



GARVER'N OG BRUMMEN

JUNI 2016

God sommer

Styret ønsker alle andelseiere og beboere en riktig god sommer.

Observante lesere vil se at vi har endret logoen samt navnet på skrevet fra «Herolden» til «Garver'n og Brummen». Med det har vi tatt tilbake det tidligere og historiske navnet. En garver og Ole Brumm er symbolet på våre to gater. Håper nye lesere synes det er fint, og at de som har bodd her en stund finner det nostalgisk.

Alle blokkene i borettslaget har en kontaktperson i styret. Denne personen samarbeider med tillitsvalgte i din oppgang om de saker som er viktige for dere. Personen er på oppgangsmøter dere arrangerer, og deltar sammen med dere på brannøvelsen i uke 41 og på dugnaden onsdag 26.april 2017.

Disse kontaktpersonene er:

Roble Mawel, blokk 9 og 10, GY119-139
 Sidar Algünerhan – blokk 7 og 8, GY101-117
 Olfa Abroud – blokk 5 og 6, OB32-44
 Thomas Klein Grønvold – blokk 3 og 4, OB 18-30
 Faisal Javed – blokk 1 og 2, OB2-16

Drift av kontoret i Garver Ytteborgs vei 105

Borettslagets kontor er stengt, men styret kan nås på mail haugenstua@styrerommet.net, telefonen **99 27 84 52**. Telefonen er ikke bemannet hele tiden, så legg igjen melding på svarer og vi ringer deg opp igjen. Bruk vår hjemmeside **www.haugenstua.no**. Her er linker til bestilling av parkeringstillatelse, postkasseskilt og ringeklokkeskilt. Trenger du å snakke med noen om parkering så har parkeringsutvalget kontortid fra 18:00 til 19:00 på tirsdager i GY 105.

Alle bestillinger eller saker må meldes inn skriftlig på mail, via nettsiden eller på papir i postkassen utenfor kontoret i GY 105. Disse må være signert med navn, adresse og leilighetsnummer. Skriftlige henvendelser uten avsender besvares ikke. Feil, skader eller saker som vaktmester skal ordne - bruk telefon **905 20 631** eller mail til post@bygardsservice.no

Daglig leder

Daglig leder Agnes Gregersen leverte sin oppsigelse 7. juni 2016 og slutter 31.8.2016. Der er usikkert om hun kommer tilbake til arbeidet i oppsigelsestiden. Styret har nå valgt å avvikle stillingen Daglig leder og oppretter en ny stilling som heter Driftsleder. Det arbeides med ny stillingsinstruks og ny stillingsbeskrivelse for tittelen Driftsleder. Det vil bli ansatt ny person høsten 2016.

Overvåkning; kamera på fellesarealene

Core Security AS er leverandør av kameraovervåkning. Det satt opp til sammen 176 kameraer i vaskerier, inngangspartier, boder og på utsiden av blokkenes inngangsparti. Det kommer også kameraer rundt garasjen og ved uteparkeringen i Ole Brumms vei. Borettslaget oppbevarer opptakene

fra 176 kamera i 7 dager. Det betyr at vi kan se hva som har skjedd rundt kameraene 7 døgn tilbake i tid. Borettslaget følger personvernlovens regler.

Dersom du ser hærverk, forsøpling eller skader så send med en gang en mail til haugenstua@styrerommet.net eller til vaktmester; post@bygardservice.no. Forsøk å være så presis som mulig på den dato og tid du tror at dette kan ha skjedd. Styret vil da lete etter opptak på kameraene som viser hva som er skjedd og hvem som har gjort dette.

Enkelte av våre beboere følger ikke husordensreglene eller på annen måte skaper unødvendig arbeid for våre vaktmestere. Når vi beboere ikke rydder etter oss, men lar vaktmester gjøre dette, så er det andre ting vaktmester ikke får tid til å gjøre. Styret har varslet i Herolden den 15.4.16 at vi vil hente ut bilder og film om skader, hærverk, forsøpling og brudd på husordensregler som noen av våre beboere gjør. De dette gjelder vil i juli få et brev i postkassen om å komme til samtale i august. På samtalen vil borettslaget vise bildebevis og kameraopptak som viser hva personen har gjort og vedkommende må forklare forholdet.

På generalforsamlingen i 2015 ble det vedtatt at borettslaget kan videreføre kostnader som disse sakene har påført borettslaget. Det betyr at det vedkommende har gjort av hærverk, forsøpling eller andre unødvendig utgifter for borettslaget vil bli viderefakturert vedkommende, og personen får med seg en regning hjem etter denne samtalen.

