



Lohøgda NYTT

ORGAN FOR STYRET I LOHØGDA BORETTSLAG

PRIORITERINGER I ET TRANGT BUDSJETT

Som omtalt i forrige utgave, er den økonomiske situasjonen i borettslaget og ellers i landet blitt tøffere den siste tiden. Det fører til at det nå må prioriteres.

Styret og daglig leder jobber til enhver tid med å gjøre de beste økonomiske beslutningene for borettslaget vårt. For å sikre en sunnere økonomi i fremtiden har styret gjort noen tøffe prioriteringer. For det første, ønsker vi ikke lenger å lånefinansiere prosjekter, men dekke dem over driftsbudsjettet. Det krever at de strekkes ut i tid. I tillegg har vi måttet prioritere hvilke større prosjekter vi skal gjennomføre nå, og hvilke som må vente.

Behov for nye bunnledninger

Som følge av en befaring tidligere i høst ble det klart at det er behov for å bytte ut bunnledningene i borettslaget. Dette er avløpsrør som befinner seg under blokkene og er koblet til tilknytnings-

punkt for kommunalt avløpsrør (kloakk). Bunnledningene har ikke vært utbedret siden borettslaget ble bygget i 1965. For å unngå skader som kan oppstå dersom en bunnledning sprekker er det viktig at vi kommer i gang med dette arbeidet. Ved bruk av moderne teknologi vil dette heldigvis ikke innebære store gravearbeider, og arbeidet vil bli fordelt over flere år. Det vil legges et nytt rør inni det gamle, og beboerne vil kunne bruke toalettet sitt under hele prosjektet.

Arbeidet med ladepunkter for elbil skyter fart

I 2021 trådte det i kraft en ny bestemmelse i borettslagsloven som bestemmer at borettslag skal legge til

rette for lading av elbil (se § 5-11 a). Det har derfor lenge vært planlagt å etablere ladepunkter i garasjene, samt på deler av parkeringsplassen i Erlends vei. Det ble også satt ned en arbeidsgruppe som skulle jobbe videre med dette.

Som følge av den usikre situasjonen rundt parkeringsplassene våre som ble diskutert på generalforsamlingen i fjor, har arbeidsgruppen hentet inn ekspertise på området fra *Norsk elbilforening*. Dette er en uavhengig organisasjon som jobber for å fremme de beste løsningene for elbilister over hele landet. Leder for laderådgivning i foreningen, Tormod Bergheim fungerer nå som borettslagets konsulent i prosjektet. Arbeidet med dette har derfor kommet godt i gang, og vi henter nå inn anbud på å levere og installere infrastruktur for lading i borettslaget. Slik det ser ut nå, vil de første parkeringsplassene ha infrastrukturen for lading på plass allerede i løpet av høsten.

Andre prosjekter må vente litt

For å sikre en sunn økonomistyring må vi i årene i fremover ta sikte på en noe saktere fremdrift i prosjektene våre enn det som har vært tilfellet de senere årene. Dette betyr at blant annet drenering rundt byggene, solcelleprosjektet og oppussing av oppgangene må vente litt. Prosjektene er likevel ikke glemt, og vil gjennomføres på sikt.



Tormod Bergheim fra Elbilforeningen og daglig leder Rune Østerhaug]

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: post@lohogda.no

Vaktmesternes e-postadresse: vaktmester@lohogda.no

vibbo.no/lohogda



MØT VAKTMESTERNE

Lars, Jarle og Frode er borettslagets vaktmestere. Med en tomt på over 100 000 m² å ta seg av, har de ingen liten oppgave.

Lohøgda borettslag er stolte av å ha tre dyktige vaktmestere ansatt hos oss. Gjennom året er det disse tre som sørger for at uteområdet vårt vedlikeholdes, er ryddig og at fremkommeligheten er god for alle beboere.

Krevende jobb med snømåking

Det er vaktmesterleder Lars som har det ansvaret for vaktmestertjenesten. Han har jobbet hos oss i snart 13 år og trives godt med jobben. -Det beste med jobben er å få være utendørs på jobb, selv om det til tider også kan være utfordrende, forteller han.

Om vinteren har vaktmesterne en stor jobb, særlig med snømåking. Etter at kommunen har måkt hovedveiene begynner arbeidet med å måke bort brøytekantene som danner seg foran stikkveiene. I løpet av dagen blir alle små og store veier måkt så langt det lar seg gjøre. Hvis det blir tid til overs måkes også parkeringsplasser hvor det ikke står biler parkert, men bare der hvor det ikke er for trangt, og så nærme bilene som vaktmesterne tør å kjøre. I tillegg til dette strøs det ved behov, både på veier og foran garasjer. -Sånn vinteren nå er blitt, hvor det smelter på dagtid og fryser til på natten, vil det til tider bli glatt. Jeg oppfordrer derfor alle beboere om å være forsiktige, særlig på morgenen, sier Lars.

