosjektet er å senke borettslagets kostnader til strøm gjennom å produsere strøm selv og iblant selge strøm ut i strømmettet. Dersom prøveprosjektet blir en suksess, vil det være aktuelt å utvide til flere tak etter hvert.

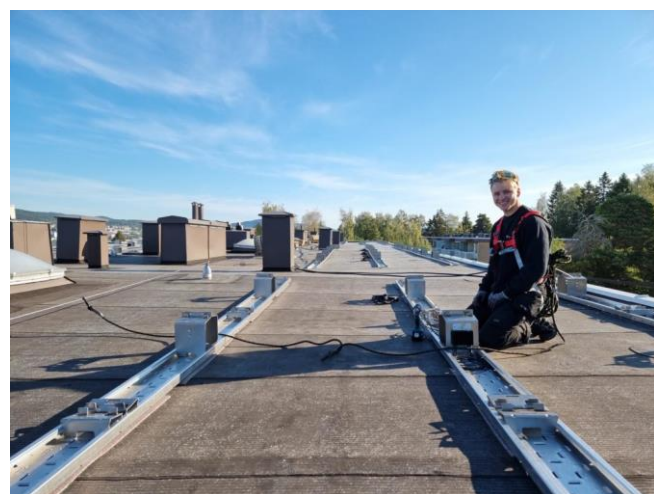
Besparelser på solcellene er strømpris x ca. 100.000 kWh. Investeringen er for miljøet.

(ren energi) Totalkostnaden for prosjektet er kr.1.500.000. Om vi trekker fra det vi har fått som tilskudd fra Oslo kommune (kr. 250 000) og OBOS (kr 300 000) er borettslagets kostnader ca. kr. 950 000.

Det gir en nedbetalingstid på mellom 5 og 6,5 år med dagen strømpris. Levetiden på anlegget er beregnet til 30 år.

Mye er gjort

De elektriske komponentene som styrer solcellene er allerede ferdig installert i tavlerommet, lokalisert i kjelleren av Erlends vei 58.



Fundamentet solcellene skal stå på er ferdig montert og mesteparten av solcellene ble løftet opp på taket 1. oktober. De monteres nå.

Beklageligvis har vi opplevd en del forsinkelser og uforutsette hendelser som byggekomite, styret og prosjektleder ikke har hatt kontroll på.

Siste leveranse med solcellepaneler er blitt forsinket og vil forhåpentligvis bli levert i uke 40.

4 paller med solcellepaneler er blitt borte og leverandøren har hittil ikke klart å spore de opp. Derfor denne forsinkelsen.

Heldigvis var været godt frem til slutten av september. Det dårlige været vi har nå, med regn og vind, gjør jobben vanskelig om ikke umulig å utføre.



Det ble anslått rundt to til tre fulle arbeidsdager for å få montert og tilkoblet de resterende av solcellepanelene.

Ettersom arbeidet med tilkobling av solcellepaneler ikke kan foregå når det er for høy luftfuktighet (regn og tåke) er det noe usikkert når prosjektet er ferdig. Dette fordi værmeldingene ikke er de beste akkurat nå.

Alt i alt ligger prosjektet noe bak tidsskjemaet, men vi håper fortsatt å få ferdigstilt alt i månedsskiftet oktober/november.

Godt samarbeid

Byggekomiteens nærmeste samarbeidspartnere er Fredrik R. Karlstad, prosjektleder hos OBOS, og Ruben O. Foslid, prosjektleder hos Elektro-Sivert.

Byggekomiteen har møte og befaring med prosjektlederne hver tirsdag for å få en oppdatering av prosjektet. I disse møtene blir blant annet tilbakemeldinger fra beboere tatt opp. Tirsdag 28 september ble siste byggemøte i solcelleprosjektet avholdt.

Prosjektet har blitt tatt godt imot av Oslo kommune og OBOS som til sammen har innvilget 540.000 kroner til ENØK-rådgivning og solcelleanlegget.

Det er forventet overtakelse av solcelleparken i uke 42 (18 – 22 oktober). Byggekomite og prosjektleder fra OBOS blir med på ferdigbefaring.

Andreas i byggekomiteen og vaktmesterleder Lars vil få en innføring i solcelleprosjektet for å kjenne til grunnleggende vedlikehold med mer.

Daglig leder vil få samme innføring når den tid kommer.

AVREGNING VARMTVANN

På Lohøgda er det individuell måling av varmtvannforbruket. Det er måler i hver leilighet. Selv om det er bereder i kjelleren er det forbruket i den enkelte leilighet det betales for.

Vi betaler åkonto kr. 250 pr. mnd. I november kommer avregning for perioden 01.07.2020 til 30.06.2021 (12 måneder).

Avregningen ligger tilgjengelig for den enkelte på beboerportalen til Techem.

Vi minner om at hyppig karbading og mange og lange dusjer koster.

Varmtvannmåling – pålogging til Techems beboerportal

Styret har inngått en avtale med Techem Norge AS, hvilket innebærer at vi produserer et fordelingsregnskap for vann- og energiforbruk for hver enkelt leilighet. Deres avregninger publiseres og lagres digitalt i Techem beboerportal, derfor er det viktig at alle beboere har tilgang. Avregningsvedlegget

fungerer som underlag for faktura fra forretningsfører i forbindelse med fakturering av vann- og energiforbruk.

Her finner du informasjon om hvordan du oppretter bruker på **Techems beboerportal**.

