

LOHØGDA NYTT

ORGAN FOR STYRET I LOHØGDA BORETTSLAG

GENERALFORSAMLINGEN

30. mai avholdt borettslaget ordinær generalforsamling for 2022.

Generalforsamlingen ble avholdt i Haugerud kirke, med godt oppmøte. 188 andelseiere og til sammen 256 stemmeberettigede deltok. Engasjementet var høyt, særlig i sakene som angikk fellesvaskeriene og lademuligheter for elbiler. Debattene var preget av en god og saklig tone i de tre timene møtet varte.

Takket av styreleder og sekretær

På forhånd var det avklart at styremedlem gjennom de 8 siste årene og styreleder siden 2018, Terje Holmen, skulle gi seg. Terje ble takket for innsatsen av nyvalgt styreleder Andreas Francisco Myrstad, som pekte på Terjes særlige engasjement for et bærekraftig borettslag, energisparing og ledelse av mange store prosjekter. Holmen har takket ja til å bli værende i en frivillig

rolle som rådgiver for styret i energispørsmål, særlig med tanke på utvidelse av solcelleanlegget de neste årene.

Videre ble Erik Martinsen takket av for sin mangeårige innsats som sekretær for borettslaget. Ettersom borettslaget nå har ansatt daglig leder, er det mindre behov for en egen sekretær, og stillingen faller derfor nå bort. Erik Martinsen har gjort en utrettelig innsats i smått og stort for å administrere borettslaget, særlig med tanke på parkeringsplassene.

Nytt styre på plass

Styret i borettslaget består av 5 ordinære medlemmer, samt minst to varamedlemmer. 1. og 2. vara møter på styremøter, med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

På generalforsamlingen var 3 av styrets plasser på valg, samt varaplassene.

Generalforsamlingen valgte Andreas Francisco Myrstad som leder. Myrstad er opprinnelig fra Harstad, utdannet samfunnsøkonom og jobber til daglig som rådgiver i Mental Helse Norge. Som nye styremedlemmer for to år ble Sigrid Elisabeth Lien og Jens A. Bjelland valgt. Lien er jusstudent og jobber i Gyldendal forlag. Bjelland er spesialrådgiver i KA Arbeidsgiverorganisasjon og har bakgrunn som prest og teolog. Han blir også snart ferdig med mastergrad i innovasjon og ledelse.

I tillegg var to styremedlemmer ikke på valg. Disse ble valgt for to år i fjor: Elise Røe og Jan Gustav Westergren. Røe er veileder på NAV Nordstrand, og har blant annet erfaring som kommunestyremedlem i Bamble tidligere. Westergren er i dag pensjonist, men har mangeårig bakgrunn som sjømann og har bodd i borettslaget i flere tiår.

I tillegg ble følgende valgt som varaer til styret: Kris Bentz, Anja Jakobsen, Victor Midtgård, Rajeh Mohammed og Jacob Daniel Schmidt. Hvem som blir første og andre vara konstitueres på neste styremøte.

PROTOKOLL:

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lohøgda Borettslag

Møtedato: Mandag 30.mai 2022

Møtetidspunkt: Kl. 19:00

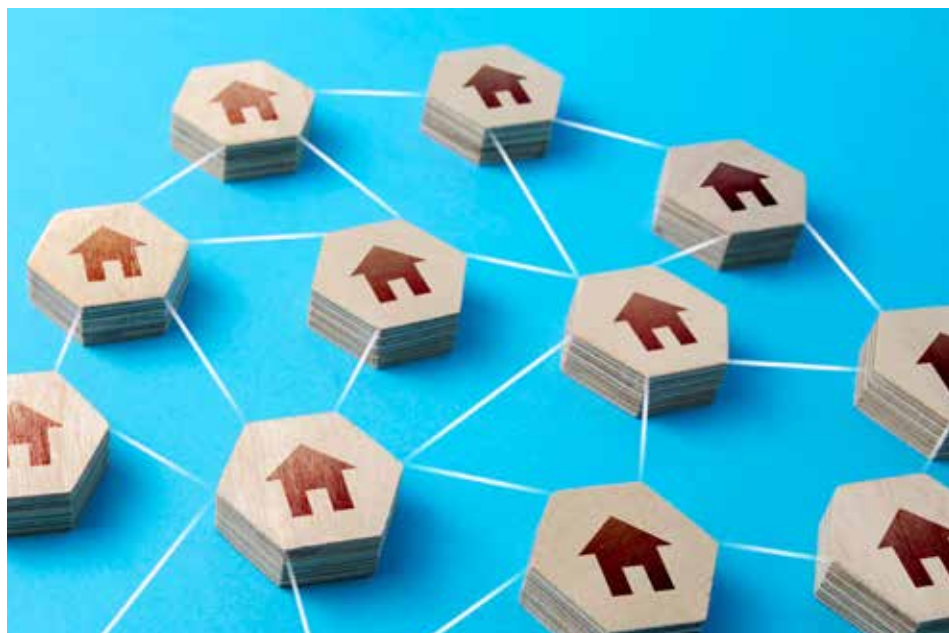
Møtested: Haugerud kirke

Til stede: 188 andelseiere, 68 representert ved fullmakt, totalt 256 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Terje Holmen.

Forretningsfører OBOS

Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Erik Braathen.



LOHØGDANYTT

Kontortid

Daglig leder har kontortid hver onsdag kl 11.00 – 15.00.

Daglig leders e-postadresse: post@lohogda.no

Post til styret

Post til styret eller daglig leder bes lagt i styrets postkasse ved inngangen på gavlen i Kristins vei 39.

Skilt til postkasse og ringeklokke

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

Borettslagets e-postadresse: styret@lohogda.no

Vaktmesternes e-postadresse: vaktmester@lohogda.no

www.lohogda.no



1. Konstituering

- A Valg av møteleder
Som møteleder ble advokat Heidi Mostue Sannes foreslått.
Vedtak: Valgt
- B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent
- C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som protokollfører ble Erik Braaten foreslått. Som protokollvitne ble Ole Martin Vister.
Som tellekorps ble foreslått vaktmester og daglig leder.
Vedtak: Valgt
- D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

- A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent
- B Disponering av årets resultat
Årets resultat på kr - 29 393 229 fremkommer av resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført i balansen som udekket tap (negativ egenkapital).
Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

- A Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 545 000.
Vedtak: Godkjent
- B Andre honorar (møtende vara, valgkomité og velferdsutvalget) ble foreslått satt til kr 57 000.
Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

- A Forslag fra styret om endring av vedtektene (kommunikasjon)
01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Loven er ufravikelig

og bestemmelsene vil derfor gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.
Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Vedtak: Enstemmig godkjent

- B Forslag fra styret om endring av vedtektene (laderett)
01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4:

4-4 Laderett

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom,

men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Vedtak: Enstemmig godkjent

- C Forslag fra OBOS om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling) OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Vedtak: Enstemmig godkjent

- D Forslag fra styret om videre utbygging av solcelleanlegg
Med dagens fokus på miljø og ren energi, samt allerede installerte og monterte miljøtiltak så som bergvarme og 1 stk. solcelletak, ber styret om godkjenning til å videreutvikle disse tiltakene.

Gevinst med å gjøre disse investeringene vil være blant annet

- Ved hjelp av solcelleanlegget på alle tak og bergvarmen kunne ha en årlig besparelse på 1 002 459 kilo CO₂ og kr 3 000 000 i redusert energikostnad.
- En annen fordel med utvidelse av solcelleanlegg er at det kan holdes høyere temperatur på berederanlegget og kjøre legionella kontroll oftere.

Montering av ytterligere 14 stk. solcelleanlegg vil være en tentativ

investering på ca. kr 28 000 000 med en nedbetalingstid på ca. 9,5 år. Av dette er det rimelig å anse 10 % av investeringen som en investering i miljøet og ren energi, i tillegg vil det tilkomme støtte fra Obos, samt kommunale støtteordninger. Dermed vil den totale kostnaden bli lavere, og nedbetalingstiden kortere. En slik investering vil være i tråd med borettslagets strategi om å være et innovativt og miljørettet borettslag, som bidrar til å nå bærekraftsmålene.

Erfaringer til nå

Allerede nå kan vi vise til en årlig energigevinst i kr 2 130 000/ i kWh kr 1 065 000 for berg-varmesystemet. Dette gjør at bergvarmeprosjektet alene gir hver leilighet en årlig besparelse (i snitt) i strømkostnad på kr 2 741.

Vi kan nå vise til at prøveprosjektet med solcelleanlegg har spart innkjøp av 18 566 kWh fra 1.1-30.4 2022. Én kWh koster i snitt 2 kroner og dette utgjør en ca. besparelse på kr 37 132 for samme periode. CO₂-utslippet er redusert med 8 255 kilo (tilsvarende beplantning av 247 nye trær).