Våre vaktmestere koster 900 kroner timen. Tar det vaktmester 30 minutter å fjerne den sofaen som vedkommende satte utenfor søppelrommet, så får vedkommende med seg en regning på 450 kroner. Må vaktmester bruke materiell, kjøring, spesialverktøy eller ringe taggefjerning så blir regningen høyere. Må vaktmester spyle og bruke kjemikalier fordi barn har lekt og griset med det malingsspannet vedkommende satte foran søppeldunken så blir regningen både for timer arbeid, kjemikalier og leie av spesialverktøy.

Heiser, lamper og maling av oppganger

De siste 3 heisene, GY 135 -137-139, skiftes fra 8.august til 30. september 2016. Maling av oppgangene og nye lamper i oppgangene følger fremdriften i heisprosjektet og vil være ferdige noen uker inn i oktober.

Nye fjernvarmerør

Rørene i Ole Brumms vei er ferdige og arbeidet i Garver Ytteborgs vei er godt i gang. Endelig oppkobling av nye rør inni undersentralene (en i hver blokk) gjøres i slutten av august 2016. Støtten til prosjektet fra ENOVA er på 670.000 kroner, og utbetales når vår ferdigrapport er levert i september. Flere prosjekter skal grave på uteområdet i sommer og plenen vil gjøres fin igjen når alle er ferdige med å grave.

Lekeplasser – utemiljø prosjekt

Entreprenør Tronslien AS er valgt og arbeidet starter i august 2016. Prosjektet skal bygge 6 nye møteplasser og 7 nye lekeplasser. Arbeidet begynner utenfor blokk1 og jobber seg innover Ole Brumms vei. Deretter starter prosjektet på toppen i Garver Ytteborgs vei og avslutter ved GY 101. Husbanken har gitt støtte til dette prosjektet på 2,6 millioner.

Elektriske hovedtavler og sikringsskap

Entreprenør Elektrokontakten gjennomfører prosjektet og arbeidet starter 25.7.2016 i Ole Brumms vei 12. Kablene opp til sikringsskapene og alle sikringene inni sikringsskapet blir skiftet ut. Elektrokontakten bruker 1 dag på hver oppgang – så dagen 25.7. er det oppgang OB 12, dagen 26.7 er det oppgang OB 14. osv. Planen for hvilken dag de kommer til deg vil du finne på nettsiden www.haugenstua.no. Styret gjør oppmerksom på at strømmen blir borte fra kl. 07:00 til 17:00 den dagen de jobber i din oppgang. Det betyr at fryser, akvarier, TV, internett og annet som krever strøm

ikke vil virke den dagen. Er du en person med livstruende behov for strøm så kontakt styret på forhånd slik at vi kan finne gode løsninger.

Alle vil få 2 ekstra sikringer i sitt sikringssskap. Den ene er en sikring som våtromsprosjektet senere skal koble til ditt nye bad. Den andre erstatter den ene ekstra sikringen du en gang i tiden installerte selv. Og har du ikke installert en ekstra sikring, så har du nå fått en du senere kan bruke inne i din leilighet. De av dere som har ulovlige sikringer vil få disse fjernet. Og de av dere som har installert mange egne sikringer vil vi måtte prate litt med før vi erstatter dem.

Ønsker du å bestille egne elektriske arbeider inne i din leilighet så kan det bestilles direkte av elektrokontakten. Elektrokontakten vil henge opp et brev på informasjonstavlen ved postkassene om hvilken dato og klokkeslett de vil sitte i din oppgang for å ta disse bestillingene. Det er ikke mulig å bestille ekstra arbeid av de elektrikerne som arbeider med ditt sikringssskap.

Etter planen skal vi alle ha nye sikringer til jul ☺

Nye rør og bad

Rehabilitering av våtrom er påbegynt. Den 5. september starter arbeidet i Ole Brumms vei 16, og vil deretter fortsette til blokk 1 og så videre opp Garver Ytteborgs vei mot GY 139 før OB 44 og til sist OB 18. Entreprenør SansBygg har satt opp sitt kontorbygg på taket til garasjen (lille taket). Ved siden av kontorbygget er et Show Room for visning av alle flisene i grunnpakken. Her kan dere se hvordan flisene blir seende ut ferdig på vegg. Her er også utstilt ekstra utstyr som dusjer, servanter og kraner.

Ekstra utstyr kan du bestille på bestillingsmøtet som skjer ca. 4 uker før arbeidet starter i ditt bad. Allerede 6 uker før dette arbeidet er det et beboermøte for din blokk. På dette møtet får du en egen mappe med all informasjon om hva som skal skje på ditt bad. Mye av teksten i denne mappen finnes også på nettsiden www.haugenstua.no, men ikke alt – så det er viktig å være på beboermøtet.

