

Lohøgda NYTT

ORGAN FOR STYRET I LOHØGDA BORETTSLAG

ANSTRENGT ØKONOMI I 2023

Det går mot tøffere tider i økonomien. Det gjelder også oss i Lohøgda borettslag.

Styret og daglig leder har i høst hatt en ordinær prosess for å planlegge budsjett for borettslaget for 2023. Prosessen har vist at neste år blir et ekstra krevende år, med betydelig høyere utgifter enn tidligere.

Lån blir dyrere

Bakgrunnen for utfordringene ligger i vår historie: I mange år var borettslagets vedlikehold for lavt. For om lag ti år siden førte det til at man innså at det var behov for flere større oppgraderinger i bygningsmassen, som er fra midt på 1960-tallet. Dermed har man gjennomført store prosjekter i senere tid som rørfornyelse og bade-

romsoppussing, felles varmtvannsanlegg oppvarmet av bergvarme, drenering rundt blokker, installasjon av solceller og senest, bytting av vinduer.

Disse prosjektene har betydd mye for bokvaliteten i borettslaget, og har dyttet borettslaget i en mer bærekraftig retning. Samtidig har de vært finansiert gjennom at borettslaget har tatt opp lån. Når 2022 er omme, vil borettslaget ha en samlet gjeld på kr 275 millioner.

Det ingen kunne forutse da generalforsamlingen de senere årene vedtok disse prosjektene, var at det ville komme en pandemi, krig i Europa og

nedkjøling i økonomien – som igjen førte til at rentene og andre kostnader ville stige mye. I tillegg vil de kommunale avgiftene øke unormalt mye neste år, grunnet kommunens milliardsprekke i byggingen av ny vanntilførsel til Oslo. I 2023 er vi dermed i en situasjon der vi før justering vil ha ca. kr 40 millioner i inntekter fra fellesutgifter fra beboerne, og hele kr 11 millioner i renter å betale til banken. I tillegg skal det betales avdrag på lånet og andre utgifter.

Felleskostnadene må opp

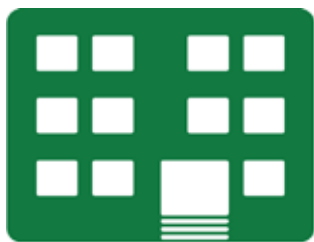
Konsekvensene av situasjonen er at borettslaget de neste årene må ha en saktere utviklingstakt for nye prosjekter. Nå må vi først og fremst håndtere gjelden vi har. Dermed vil prosjekter som utbygging av solceller på flere tak, drenering rundt flere blokker og oppussing av oppganger måtte vente mer enn planlagt.

I tillegg ser dagens styre at det er en utfordring at felleskostnadene ikke er blitt satt opp gradvis de siste årene. De er tvert imot blitt holdt nede, noe som gjør at vi nå må ta en større justering enn vi ønsker.

Fra 1. februar 2023 vil derfor felleskostnadene økes med 30%. I kroner innebærer det en økning for 1-romsleiligheter på ca kr 850, 2-romsleiligheter ca kr 1120 og for 3-romsleiligheter ca kr 1270 per måned.

Når borettslaget samles til generalforsamling 2023, vil det bli gitt en grundigere presentasjon enn vanlig av borettslagets økonomi og budsjett for året.





Lohøgda borettslag

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



NY LOGO OG NY KOMMUNIKASJON

Styret og daglig leder har i høst jobbet med hvordan vi kan forbedre kommunikasjonen og informasjonsflyten med beboere i borettslaget.

Som en del av arbeidet med å gi borettslaget en tydeligere profil har vi fått utarbeidet en logo for borettslaget. Den har form som blokkenes oppganger i Erlends vei, og bør skape gjenkjennelighet. Logoen er designet av Thor Johannes Wang, som til daglig er grafiker i Gyldendal forlag.

Satsing på LohøgdaNytt og Vibbo

I tillegg vil vi nå gjøre noen endringer i hvordan informasjon tilflyter beboerne. Som før vil viktig informasjon som ikke haster umiddelbart tilkomme alle gjennom tre til fire årlige utgaver av LohøgdaNytt. Nytt er at det er nedsatt en egen redaksjonskomite for LohøgdaNytt, ledet av Jens A. Bjelland og Sigrid E. Lien fra styret. Videre vil borettslagets nettsider, lohogda.no, fra nå av bli mer som et oppslagsverk med statisk informasjon beboere og utenforstående kan finne nyttig om det å bo i borettslaget.

Nyheter med kortere tidshorison, samt dokumenter tilknyttet prosjekter og liknende, vil derimot fra nå av legges ut på borettslagets side på Vibbo, vibbo.no. Vibbo er en tjeneste fra OBOS, som gir oss mulighet til å legge ut

informasjon og sende beboere notifikasjoner om nyheter på e-post og sms. Per i dag er beboere i litt over 550 av borettslagets 777 leiligheter koblet på Vibbo. Vi anbefaler alle beboere å gå inn på Vibbo.no og lage seg en profil der.