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til videre installasjon av solcelleanlegget for de resterende blokkene. Investeringen gjøres innenfor ordinært driftsbudsjett, eller med låneopptak hvis dette viser seg være mer økonomisk lønnsomt.

Vedtak: Forslaget til vedtak vedtatt med overveldende flertall, mot 4 stemmer

- E Forslag fra Jens A. Bjelland om fellesvaskerier

BAKGRUNN

I forbindelse med at borettslaget de senere årene har gjennomført flere nødvendige og svært positive oppgraderinger av eiendommen, har også fellesgjelden økt for alle beboere. Det er derfor viktig at vi som borettslag hele tiden har et kritisk blikk på om vi driver borettslaget på en effektiv måte, eller om det finnes tiltak vi kan gjøre som kan kutte kostnader og slik lette presset på borettslaget

fellesutgifter. En kostnad som stiller seg noe annerledes nå enn tidligere, er fellesvaskeriene. Borettslaget har i dag 27 fellesvaskerier, som befinner seg i blokkenes kjelleretasjer. I hvert fellesvaskeri befinner det seg vaskemaskiner og tørkevifter. I perioden 2019 til 2021 ble alle baderommene i borettslaget pusset opp. Som en konsekvens av dette har alle leilighetene nå opplegg for vaskemaskin. Grunnlaget for å beholde fellesvaskeriene er dermed endret.

KOSTNADER VED DAGENS FELLESVASKERIER

I sak A under innkomne forslag til generalforsamlingen i 2019, hadde styret i sakspapiret regnet ut kostnaden for bruk av tørkeviftene i vaskeriene. Regnestykket den gang baserte seg på at hver vifte trekker 20 kW, og at viften går to timer hver dag, fem dager i uken. I 2019 la man til grunn en strømpris på kr 1,23 per kWh, noe som gav følgende regnestykke:

20 kW*2 timer = 40 kW.

40 kW*kr 1,23 = kr 49,20 for 2 timer.

kr 49,20*27 vaskerier = kr 1328 i kostnad per dag.

kr 1328*5 dager i uken*52 uker = kr 345 280 i kostnader for drift av viftene hvert år.

I skrivende stund i 2022 er derimot strømprisen kr 2,26 per kWh. Med strømstøtte borettslaget får av staten, kan vi dermed regne med en reel strømpris på kr 2 per kWh. **Dermed blir utgiften for bruk av tørkeviftene på kr 561 600 i året.**

Videre kommer bruken av vaskemaskinene: Disse trekker 4 kW, og går i ca 1 time per vask. Om vi regner med at det i snitt går to vask om dagen i alle 27 vaskeriene, 5 dager i uken hele året, med en reel strømpris på kr 2 per kWh, blir regnestykket som følger:
4 kW*2 timer med vasking*27 vaskerier = kr 216 i utgifter per dag
kr 216*5 dager i uken*52 uker = **kr 56 160 i utgifter for bruk av vaskemaskinene i året.**

På toppen av dette kommer en serviceavtale med Miele. Siste faktura kr. 397.490

I sum kan vi dermed anta at det å holde fellesvaskeriene i drift koster borettslaget i underkant av kr 1 000 000 i året.

ALTERNATIVER

Dagens vaskerier tar opp mye plass, som ellers kunne vært utnyttet til for eksempel bodplass. Større bodplass vil både være et kjærkomment tiltak for dagens beboere, samt sørge for større attraktivitet for leilighetene og dermed øke prisene ved salg. Alternativt kunne plassen blitt gjort om til gymrom eller liknende. Forslag til hva vi kunne gjort med rommene kunne vært gjenstand for et prosjekt som kunne sees i sammenheng med øvrig opprydning av fellesarealene i kjelleretasjene.

KOMPENSASJON

Selv om alle baderommene nå har opplegg for vaskemaskin, betyr ikke det at alle likevel har vaskemaskin. Det å kjøpe vaskemaskin kan oppleves som en stor økonomisk byrde for noen. Vi foreslår derfor at det ved ja til nedleggelse av fellesvaskeriene opprettes en pott på kr 200 000 i 2022, som beboere som ikke har vaskemaskin kan søke på. Det kan søkes om opptil kr 5 000 per leilighet, og grunnlaget for søknaden må være at man ikke har vaskemaskin – ikke bare at man ønsker å oppgradere. Daglig leder gis ansvaret for å administrere ordningen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å utvikle borettslagets fellesvaskerier. Avviklingen skal være fullført i løpet av høsten 2022 og vil gi en årlig besparelse på omlag kr 1 million. Som et tiltak for å hjelpe dem som i dag ikke har vaskemaskin, settes av en pott på kr 200 000 i 2022, som andelseiere som ikke har vaskemaskin per generalforsamlingens dato kan søke på og få dekket opptil kr 5 000 til innkjøp av ny vaskemaskin. I etterkant av avviklingen bes styret

følge opp med forslag til ny bruk av arealene som blir frigjort.

