



Utgave: desember 2016

Vår julegran har fått en "facelift" med nye lys. Søndag 27.11.2016 ble det en hyggelig julegrantenning med Haugen skolekorps, gløgg og pepperkaker. Det er mange år siden julegrana var tent sist, og styret er glad for at grana nå lyser i adventstiden. Tradisjonen med juletre kommer fra Sør-Tyskland. Opprinnelig ble det pyntet med epler og søtsaker som barna "høstet". I kristen tradisjon representerer juletreet "livets tre" og det grønne symboliserer "evig liv". I Norge kommer ordet jul fra norrønt Jöl - den norrøne feiringen av midtvinterdagen etter vintersolverv den 21. desember. Denne feiringen var vanlig i Norden frem til Håkon den gode påla på 900 tallet at skikken skulle flyttes til 25. desember, og feires som en kristen høytid.

Vaktmester vil være tilgjengelig i romjulen på telefon 905 20 631. Styret nås via e-post haugenstua@styrerrommet.net eller tlf: 992 78 452. Saker om parkering rettes direkte til parkeringsutvalget på parkering@haugenstua.no.

Borettslaget har ansatt driftskoordinator

Vår tidligere ansatte, Agnes Gregersen, sluttet i stillingen den 31.8.2016 og styret har gjennomført ny ansettelse. Det er utarbeidet ny kontrakt, stillingsbeskrivelse og stillingsinstruks til stillingen. Det var 49 søknader til stillingen, og ansettelseskomiteén kalte inn 9 til intervju og laget innstilling som styret behandlet på styremøte den 24.11.16. Styret er glad for å kunne melde at Oddleif Hågensen er ansatt som ny driftskoordinator. Han startet i arbeidet 6.12.2016 og har sin hovedarbeidstid kl.9-15 med utvidet tid til kl.17 på tirsdager. Han har ferie i julen og er tilbake på kontoret mandag 9.1.2017.

Oddleif Hågensen

Oddleif har allsidig erfaring med drift, vedlikehold og administrasjon av borettslag. Han har flere års erfaring som styremedlem og styreleder i borettslag. Oddleif er opprinnelig fra Tromsø, men har bodd i Oslo siden begynnelsen av 80-tallet. Han gleder seg til å komme bedre inn i arbeidsoppgavene, og til å møte flere hyggelige beboere på Haugenstua.

Generalforsamling torsdag 11.mai 2017

Haugenstua borettslag eies ikke av OBOS. Vi eier oss selv, og alle 882 eierne har 1/882 andel av borettslaget. Det er derfor vi heter andelseiere. Sammen har vi valgt å være medlem av foreningen OBOS fordi denne foreningen gir oss driftsfordeler. En gang i året samles alle andelseiere for å bestemme driften av borettslaget. Det kalles generalforsamling. Det viktig at mange eiere møter på neste generalforsamling på Haugenstua skole torsdag 11.mai 2017 kl.18-21. Registering starter klokken 17.

Frist for å levere inn forslag til generalforsamlingen er 1.2.2017

Generalforsamlingen behandler kun forslag iht vedtekter og husordensregler eller annet av prinsipiell karakter. Om du har saker som kan behandles på et styremøte så er det mye raskere å be om å få komme på et styremøte for å legge frem din sak der. Styremøter våren 2017 gjennomføres: 26.januar, 24. februar, 30.mars, 27. april, 19. mai, 8. juni og 30. juni 2017.

Valgkomitéen starter sitt arbeid i desember

Tiden er inne for å starte opp det forberedende arbeidet før neste års generalforsamling. Hvert år er de fleste medlemmene i styret og i utvalgene på valg. Etter at det sittende styret og de andre utvalgsmedlemmene er intervjuet, vet vi hvor mange nye kandidater til vervene vi må finne. Og det er da borettslagets andelseiere kommer inn i bildet, med sin interesse og kompetanse for å forvalte våre verdier på beste måte. Å melde seg på, bli innstilt - for så å bli valgt til styret eller et av utvalgene, er en tillitserklæring fra generalforsamlingen som man kan være stolt av!

Etter generalforsamlingen skal allerede påbegynte prosjekter videreføres, eller nye startes. Et borettslag av vår størrelse og alder vil fortløpende ha behov for noen reparasjoner eller oppgraderinger av varierende omfang. Derfor er det alltid aktuelt og interessant med kandidater som har byggfaglig kompetanse. Tallknusere har vi heller ingenting imot! Det følger ansvar med vervene, man må kunne fullføre løpet. Samarbeidsevne og innsatsvilje er stikkord for hva vi også ser etter hos kandidatene. Vervene honoreres. Litt utpå nyåret vil vi sende ut utlysingen av behovet for kandidater. I mellomtiden oppfordres du til å tenke gjennom hva du kan bidra med til fellesskapet, vi hører gjerne fra deg etter utlysingen!