Effektiv, åpen og tilgjengelig

Målet for arbeidet har vært at beboerne skal oppleve kommunikasjonen med dem som er valgt til å lede som effektiv, åpen og tilgjengelig. Et godt sted å starte er derfor at vi også vil gjenoppta det å avholde beboermøter for nye innflyttere i borettslaget. Dette var noe det ble slutt med under pandemien. Møtene vil bli en gang i kvartalet og de aktuelle beboerne vil bli invitert spesielt.

Tilgjengeligheten for å få tak i borettslagets ledelse har blitt mye bedre i og med at vi i 2022 har ansatt daglig leder. Rune Østerhaug er på kontoret nesten hver ukedag. Samtidig håper vi at vi ved å gi god informasjon i LohøgdaNytt, på Vibbo, lohogda.no og gjennom oppslag på tavlene rundt om, kan gi beboere muligheten til å finne informasjon selv uten å måtte spørre. Det ville vært det letteste for alle!

DAGLIG LEDER-STILLINGEN LØNNER SEG

Etter en litt trøblete start, høster vi nå store fordeler av å ha ansatt daglig leder i borettslaget.

På generalforsamlingen i 2021 fikk styret mandat til å opprette en daglig leder-stilling på åremål. Stillingen skulle være på fulltid, og fra 1. januar var Kristin Aag på plass som borettslagets første daglige leder. Dessverre lengtet Kristin hjem til Bodø, og før sommeren sa hun dermed opp sin stilling.

Rune tar tak

Stillingen ble lyst ut på nytt, og fra 1. august har vi hatt Rune Østerhaug fra Lørenskog som daglig leder. Rune har nærmere 40 års bakgrunn som leder i næringslivet, og har på kort tid tatt tak i borettslagets mange prosjekter, kommunikasjon med beboere og ikke minst styring av økonomien.

Et av ønskene styret hadde for stillingen var at daglig leder skulle kunne overta prosjektledelse fra OBOS Prosjekt der

det var mulig. Borettslaget har de senere årene brukt store summer på denne konsulenttjenesten.

I forbindelse med dreneringen av Erlends vei 62-72, har Rune overtatt rollen som prosjektleder. Dette sparer borettslaget for over kr. 500 000 bare på dette ene delprosjektet i 2022/2023.

Bedre service og profesjonell drift

Ikke minst har ansettelsen av Rune ført til at beboere nå har et sted å henvende seg på hverdager i normal åpningstid, og møter med leverandører, entreprenører og andre partnere kan tas på dagtid.

En viktig del av profesjonaliseringen av driften har også vært å gå gjennom alle borettslagets kontrakter og reforhandle disse. Generalforsamlingen har vedtatt

at gartnerutgiftene skal ned, og da Rune tok saken, viste det seg at det ikke var reforhandlet en komplett skriftlig avtale med gartneren på over 20 år. Dette alene vil nesten halvere borettslagets gartnerkostnader i 2023 sammenlignet med 2022. Rune har innført nye og strengere rutiner innen oppfølging og kontroll av leverandørene. Her kan bl.a. nevnes at alle tilleggsarbeider skal godkjennes av daglig leder før iverksettelse, bedre kontroll av inngående fakturaer, lengre kredittid hos våre leverandører, etc.

Full effekt fra 2023

På grunn av byttet i stillingen og to innkjøringsperioder, vil regnskapet for 2022 vise en mindre effekt av ansettelsen enn forventet. Men fra 2023 ser vi allerede nå at stillingen lønner seg for borettslaget på mange vis: Bedre fokus på økonomistyring, driftsmessig profesjonalitet, styring av prosjekter og service til dere beboere.



TAKK TIL EN ILDSJEL

På generalforsamlingen i juni 2022 trådte Eili Dahl Changezi ut av valgkomiteen og velferdskomiteen. Med det ble et 25 års langt engasjement i borettslaget avsluttet. Dette er en takk.

I et borettslag som vårt er vi avhengige av at folk engasjerer seg for hverandre, for å skape et godt bomiljø. Få har gjort dette mer enn Eili Dahl Changezi. Hun er en av dem som alltid har et smil å gi, som stopper opp for en prat med kjent og ukjent, og som de siste 25 årene har vært engasjert i borettslagets styre, velferdskomitee og valgkomitee. Etter generalforsamlingen før sommeren dro to av det nåværende styrets representanter til Eili for å takke henne av og slå av en prat.

Mye arbeid, mye moro

Da Tveitas seks borettslag ble etablert på 1960-tallet, var det i stor grad familier som flyttet inn i den nye drabantbyen. De kom for å bli værende, og miljøet var preget av stabile naboskap der folk

kjente hverandre godt. Da Eili for første gang ble med i velferdskomiteen på slutten av 1990-tallet, var fortsatt over 200 av leilighetene i borettslaget bebodd av folk som hadde vært der siden borettslaget ble reist.