Vedtak: Forslaget falt med overveldende flertall, mot 13 stemmer for

F Forslag fra Cecilie Theodorou om fellesvaskerier (stemmes over dersom forslag E nedstemmes)

Jeg vet at dette har vært opp til vedtak før, men jeg foreslår igjen tørketromler i vaskekjelleren. De nye avfukterne tørker ikke klærne. Etter 4 timer var klærne fortsatt ikke tørre.

Forslag til vedtak: Det installeres tørketromler i fellesvaskeriene. Styret har innhentet oppdatert tilbud pr. 8/4-22. Tørketrommel rustfritt stål 220-2N 54 stk. med montasje/ installasjon kr. 2.338.028 inkl mva. Uten kostnad for rørlegger.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke at det installeres tørketromler. Det er gjort en investering i 10 vaskerier, som har fått nye avfuktere.

Vedtak: Forslaget falt med overveldende flertall, mot 4 stemmer for

G Forslag fra Sigrid E. Lien og Andreas F. Myrstad om endring av husorden (dyrehold)

Forslagsstiller begrunner endringen med at retningslinjene for dyrehold gir godt nok grunnlag for dyrehold i borettslaget. Forslaget er derfor at de innledende avsnittene om dyrehold strykes. Dyrekomiteen er ikke aktiv og har ikke vært det på flere år, og det foreslås derfor også at denne utgår.

Forslag til vedtak 1.

Tekst markert i kursiv foreslås strøket.

DYREHOLD

Dyrehold er iht. generalforsamlingsvedtak 03.06.2013 vedtatt etter visse retningslinjer. Avvik fra retningslinjene om dyrehold anses som mislighold av borettslagets husordensregler. Dyreeier forutsettes å forvalte dyreholdet i henhold til husordensreglene. Det opprettes en egen dyreholds-komité som følger opp

dyrehold i borettslaget på vegne av styret. Dyreholdskomiteen forbereder og legger frem tvistesaker for styret der det blir snakk om konsekvenser for dyreeier.

Vedtak: Forslag til vedtak 1 vedtatt med overveldende flertall, mot 2 stemmer

Forslag til vedtak 2.

Setningen i første punkt i retningslinjene markert i kursiv foreslås strøket.

RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I LOHØGDA BORETTSLAG:

1. Dyrehold i Lohøgda borettslag er tillatt i tråd med Husleieloven såfremt det ikke er til betydelig sjenanse for øvrige beboere. *Beboere som ønsker å anskaffe hund eller katt skal levere skjemaet Egenerklæring om dyrehold i Lohøgda borettslag til styret senest 8 virkedager etter anskaffelsen (vedlegg).* Naboer i oppgangen skal varsles i forkant av anskaffelsen.

Vedtak: Forslag til vedtak 2 vedtatt med overveldende flertall, mot 14 stemmer

H Forslag fra Cecilie Theodorou om varmekabler eller gelender
Jeg foreslår at det legges varmekabler eller at det settes opp gelender på den lille stien ned til den store parkeringen nederst i Erlends vei. Det blir såpeglatt der på vinteren og farlig for beboere og gjester som kommer på besøk og benytter seg av gjesteparkeringen.

Forslag til vedtak:

A) Jeg foreslår at det legges varmekabler eller
B) at det settes opp gelender på den lille stien ned til den store parkeringen nederst i Erlends vei. Det blir såpeglatt der og farlig for beboere og gjester som kommer på besøk og benytter seg av gjesteparkeringen.

Vedtak: Det ble først stemt over forslag til vedtak A. Dette fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt. Forslag B ble så enstemmig vedtatt

- I Forslag fra Atle P. Gulliksen om fibernett
Jeg vet at det er lagt fibernett i bakken ikke langt unna borettslaget. Er det mulig å hente inn tilbud på fiber i blokkene og ta dette med som et forslag ved neste generalforsamling?