Vaktmesterne gjør en stor jobb med sikre rask snørydding i løpet av uke-dagene. I helgene er det Vaktmesterkompaniet AS som tar dette ansvaret, og i tillegg har beboere ansvar for å rydde noe snø selv. Inngangspartier og trapper til oppganger har hver enkelt oppgang ansvar for. Dette er fort gjort ved bruk av kost på trappen og litt måking. Parkeringsplassene har også hver enkelt leietaker selv ansvar for å holde fri for snø og is.

Slipper treningscenter

En av de andre vaktmesterne våre, Frode, har jobbet hos oss i 7 år. Også han liker å ha arbeidsplassen sin utendørs, og stortrives med fysisk arbeid. -Jeg er glad for å være en av dem som ikke har behov for medlemskap på treningscenter. Når jeg kommer hjem fra jobb har jeg allerede brukt kroppen i flere timer og kan slappe av med god samvittighet, forteller Frode med et smil om munnen.

Det blir en del tunge løft i løpet av dagen, særlig når vaktmesterne skal samle inn alt av storsøppel én gang i måneden. I snitt er det 7 tonn med søppel som samles inn. Noe av søppelet må også sorteres, da det ikke blir samlet inn elektrisk eller farlig avfall ved disse søppeltømmingene. Elektrisk avfall blir kun samlet inn én gang i året, og dette varsles det om i god tid. Denne typen avfall blir derfor liggende igjen etter storsøppeltømmingene.

Snart klart for vår i borettslaget

For tiden er det mange som gleder seg til våren, inkludert vaktmesterne. Det blir varmere i været, og snøen smelter omsider bort. For vaktmesterne våre begynner da jobben med å fjerne all grusen som ligger på veiene og som har havnet på gressplenen. -Det er en stor jobb å få inn all grusen. Vi må blåse den inn på veien for deretter å koste den bort. I tillegg dukker det opp en del søppel som har ligget under snøen som skal fjernes for å holde det pent og ryddig i borettslaget, forteller Lars og Frode.

Vaktmesterne får også en del spørsmål om blomster, busker og trær i løpet av denne perioden, men dette er det gartneren som har ansvaret for.

Setter pris på hyggelige beboere

Hver morgen tar vaktmesterne en runde i borettslaget for å sørge for at alt er



i orden. Du har kanskje også truffet på dem i vaskeriene eller i kjellerne, hvor de holder oppsyn og reparerer småting. -Vi setter stor pris på å møte hyggelige beboere, og slår gjerne av en prat, sier Lars.

Den siste vaktmesteren vår, Jarle, har jobbet hos oss i 10 år, men er for tiden

ute i permisjon. Han er snart tilbake i jobb.

Vaktmesterne har kontortid fra kl 12-13

Dersom du har behov for å møte vaktmesterne finner du dem på vaktmesterkontoret i Erlends vei 62 hver dag mellom kl 12 og 13.

Her kan du også få tak i maling til veranda, vaskerilåser, nøkler og vinduslister til balkonginnglassingene. Det er også mulig å kontakte vaktmesterne på e-post på:

vaktmester@lohogda.no

GARTNERAVTALEN ER REFORHANDLET

Borettslagets generalforsamling ba styret om å se på mulighetene for å kutte utgifter til gartner-tjenester. Nå er en avtale inngått som sparer oss over kr. 700 000 i året.

Lohøgda borettslag har siden slutten av 1990-tallet hatt avtale med gartner Jan Tore Engebretsen i Din Hage om vedlikehold og beplantning på grøntområdene. Samarbeidet har vært godt, og i august år 2000 vant faktisk borettslaget og Jan Tore prisen *Årets grønne park* under Norges Anleggs-gartnerlags utstilling på Hellerudsletta.

Høye utgifter

Samtidig har gartnerutgiftene i mange år vært høye. Borettslagets tomt er 100 mål stor, og det kreves mye å holde den ved like. I 2020 var gartnerutgiftene opp mot kr 1,7 millioner, og det påfølgende årsmøtet ba styret om å se på hva som kunne gjøres for å kutte i disse.