Denne informasjonen er sendt til alle leiligheter. Hvis du ikke har mottatt dette, send da beskjed til **kundeservice@techem.no** og be om å få tilsendt ny aktiveringsnøkkel

For å opprette en bruker bes du klikke på nedenstående link, som er din aktiveringskode. NB! ved første innlogging skal kun aktiveringskoden være fylt ut, "passord" feltet skal stå åpent.

Innlogging steg for steg:

1. For å opprette en bruker på Techem beboerportal ber vi deg følge linken for å komme til innloggingssiden. www.techem.no
2. Din aktiveringskode vil automatisk være fylt inn. NB! Ved første innlogging skal «passord» feltet stå åpent. Trykk deretter «logg inn».
3. Opprett et passord og bekreft deretter dette. Du vil så få en e-post som ber deg bekrefte registreringen. Logg deretter inn med e-postadressen som «brukernavn» og «passord» du har opprettet.
4. En brukermanual for beboerportalen ligger under «service & kontakt» når man er innlogget.

Ved spørsmål kontakt Techem kundeservice på e-post:

kundeservice@techem.no

Techem Norge A/S, Dicks vei 10b, 1366 Lysaker
Tlf.: [22 02 14 59](tel:22021459)
www.techem.no

OVERLATING AV BRUK

Styret har godkjent en søknad om overlating av bruk i Kristins vei. Framleietiden 3 år.

VELKOMMEN SOM NY NABO

I perioden juni – september godkjente styret 42 nye andelseiere.

Vi ønsker alle dere som er nye velkommen til borettslaget og håper og tror dere vil finne dere til rette og trives her.

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

Her finnes det meste av informasjon du har behov for, men du 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 helldager og fram til første arbeidsdag kl 08.00. Hverdager til kl 20.00.

Husordensreglene og bestillingsskjema for nøkler finner du på borettslagets hjemmeside lohogda.no. 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 via vår hjemmeside lohogda.no.

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.

INNSAMLING AV EE-AVFALL

Innsamling av EE-avfall i høst vil skje 27.10.2021 og 28.10.2021. Produktene kan

legges ut fra kvelden 26. oktober 2021.

Ting som legges ut etter klokken 12:00 28.10.2021 blir ikke samlet inn»

VENTELISTE FOR GARASJE

På ventelista for garasje står det nå oppført 118 personer. Årlig blir mellom 5 og 10 garasjer fordelt. Hittil i år er 3 garasjer fordelt. For en som setter seg på lista i dag anslår vi ventetiden til å være ca. 6-10 år.

Den som blir tilbudt garasje kan takke nei hvis vedkommende mener at garasjen ligger for langt unna. Man mister ikke plassen sin i køen av den grunn. Tilbudet går dermed til nestemann på lista.

De som ønsker opplyst hvordan de ligger an kan kontakte parkeringsansvarlig Erik Martinsen.

E-post: erik@lohogda.no.
Mobil: 416 48 536

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

NOTISER

Uteområder

Det kommer inn store mengder e-poster som omhandler trefelling, innkjøp av benker, ønske om beplantning og liknende på styremailen.

Styret drøfter hvordan disse epostene skal behandles fremover, hvor grensa skal gå for hva som kan kjøpes inn uten styrevedtak og dessuten hvordan man skal sikre likest mulig behandling for disse sakene fremover.

Når det gjelder ønsker om trefelling skal styret gå en runde med gartner for å ta stilling til dette.

Styret forutsetter at når daglig leder er ansatt vil denne type saker kunne behandles administrativt innenfor rammer som fastsettes av styret i forbindelse med budsjettbehandling.

Styret vil avvente all oppgradering uteområdene inntil de har fått behandlet generalforsamlingens vedtak om å se på hvordan dette skal løses i fremtiden.

Reparert bom

Bommen mellom Erlends vei og Kristins vei er reparert.

Søppelbrønner

Avtalen med Strømberg om vask og service av søppelbrønner er sagt opp. Ny avtale er inngått med Ren Dunk.

Legging av heller

Etter ønske fra beboerne vil det bli lagt heller ved Erlends vei 1

Fuglereir

Det var nødvendig å benytte lift for å fjerne et fuglereir i Kristins vei 2.

Rekkverk

I Erlends vei 22 blir det satt opp rekkverk som hjelp for funksjonshemmet beboer.

Plass for elektrisk scooter

Utenfor Erlends vei 15 blir det tilrettelagt for plassering av elektrisk scooter

Tørkebås fjernes

Tørkebåsen mellom Erlends vei 72 og 60 vil bli fjernet.

STYRETS MØTEPLAN

Møtene avholdes følgende datoer kl. 17.00.
21.10.21 18.11.21 10.12.21

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.

Styret 2021 - 2022

Leder: Terje Holmen, Erlends vei 15.

Nestleder: Elise Røe, Erlends vei 17.

Styremedlemmer:

Jan Westergren, Kristins vei 2.

Andreas Myrstad, Kristins vei 19.

Wendy Sandnes, Erlends vei 50.

Varamedlemmer:

Jens A. Bjelland, Erlends vei 36

Søren Clemensen, Erlends vei 11,

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 11.00-15.00 Telefon: 22263085

E-post: erik@lohogda.no

Vaktmesterkontoret

Erlends vei 62.

Kontortid, hverdager 12.00-13.00.

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

Heidi Venberget

Turid Holstad. 918 30 170