Forslag til vedtak:

Avslutte nåværende avtale med Telenor og installere alternativ løsning via Fibernett

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Begrunnelse: Det er ca. 3 år igjen av kontraktstiden med Telenor, og det vil medføre en høy kostnad å avbryte denne. I forbindelse med reforhandling av avtale innhentes tilbud fra flere leverandører.

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller

- J Forslag fra Lise Rømo om utredning for å sette opp sykkelgarasje for el- og lastesykler
Med grønn omstilling og høyere drivstoffpriser ser man at flere og flere velger å bruke el-sykkel og lastesykkel i stedet for å kjøre bil. El og laste-sykler er både større og tyngre enn normale sykler, dette gjør at de eksisterende sykkelbodene ikke vil ha plass til et økende antall store sykler. Mitt forslag er å sette opp 2-4 elsykkel-garasjer i borettslaget. Disse med egne, nummererte parkeringsplasser som beboerne kan leie, på samme måte som man i dag kan leie en garasje. Dette gjør at prosjektet

etter hvert blir lønnsomt for borettslaget, at dagens sykkelboder har plass til både sykler og barnevogner og at Lohøgda skal bli et enda mere populært borettslag for nye kjøpere. Disse kan enten bygges på borettslagets tomt eller man kan gjøre om noen av dagens bilgarasjer til sykkelgarasje.

Ifølge IF er hver fjerde sykkel som stjeles en el-sykkel derfor ser man også behovet for å ha en inngang med solid lås.

Oslo Kommune har per i dag en støtteordning for borettslag som vil utbedre sykkelparkering og tilrettelegge for en grønnere hverdag.

Denne støtteordningen vil sannsynligvis ikke være tilgjengelig i fremtiden derfor kan det være lurt å se på dette nå. Tilskuddet dekker 20 prosent av utgiftene ved bygging, maksimalt 100 000 kroner per borettslag eller sameie. Tilskuddet skal ha en utløsende effekt så arbeid må ikke settes i gang, og avtaler kan ikke være inngått, før det er gitt tilsagn.

<https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier>

Forslag til vedtak:

Det bygges 4 stk. elsykkelboder på borettslagets eiendom. I disse bodene skal det være plasser til utleie av plasser for beboerne i borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Begrunnelse: Styret opplever at

forslaget må arbeides mer med før det kan gjøres en god vurdering. Det vil si kostnadsoverslag, beliggenhet, lademulighet og kapasitetsbehov. Dersom det er interesse blant beboere kan det settes ned en arbeidsgruppe som blir ansvarlig for å utarbeide nytt forslag til generalforsamling 2023.

Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagsstiller. Det nedsettes en arbeidsgruppe for å utarbeide nytt forslag til generalforsamlingen 2023

- K Forslag fra styret om videre utbygging av solcelleanlegg

Bakgrunn: I desember 2020 ble borettslagsloven endret, og med den nye § 5-11a har beboere som disponerer parkeringsplass i et borettslag, rett til å sette opp ladepunkt på parkeringsplassen. Styret må godkjenne dette, men må ha saklige grunner for å kunne nekte det.

For at denne rettigheten ikke skal føre til dårlig infrastruktur og mange forskjellige løsninger, har styret over lengre tid arbeidet med å finne en god felles løsning for ladepunkter til parkerings-plassene. I første omgang ble et forslag til ladeløsning lagt frem for generalforsamlingen i 2021.

Dette samlet ikke nok støtte og falt, men det var likevel en uttrykt forventning om at styret skulle jobbe videre med å finne en god ladeløsning for borettslaget.

Siden sist:

I året som er gått er to ting skjedd: For det første er det nå vedtatt i styret å installere opplegg for ladeløsning i alle borettslagets 116 garasjeplasser. Dette arbeidet startes snart, og er relativt ukomplisert infrastrukturelt. Det vil medføre et høyere innskudd for dem som har garasjeplass, og mer informasjon om dette vil komme snart i Lohøgda-Nytt og på borettslagets hjemmeside. Det andre prosjektet omhandler lading for alle parkeringsplassene utendørs, i Erlends og Kristins vei. Her er det en ting som er ukomplisert: Så snart vindusprosjektet er over, kan vi legge opp ladepunkter på

Tabell 1: Sykkeldimensjoner

Kilde: Statens vegvesen 2020, Oslo kommune 2018.