Rehabilitering av Våtrom 2016 til 2019 (bad og toalettrom)



I rehabiliteringen får du nye fliser, nytt røropplegg, nytt rør-skap, nytt sluk, opplegg til vaskemaskin, 4 lyspunkter, nytt toalett, varmekabler i gulvet og en ny sikring i ditt sikringsskap. Denne sikringen tåler mer strømbruk enn den forrige sikringen du hadde til badet

Ønsker du nytt armatur, dusj/badekar, speil, vask eller annet så må du kjøpe det selv. Du kan kjøpe det fra Sansbygg eller en annen leverandør. Det du kjøper må godkjennes av Sansbygg pga deres garanti på monteringsjobben. Utstyr må stå klart til montering i din leilighet før arbeidet starter.

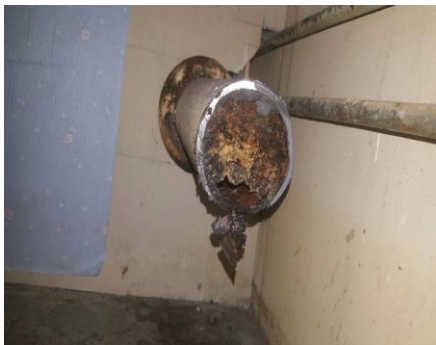
Ole Brumms vei 2-16 har opprinnelig 4 betongvegger på sine bad. Det gjør at rørene må legges i gulvet eller taket. Dette fører til at takhøyden på disse badene blir lavere og badene får opptrinn på 8-10 cm etter rehabiliteringen. De andre blokkene har lettvegger og beholder mer av den opprinnelige takhøyden, men får likevel et lite opptrinn for å få til riktig fall mot sluk og plass til varmekabler. Har du vansker med å løfte beina over dørstokker, så må du si ifra om dette på bestillingsmøtet.

Tørkepapir og våtservietter skal ikke i toalettet

Toalettpapir er laget slik at papiret løser seg opp i vann og blir flytende. Tørkepapir, våtservietter, vaskekluter, gulvkluter, bleier, bind, truseinnlegg, tamponger, Q-tips, bomullspads, hårnåler, tanntråd, tannpikere og kondomer løser seg ikke opp i vann. Disse tingene kan samle seg til store klumper i avløpsrøret og til slutt tette røret. Når røret er tett så kommer kloakken tilbake til ditt toalett. Det velter da ut kloakk på ditt bad og ditt toalett. Nylig opplevde en leilighet at kloakken strømmet inn i leiligheten fordi røret var tettet av våtservietter. Alle må kaste våtservietter i restavfallsposen som senere legges i våre søppelbrønner. Du kan kun kaste toalettpapir i do. På nettsiden www.dovett.no får du nærmere informasjon.

Fett og olje tetter ditt kjøkken-avløpsrør

I arbeidet med badene bytter vi også rør på kjøkkenet, og vi har oppdaget at mange heller fett og olje i kjøkkenvasken. Fett og olje renner ikke ned igjennom våre rør og ut av blokken. Fett og olje legger seg på innsiden av ditt rør under kjøkkenbenken. Dette røret vil da over tid bli tettere og tettere. På nettsiden www.dovett.no får du nærmere informasjon.



Se bilde til venstre.

Dette er et avløpsrør på et kjøkken i borettslaget. Her har fett og olje nesten tettet hele avløpsrøret som går fra utslagsvasken til soilrøret. Fett og olje må tørkes ut av panner og gryter med kjøkkenpapir og legges i restavfallsposen (søppelposen). Deretter må posen legges i våre søppelbrønner.

Orden ute og i oppgangene

Det er fortsatt søppel utenfor blokkene, i oppgangen eller ved siden av søppelbrønnene. Og fortsatt står det sykler, barnevogner og annet i fellesarealene i oppgangene. På tidligere generalforsamlinger er det bestemt at dette ikke er lov i vårt borettslag. Kun en dørmatte kan ligge utenfor døren din. Og denne dørmatten må du flytte når oppgangen skal vaskes mandager eller tirsdager.

Markiser og veranda

De som må/bør skifte ut sine markiser i Ole Brumms vei har mottatt brev fra styret. Ødelagte, stygge eller falleferdige markiser må utbedres. Ønsker du ikke ny markise så kan du få vaktmester til gratis å hjelpe deg med å demontere den gamle. Kontakt vaktmester på tlf. 90520631. Om du ønsker å gjøre mer på verandaen så bruk hvit murliming NCS S1002Y på vegger og tak, lyseblå vinduskarm-maling med fargekode 2020 – R 90 B og lys grå epoxymaling til gulvet. Husk at blomsterpotter/blomstekasser skal henge på innsiden av verandaen. Om disse faller ned og skader en person, så er du ansvarlig for skadene.