– Det var et godt og tett miljø her, minnes Eili. – I velferdskomiteen arrangerte vi både utenlandsturer til byer som Tallinn og store juletreffester. Noen ganger sammen med andre borettslag, men etter hvert tok vi mer og mer styring selv.

De som kjenner Eili vet at hennes kombinasjon av sosial teft og bestemt-het har gitt henne en egen evne til å ordne opp i ting. Som da borettslaget arrangerte fellestur til Stockholm, tidlig

2000-tall. Over 60 personer var med og stemningen var på topp i bussen. Men da de ankom hotellet, var reservasjonen ingen steder å finne. Eili tok en alvorsprat med hotelledelsen, og før noen visste ordet av det ble det servert god drikke i bussene til turdeltakerne, og alle 60 var booket om til et bedre hotell like ved. – Det har vært mye jobb i disse årene, men også mye moro, sier Eili. – Jeg har gjort dette fordi jeg har trivdes med det.

Et hjem

I Lohøgda har Eili ikke bare engasjert seg for bomiljøet, hun har også oppdratt tre egne barn og to fosterbarn i leiligheten i Kristins vei, ved siden av full jobb og en travel hverdag. – For meg og familien har Lohøgda vært et godt hjem. Et sted å bli glad i, avslutter Eili.

Vi som i dag sitter i styret vil på vegne av alle borettslagets beboere takke Eili for innsatsen, fortsatt naboskap og inspirasjonen til å engasjere seg for fellesskapet.





DU KAN LEIE MØTEROMMET

Sommeren 2022 pusset vi opp borettslagets kontor og møterom. Beboere kan leie dette møterommet til arrangementer i privat regi.

Møterommet, kalt Gimle, ble sist pusset opp til Lillehammer-OL i 1994, og var svært modent for en ny overhaling. I dag fremstår rommet som et moderne møterom med storskjerm, bordplass til 17 personer og en liten kjøkkenkrok med oppvaskmaskin, komfyr, servise, vask, kaffetrakter og vannkoker.

Pris for leie er kr 500 per påbegynt døgn, og leietaker må være beboer i borettslaget. For leieforespørsler, kontakt daglig leder Rune Østerhaug på rune@lohogda.no.

Velkommen!

KAN DU FÅ BOSTØTTE?

Staten har en ordning for bostøtte, gjennom Husbanken. På husbanken.no kan du sjekke om du kvalifiserer til å motta støtte.

Bostøtte er en økonomisk støtteordning for husstander med samlet bruttoinntekt lavere enn kr 27 071 per måned. Søk på «husbanken bostøtte» og les mer på husbanken.no. Der kan du også regne ut hvor mye du eventuelt kan få i støtte.



Husbanken

JUSTERING I PRISER FOR PARKERINGSPLASS OG GARASJE

For at borettslagets inntekter skal holde tritt med prisstigning i samfunnet, må også prisene for parkeringsplass og garasjeleie øke.

For leie av parkeringsplass øker prisen fra kr 800 til kr 1000 i året. For garasjeleie øker prisen fra kr 250 til kr 400 per måned. Økningen trer i kraft fra januar 2023.

STYRET 2022/2023

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
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

JULEHILSEN FRA STYRELEDEREN

Når desember-roen senker seg over Lohøgda og et nytt år snart skal ringes inn, kjenner jeg på takknemlighet, men også uro.

Lohøgda er en landsby full av liv. Hver dag ser jeg travle voksne på vei til jobb eller utdanning, småbarnsforeldre som dytter på barnevogner, pensjonister på vei til en kopp kaffe på Tveita Senter og barn på vei til skolen. Alle er travle som maur, opptatte med sine små og store livsprosjekter.

Nå som desember har kommet og julen nærmer seg, kan mange puste ut og nyte noen velfortjente fridager. Skuldrene senkes, lysene tennes og samvær med familie og venner blir det viktigste. Det er som om det har senket seg en egen fred over vår «lille» landsby, Lohøgda. Dessverre blir en av våre største samfunnsordringer, ensomhet, enda mer omfattende i høytiden vi går inn i. Selv jobber jeg i Mental Helse, hvor historiene om ensomhet er mange og omfattende.

Jeg håper derfor alle kan være litt ekstra gode naboer ovenfor hverandre inn mot avslutningen på et langt og krevende år. Mange av oss kjenner på høye strømpriser, dyrere boliglån og stive priser på mat. Kanskje har du noen i din oppgang som skal være alene i julen? Da er det ekstra god grunn akkurat i år til å sende en liten hilsen, slå av den ekstra praten eller invitere naboen oppom på en kopp kaffe. Vi trenger hverandre for å skape et enda bedre bomiljø.

Lohøgda er en landsby full av liv – og livene våre berører hverandre hele tiden. Jeg håper vi alle kan gi hverandre en god avslutning på dette året, og en god start på det nye.

Med ønske om en riktig god jul, og et godt nytt år.

Vennlig hilsen
Andreas Francisco Myrstad, styreleder



Trenger du noen å snakke med?

Kontakt Mental Helses Hjelpetelefon 116 123 eller Kirkens SOS på 22 40 00 40.