Type	Lengde	Bredde
Vanlig sykkel	180 cm	65 cm
To parkerte sykler	200 cm	75 cm
Sykkel med henger	310 cm	85 cm
Tohjuls lastesykkel	260 cm	65 cm
Trehjuls lastesykkel	210 cm	90 cm
Longtail	210 cm	65 cm

gjesteparkeringen i Erlends vei. Dette bør ikke medføre store utfordringer. Samtidig har vi støtt på en utfordring, som vi nå ønsker generalforsamlingens tilbakemelding på før vi går videre.

Krevende sak:

I arbeidet med utendørs lading har det vist seg at det historisk sett er litt uklart hva som har vært tenkt omkring utviklingen av parkeringsplasser i gatene våre. Det er rett og slett ikke helt klart om områdene er regulert på en hensiktsmessig måte. Vi står dermed i en situasjon der vi, dersom vi inngår i et større prosjekt for å legge opp ladepunkter på alle parkeringsplasser, kan oppleve at gatene blir omregulert i prosessen og at vi mister hundrevis av parkeringsplasser i borettslaget.

Et slikt mulig utfall er av såpass alvorlig karakter, at vi ikke ville gå videre med arbeidet før generalforsamlingen hadde drøftet saken. Samtidig er det slik at selv om generalforsamlingen skulle stemme for å legge saken i bero, gjelder fortsatt den nye § 5-11a i borettslagsloven. Med den raskt økende andelen elbiler i borettslaget, er det dermed ikke til å komme unna at ladepørsmål vil tvinge seg fram igjen i årene som kommer.

Forslag til vedtak:

I denne saken ber vi generalforsamlingen stemme på ett av to alternativer:

- Generalforsamlingen ber styret videreføre arbeidet med opplegg for ladepunkter på alle borettslagets parkeringsplasser. Vi forstår at dette innebærer en risiko for omregulering av gatene, men ønsker en løsning basert på dialog med offentlige myndigheter.
- Generalforsamlingen ber styret stille arbeidet med opplegg for ladepunkter til gateparkeringsplassene i borettslaget i bero. Vi ønsker ikke å risikere å miste parkeringsplasser før vi eventuelt blir tvunget til det. Arbeidet med ladepunkter på gjesteparkeringen i Erlends vei videreføres så snart plassen er ledig.

Styrets innstilling:

Styret er delt i saken og ønsker ikke å legge fram noen innstilling for generalforsamlingen.

Styret vil ta generalforsamlingens ønske til følge i det videre arbeidet, men vil også måtte svare ut beboere som henvender seg angående lading på en måte som er i tråd med loven. Vedtak: Alternativ b) ble vedtatt med et overveldende flertall, mot 5 stemmer

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år ble foreslått Andreas Myrstad

Vedtak: Valgt

B Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått Jens A. Bjelland og Sigrid E. Lien

Vedtak: Valgt

C Som varamedlemmer for 1 år (i alfabetisk rekkefølge) ble foreslått Kris Bentz, Anja Jakobsen, Victor Midtgård, Rajeh Mohammed og Jacob Daniel Schmidt

Vedtak: Valgt

D Som delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS BBL ble foreslått Andreas Myrstad og Jens A. Bjelland (delegert) og Elise Røe og Jan Westergren (varadelegert)

Vedtak: Valgt

E Som valgkomité ble for 1 år foreslått Heidi Venberget, Turid Holstad og Lise Dahl

Vedtak: Valgt

F Som velferdsutvalg for 1 år ble foreslått Turid Holstad, Inger Johanne Johansen og Ole Magnus Ekeberg

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 21:55

Protokollen signeres av:

Heidi Mostue Sannes /s/
Møteleder

Erik Braathen /s/
Protokollfører

Ole Martin Vister /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Styreleder	Andreas Myrstad	Kristins vei 19	2022-2024
Nestleder	Elise Røe	Erlends vei 17	2021-2023
Styremedlem	Jan Gustav Westergren	Kristins vei 2	2021-2023
Styremedlem	Jens A. Bjelland	Erlends vei 36	2022-2024
Styremedlem	Sigrid E. Lien	Kristins vei 26	2022-2024
Varamedlem	Kris Bentz	Kristins vei 32	2022-2023
Varamedlem	Anja Jakobsen	Erlends vei 17	2022-2023
Varamedlem	Victor Midtgård	Kristins vei 39	2022-2023
Varamedlem	Rajeh Mohammed	Kristins vei 41	2022-2023
Varamedlem	Jacob Daniel Schmidt	Kristins vei 36	2022-2023

VASKERIENE

Borettslagstyret mottar for tiden flere henvendelser om bruken av vaskeriene.