Når arbeidet er i gang i en oppgang må alle hente syklene sine vekk fra sykkelboden. Det går rør i sykkelboden som skal skiftes, og derfor må dere plassere syklene på deres balkonger eller i boden. Noen av dere vil få en lapp på boden i kjelleren. Det betyr at boden må tømmes for ting. I slike boder går det rør over eller inni som skal byttes. De av dere som ikke kan lagre dette i egen leilighet kan låne plass i bomberommet. Det er et rom under inngangspartiet og nedgang til dette rommet er et sted i blokken. Det er bare mulighet til å komme inn i bomberommet 2 ganger i den tiden de arbeider på ditt bad. En gang når du stabler tingene der og en gang når du henter dem igjen. Har du bruk for tingene i mellomtiden så må du lagre dem et annet sted.

Borettslaget har forhandlet seg frem til 20% rabatt på City Storage (ved siden av Rema), og du oppgir Haugenstua borettslag når du bestiller lagerrom der.

Les mer på www.haugenstua.no, der er det også tekster på urdu, engelsk, spansk og tyrkisk (kommer snart).

Leie av Hybelbrakke

I forbindelse med rehabilitering av alle badene har styret skaffet to brakker (små hytter) som beboere kan leie. Her kan du bo mens de rehabiliterer badet ditt. Hybelen leies i den perioden du trenger å bo der. Prisen på leien er pr. uke. I prisen dekkes strøm, vask etter boperioden, og det det koster borettslaget ha hyblene stående. Ønsker du å leie hybel så sender du melding om dette på mail til haugenstua@styrommet.net

Hyblene er plassert utenfor blokk 2, Ole Brumms vei 14. Brakkene vil stå her hele tiden. Plasseringen ble bestemt ut fra hvor lastebilen kunne komme inn, og hvor hyblene ikke ville komme i veien for andre arbeider.

Balkongmarkiser

Noen av markisene på balkongene våre er fulle av jordslag og enkelte har duker som er revet i stykker. I de tilfeller vi mener at markisen er i farlig slik at den kan falle ned, så må borettslaget sørge for at disse fjernes. Vi kan ikke ha en situasjon at en markise sliter seg i vinden og skader eller enda verre dreper et menneske som går på gangstien under. Markiser er den enkelte andelseiers ansvar, men styret vil nå sende ut et særskilt skriv til de andelseierne som må gjøre noe med sin markise. Alle andelseiere bør årlig undersøke sin markise og sjekke både teknisk og estetisk tilstand. Borettslaget anbefaler at alle renser sin markise minst en gang i året.

Parselhagen i Ole Brumms vei 18

Borettslaget har startet arbeidet med å sett i stand parselhagen. Her kan beboere leie en liten hageflekk (en parsell) til å dyrke grønnsaker, plante blomster eller annet hagearbeid. Parsellen leies for et år av gangen og leder for parsellene er Eva. Styret vil i løpet av august lage ny port til hagen og bearbeide jorden med gravemaskin og ny matjord. Området vil bli delt opp med gangvei imellom alle parsellene. Vi har flere parseller for utleie. Det som er et ettertraktet gode i Oslo, har vi tilgjengelig rett utenfor stuedøra. Bedre blir det ikke. Her kan unge og voksne gjøre noe meningsfylt sammen, og senere nyte av det jorda gir. For nærmere informasjon, kontakt Eva Christiansen, OB 28, tlf 905 51 762

Økonomi

Haugenstua borettslag hadde inntekter per mai 2016 på 16,2 millioner kroner. På samme tid i 2015 hadde vi 15,8 millioner kroner i inntekter. Dette er en økning på 0,4 millioner. 4% økning i husleien forklarer den høyere inntekten. Driftskostnadene før investeringer (rehabiliteringer/ prosjekter) er 15,2 millioner kroner. I 2015 var det 18,1 millioner kroner. Dette er en nedgang på nesten 3 millioner kroner i utgifter til drift av borettslaget. Styret har reforhandlet mange avtaler som gjør at vi bruker mindre penger enn i 2015 på å drifte bygninger og tomt. Blant annet ny avtale med Canal Digital og reduserte energikostnader forklarer reduksjonen på 2,1 millioner kroner. I tillegg har vi spart 0,3 millioner kroner på å reforhandle forsikringsavtale og 0,3 millioner lavere forbruk på drift av heiser. Borettslaget har en sunn og god økonomi til tross for en rekke prosjekter som er iverksatt. Slik det ser ut ved utgangen av mai, så har Haugenstua nesten 9 millioner kroner, sammenlignet med fjoråret på 5 millioner kroner. Dette er 4 millioner mer i inntekter som vi kan bruke på investeringer. Det betyr at borettslaget i 2016 kan låne 9 millioner mindre enn det våre prosjekter og investeringer koster.

Hilsen Styret ved

Styreleder: Mariann Munthe
 Nestleder: Besim Zekiri
 Styremedlem: Faisal Javed
 Styremedlem: Stein Søberg
 Styremedlem: Sidar Algünerhan
 Vara medlem: Olfa Abroud
 Vara medlem: Thomas Klein Grønvold
 Vara medlem: Roble Mawel