Prosjekter i borettslaget

Arbeid med nye heiser ble avsluttet i oktober 2016. Budsjettet for utskiftning av 42 heiser og prosjektledelse var 45 millioner kroner. Faktisk kostnad ble 39,9 millioner kroner. Dette er et mindreforbruk på 5 millioner kroner. I tillegg har borettslaget har fått støtte fra Oslo kommune på 2,1 millioner kroner. Dette betyr at borettslaget har spart 7,2 millioner i forhold til det som var budsjettet til prosjektet.

Samtlige oppganger er malt og belysningen i oppgangen er skiftet til sensorbelysning. Dette kostet totalt 1,45 millioner som forventet i budsjett. Sensorbelysningen vil gi redusert strømkostnad, forbruke mindre vaktmestertid til å skifte ut lyspærer og redusere innkjøp av nye lyspærer.

Garasjen er rehabilitert. Det gjenstår noe etterarbeid med kalk i takene, og dette må tørkes ut av betongen. Tørkingen pågår frem til juni 2017. Etter denne tid vil det bli malt ferdig. Prosjektet ga også 18 nye EL-bil parkeringsplasser inne i garasjen og 96 nye uteparkeringsplasser på taket. Borettslaget vurderer å etablere nye 18 EL-bil parkeringsplasser i Ole Brumms vei sommeren 2017.

Fjernvarmerørene er ferdig montert og dette sikrer lavt varmetap og god leveringssikkerhet. ENOVA har gitt borettslaget 630 118 kroner. Budsjettet var 7 millioner, mens resultatet ble 5 millioner.

Borettslaget har fullført montering av mange kameraer utenpå og inne i blokkene/garasjen og ved parkeringsplassene. Denne overvåkingen vil føre til et tryggere og penere borettslag. Styret vil snakke med de som ikke følger vedtatte husordensregler, og politiet vil bruke overvåkingen for å hjelpe oss til et trygt borettslag.

Innen sommeren 2017 vil vi ha 7 helt nye samlingsplasser og lekeplasser. I tillegg er parsellhagen opprustet, noen trær er fjernet og mange av våre metallgjerder reparert. Husbanken har støttet prosjektet med 2,6 millioner kroner. Styret har også søkt annen økonomisk støtte til dette prosjektet.

Elektriske hovedtavler, ledninger og sikringsskap er byttet til nye i hver oppgang. Dette arbeidet avsluttes i februar 2017. Formålet er å hindre brann og overspenning på strømmettet. Noen opplever at sikringene bryter oftere enn før. Det skjer fordi du har overspenning på en elektrisk ledning i din leilighet. Sikringen bryter strømmen for å ivareta din brannsikkerhet. Hver beboer er ansvarlig for strømsikkerhet i egen leilighet. Avtal med Elektrokontakten slik at de kan undersøke elektriske ledninger i din leilighet. En slik undersøkelse er gratis. Om du vil bytte ledninger så har Borettslaget ordnet rimelige priser hos Elektrokontakten frem til mars 2017. Se mer på www.haugenstua.no

Rehabilitering av våtrom startet 5.9.2016. Se plan for fremdriftsplan på www.haugenstua.no. Der ligger informasjon som i et dokument som heter beboermappe. Informasjon i denne mappen beskriver hva og når det skal gjøres noe i din leilighet. Teksten i mappen er oversatt til engelsk, tyrkisk, urdu og spansk. *Det er svært viktig at du vet hvilken dato arbeidet starter på ditt bad.* Kontakt prosjektleder bjornar.hansen@obos.no om du lurer på noe.

Styret vurderer å skifte alle lysmastene på borettslagets eiendom. Det er 35 master. I tillegg har vi lys fra kommunens master langs veiene, og lys fra veivesenets master langs sykkelveien. Disse mastene kan vi ikke gjøre noe med, men våre master kan vi bytte ut. Fagfolk mener våre master har gammel teknologi, og i tillegg er denne kvaliteten både slitt og ustabil. Først undersøker vi ulike muligheter.

Borettslaget har hatt ny avfukter-teknologi i blokk 3 en stund. Det er gode resultater av dette på betongen i krypkjelleren til denne blokken. Betongen er blitt «friskere». Styret vil i 2017 sette inn slik teknologi i krypkjellerne i alle blokkene og dermed få kontroll på fuktigheten i krypkjellerne.

Noen av våre 42 «lekerom» brukes hver uke, men de aller fleste brukes ikke slik de opprinnelig var tenkt. Samtlige lekerom er slitt og trenger oppussing. Styret har notert seg at mange savner større samlingsrom til bursdager, feiringer, aktiviteter og samlinger. Derfor vil vi se på om vi kan bruke våre 4 store lagre sammen med tilstøtende lekerom til å lage slike store samlingslokaler som våre beboere kan låne til ulike samlinger og aktiviteter.

Styret ønsker alle beboere en riktig god jul og et godt nytt år