Dette gjelder spesielt punkt 6 og 8 i ordensreglene for vaskeriene. Borettslagstyret presiserer at beboere som benytter seg av vaskeriene skal forholde seg til reservert vasketid. Dette gjelder også når vasketiden etter reservert tid ikke er reservert av ny beboer.

Vaskeriet skal rengjøres etter bruk, og medbrakte eiendeler skal tas tilbake til leiligheten eller kastes i avfallsbrønnene.



LOHØGDA BORETTSLAG

ORDENSREGLER FOR VASKERIET

1. Les bruksanvisningen og følg denne nøye.
2. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.
3. TØM LOMMENE FOR SPIKER, SKRUER, NÅLER, HÅRSPENNER O.L. FØR TØYET LEGGES I MASKINEN - SLIKE TING HAR ØDELAGT MANGE MASKINER.
4. Rengjør såperommene og tørk godt av maskinen etter bruk.
5. Bruk ikke midler som angriper maskinen.
6. Overhold vasketidene.
7. Døren til vaskeriet skal alltid være låst.
8. Gjør rent gulvene i vaskerom, rullerom og tørkerom etter bruk.
9. Tomme vaskepulverpakker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt før man forlater vaskeriet.

NB! FORLAT VASKERIET RENT OG RYDDIG!
STYRET

LIFTARBEIDER

Med oppstart i uke 28 skal det utføres liftarbeider i borettslaget. Først ut er øvre del av Kristins vei.

Daglig leder har fått henvendelser på fuglereider i overgangen mellom fasade og tak på flere av blokkene. I forbindelse med dette har daglig leder i samråd med styreleder satt i gang utbedringsarbeider for å bli kvitt problemet med at fuglene tar seg inn i bygningsmassen.

For de som har ønsket å få tatt ned gamle markiser, vil dette bli utført samtidig.

Arbeidene vil pågå i omtrent 3 uker. (Det er ikke nødvendig å være hjemme mens arbeidene pågår).



TILBUD INGLASSING

Beboerne er ikke pliktig til å benytte seg av Lumon som leverandør av innglassing. Men dersom dere benytter annen leverandør er det spesielt viktig å huske på følgende:

Tilbud innglassing av balkong for beboere i Lohøgda BRL.

Med en innglassing fra Lumon kan du forvandle balkongen din til:

- Et uterom du kan bruke nesten hele året
- En uteplass med rammeløse glass som kan åpnes helt opp, og lukkes igjen. Du bestemmer selv!
- En skjermet plass som beskytter balkongen din mot støv, støv, fugler, snø, vind og vær
- Ekstra plass for hele familien, Lumon leverer med barnesikre låser
- Et praktisk rom hvor balkongmøbler kan stå ute året rundt

Pris per balkong 2- og 3- sider (kun innglassing) **kr 48.200,-**

Prisen er inkludert montering, frakt og mva.

Tilleggskostnader:

- Plissegardiner (ta kontakt med selger for pris)
- Demontering av markise: kr 3.000,-
- Demontering av eksisterende innglassing: kr 3.300,-
- Pris for demontering av glass mellom balkongene: kr 1.500,-

Håndløper må byttes ved bestilling av innglassing, i henhold til retningslinjer fra borettslaget. Kostnaden på dette, dekkes av borettslaget.

For bestilling av Lumon Balkong innglassing, kontakt meg på tlf: 909 95 937, eller send en mail til anne.westrum@lumon.com

Mvh

Anne Westrum

Lumon Balkonginnglassing



I forbindelse med installering av innglassing skal følgende arbeid utføres:

- Bytting av håndløper til ny standard. Teknisktegning av ny standardisert håndløper gis på forespørsel til daglig leder.
- Informere daglig leder på post@lohogda.no.
- Sørge for nødvendig godkjenning hos kommunale etater.
- Fem glassfelt langsida
- To glassfelt kortsida

Beboere/eiere som benytter seg av andre leverandører på innglassing skal faktureres hele summen direkte. Kostnad for arbeid og materialer av håndløper og side tre av innglassingen refunderes inntil gjeldende satser.

Refusjons gis kun følgende dokumentasjon:

- Spesifisert faktura fra valgt leverandør
- Dokumentasjon på utført arbeid i henhold til gjeldende standard

BRUKSANVISNING INGLASSING fra Lumon



+5%**Økning av felleskostnader**

Norges Bank har økt styringsrenten med 0,5 prosent til 1,25 prosent. Med bakgrunn i dette har borettslagstyret besluttet å øke felleskostnadene med 5 prosent fra neste faktura utsendelse.