Styret nedsatte en komite bestående av to styremedlemmer og daglig leder,

som hentet inn informasjon om gartnerarbeidet. Det viste seg ved en nærmere gjennomgang at den store årlige gartnerutgiften var knyttet til dugnaden hver vår. Der har det vært tradisjon for at Din Hage har tatt opp bestillinger fra beboere, som så blir effektivert, uten at styret har satt noe tak på utgiftene. De senere årene har dugnaden alene medført over kr 700 000 i utgifter, og flere år langt over kr 1 million.

Ny avtale om skogen

I tillegg har det vært en voksende utgift at Din Hage på oppdrag fra styret har kuttet ned buskene som vokser opp i skogen midt i borettslaget. Dette til tross for at denne skogen er eid av Oslo kommune. Daglig leder kontaktet derfor Bymiljøetaten i Oslo kommune,

og spurte om de kunne tenke seg å refundere oss en årlig sum for ivaretagelse av skogen. Bymiljøetaten svarte i stedet med å overta vedlikeholde av skogen selv, og få dager senere var et titalls trær beskåret eller hugget.

Fortsetter med Din Hage

Styret laget derfor et anbudsunderlag for gartner-tjenester, men tok ut alt som hadde med dugnaden og den kommunale skogen å gjøre. Vi fikk inn tilbud fra Din Hage og Vaktmesterkompaniet. Av disse var Din Hage over kr 300 000 billigere. Ettersom Din Hage også svært god kjennskap til borettslaget, ble styret derfor enige om å inngå avtale for sesongen 2023 med Jan Tore og Din Hage. Fra nå av skal ny avtale med tydelig budsjetttramme inngås hvert år, og enhver utgift utover budsjett må godkjennes av daglig leder.

I sum fører den nye avtalen til at borettslaget sparer ca kr 700 000 i året i gartnerutgifter. Vi håper med dette at borettslaget får mer hage ut av hver krone vi bruker.



VIL DU ENGASJERE DEG I BORETTSLAGET?

Valgkomiteen søker engasjerte beboere til ledige verv i styret, velferdskomiteen og valgkomiteen.

Er du interessert, kontakt valgkomiteen på valgkomiteen@lohogda.no snarlig.

Valg av styre og komitéer finner sted på generalforsamlingen 1. juni.



BLI MED PÅ TUR

Lørdag 06. mai arrangerer velferdsutvalget i borettslaget busstur til Sverige.

Det blir felles servering i hyggelige omgivelser og mulighet for å handle. Nærmere info om pris og påmelding blir hengt opp i oppgangene.

Ønsker du å ta kontakt med velferdsutvalget?
Send e-post til velferd@lohogda.no.

Generalforsamling i Lohøgda borettslag

finder sted 1. juni 2023 kl 18:00 i Haugerud kirke. Saker fra beboere må meldes til styret innen 9. april på

post@lohogda.no

Har du spørsmål om vindusprosjektet?

Da kontakter du Vindu Entreprenøren AS direkte:
Kjetil Olsen, Prosjektleder/Tømremester Tlf. 957 00 401

lohogda@nyttvindu.no

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 Rune Østerhaug
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

HILSEN FRA STYRELEDEREN

MOT LYSERE TIDER

Vintermånedene vi har lagt bak oss har vært krevende for mange, inkludert for borettslaget og oss som bor her. Strøm, mat, renter, felleskostnader, ja absolutt alt har blitt dyrere. Lommebøkene våre har blitt slankere, og vi gjør det vi kan for å spare det lille ekstra. Økonomiske utfordringer skaper ensomhet og utenforskap.

Heldigvis går vi mot lysere tider. Våren står endelig for tur og varmen banker på døren. Snart kan vi finne frem grillmaten, utemøbler og badeklærne. Strømforbruket vil gå ned, og solcellene i Erlends vil produsere strøm for fullt. Forhåpentligvis kan vi legge fra oss noen av bekymringene våre også, når vi pakker ned vinterklærne.

Vi jobber for fullt for å gjøre klart for borettslagets generalforsamling 1. juni. Med tanke på alle henvendelser og tilbakemeldinger tar vi høyde for at dette kan bli et møte med mange forslag og mye engasjement. Entusiasmen dere viser er viktig for driften av borettslaget.

Jeg håper du vil bli med på å forme fremtiden for vårt lille samfunn her på Tveita. Om du brenner for borettslaget og dets utvikling, ber jeg deg om å stille til valg. Vervene i borettslaget er spennende og lærerike, men også tidskrevende og utfordrende.

I et lite lokalsamfunn som vårt, trenger vi hverandre. Som venner, som naboer, men også som styremedlemmer og komitemedlemmer. Det går mot lysere tider, og borettslaget ditt trenger deg. Tar du utfordringen?

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.