STØY FRA STOKSTAD

Styret i borettslaget har de siste månedene mottatt flere klager på støy fra som stammer fra firmaet Stokstad AS i Smalvollveien. Nå klager vi til kommunen.

Stokstad AS holder til i Smalvollveien 20, med kun Smalvollskogen som en tynn buffer mellom seg og Lohøgda. De driver med jern- og metallarbeid, og mest av alt bilopphugging. Støyen fra firmaet er periodevis og fremstår som meget høye smell, og er opplevd både sent og tidlig.

Styret i borettslaget har selvfølgelig ingen direkte makt over hvordan Stokstad AS bedriver sin virksomhet. Men på vegne av beboerne har vi nå formulert en klage på støynivået, som er sendt til Oslo kommune.

Har klaget før

Borettslaget har også tidligere klaget på Stokstad AS. For ti år siden sendte vi klage til kommunen av akkurat samme grunn. Vi kommer til å legge ved saken fra sist til klagen denne gangen, så det fremgår at dette er et vedvarende problem.

Vi følger opp med informasjon her på nettsiden og i LohøgdaNytt når klagen er behandlet.

NY DAGLIG LEDER

I forbindelse med at daglig leder Kristin slutter, har borettslagstyret ansatt ny daglig leder som vil være på plass rett over ferien. Ny daglig leder heter Rune Østerhaug og treffes på post@lohogda.no og samme telefonnummer som Kristin har vært å treffes på.

Det vil komme en kort presentasjon av Rune i neste Lohøgda Nytt.

VÆR EN GOD NABO

Borettslaget oppfordrer alle røykere til å ikke benytte balkongen som røykested.

Borettslaget har flere små og store firbeinte beboere. Vi ber deres eiere sørge for at disse får gå på do på egnet plass. Det er også viktig at våre firbente beboere holdes i bånd så lenge du er inne på borettslagets område.



STORT AVFALL

Stort avfall hentes første fredag i måneden. Dersom første fredag havner på en helligdag flyttes hentingene til fredagen etter.

Beboerne kan sette det som skal kaste ut på plenen dagen før ved siden av inngangen dagen før. Avfallet hentes tidlig fredag morgen. Stort avfall gjelder større gjenstander som ikke kastes i normalt restavfall grunnet størrelse.

Stort avfall omfatter ikke elektriske artikler, avfall fra omfattende oppussing og renovering og farlig avfall (tidligere spesialavfall).

Avfallet som ikke omfattes av stort avfall må beboerne selv levere til miljø-/gjenbruksstasjon.



STYRET 2022

Leder

Andreas Francisco Myrstad – Kristins vei 19

Nestleder

Elise Røe – Erlends vei 17

Styremedlemmer

Jens A. Bjelland – Erlends vei 36

Jan Westergren – Kristins vei 2

Sigrid E. Lien – Kristins vei 26

Varamedlemmer

Anja Jakobsen – Erlends vei 17

Kristofer H. Bentz – Kristins vei 32

Victor Midtgård – Kristins vei 39

Rajeh A. R. Mohammed – Kristins vei 41

Daniel Schmidt – Kristins vei 36





DAGLIG LEDER OG VAKTMESTER

ADRESSE - KONTORTID
TELEFON - E-POSTADRESSE

Lohøgda borettslag
Kristins vei 39, 0669 Oslo

Daglig leder
Telefon 9022 0472
E-post: post@lohogda.no
Kontortid: onsdager 11.00 – 15.00 (ikke i juli)

Styreleder Andreas Francisco Myrstad
Telefon 9071 1132
E-post: styret@lohogda.no

Vaktmesterkontoret
Erlends vei 62
Kontortid hverdager 12.00 – 13.00
Telefon 9017 7022
E-post: vaktmester@lohogda.no
Vaktmesterleder: Lars Gulbrandsen
Vaktmester: Frode Bjørkli og Jarle Sjømoen

Velferdsutvalget
Telefon: 9183 0170 (Turid)
E-post: velferd@lohogda.no
Medlemmer: Turid Holstad, Inger Johanne
Johansen og Ole Magnus Ekeberg

Valgkomite
Telefon: 9183 0170 (Turid)
E-post: valgkomiteen@lohogda.no
Medlemmer: Turid Holstad, Heidi Venberget
og Lise Dahl