



## HEROLDEN APRIL 2016

### Velkommen til informasjonsmøte om rehabilitering av Badene

**Onsdag 20. april kl.18.00 på Stig Skole i samlingsalen, den store salen rett innenfor hovedinngangen.**

Rehabilitering av rør og våtrom (badene) starter i september 2016. Prosjektleder Bjørnar Hansen fra OBOS vil på møtet fortelle beboerne hvordan arbeidet i bad ene vil bli organisert. I tillegg kan hver andelseier bestille større bad eller velge andre tilvalg. Informasjonsmøte vil fortelle hva du kan velge mellom.

Alle beboere i Haugenstua borettslag er velkomne på møtet.

### Dugnad våren 2016

Årets dugnad i borettslaget gjennomføres onsdag **4. mai fra klokken 15.00 til 20.00.**

Vaktmester og daglig leder vil dele ut redskaper til hver blokk. Dette står klart kl.15. Arbeidet i og utenfor hver oppgang organiseres av den oppgangstillitsvalgte i samarbeid med blokkansvarlig fra Styret. Vårt renholdfirma vasker vinduene i fellesarealene før dugnaden. Vaktmester samler inn søppelsekker og sykler underveis i dugnaden. Alle sykler i sykkel-boden må merkes med navn og leilighetsnummer før dugnaden. **Umerkede sykler blir kastet.** Klokken 20.00 deles det ut en brus til hvert barn som har deltatt i arbeidet på dugnaden. Vi ber foreldre passe på at barnet kun tar en brus. Tar ditt barn flere brus kan det føre til at andre barn ikke får brus. Styret håper at samtlige beboere har anledning til å delta!

### Generalforsamling 2016

Årets generalforsamling gjennomføres onsdag **25. mai kl.18:00 på Stig skole.**

Styre ber deg noterer datoen. Det er viktig å delta på årets generalforsamling. Dette er den kvelden alle andelseiere gir retningslinjer til driften av borettslaget. Velger du ikke delta, så velger du samtidig å stemme blankt i de sakene som skal behandles. Har du ikke anledning til å delta så kan du gi fullmakt til en annen person, som da stemmer for deg på møtet. 20 dager før generalforsamlingen mottar alle leilighetene et hefte med innkalling til møtet. I dette hefte står det beskrevet hva styret i borettslaget har arbeidet med i 2015. Innkallingen inneholder et regnskap som viser hva borettslaget har brukt din, og alle de andre 881 andelseieres husleie til i 2015. Bakerst i innkallingen finner du vedtekter, husordens-regler og oversikt over alle 42 oppgangstillitsvalgte. På møtet skal alle fremmøtte godkjenne regnskapet, velge nytt styre og vedta saker som er foreslått til møtet.

### Kameraovervåkning starter 15.april 2016

Core Security AS er allerede i gang med å montere kamera inni og utenpå alle blokkene.

Generalforsamlingen 2015 godkjente med 2/3 flertall å etablere kameraovervåkning. Det vil bli montert 155 kameraer på borettslagets fellesområder. Tydelig skilting og merking vil komme på plass før anlegget settes i drift. Borettslag betaler kr 17 344 per måned for drift og vedlikehold av anlegget. Etter fem års drift eier borettslaget kameraene. Kameraene er et tiltak for å forebygge kriminalitet, hærverk og forsøpling.



Opptakene slettes automatisk etter 7 dager. Det er innhentet godkjenning fra datatilsynet, og strenge retningslinjer i forhold til personvernet er iverksatt. Kun få personer vil hente ut bilder fra opptakene, og opptaksenheterne er innlåst til enhver tid.

Dersom du ser hærverk, forsøpling eller skader, så meld dette på mail til styret; [haugenstua@styrerrommet.net](mailto:haugenstua@styrerrommet.net) eller til vaktmester; [post@bygardsservice.no](mailto:post@bygardsservice.no). Ser du kriminalitet så skal dette meldes til politiet. Borettslaget samarbeider med Stovner politikammer. Politiet vil systematisk hente bildebevis fra våre kamera i etterforskning av kriminalitet. Dette gjelder spesielt salg og bruk av narkotika, tyverier, overfall og andre anmeldelser.

Andelseiere eller personer i husstanden som forårsaker skader, hærverk og forsøpling vil bli gjort erstatningsansvarlig. Først vil styret sikre bildebevis (eller video) som viser hva personen gjør. Denne dokumentasjonen brukes til å opprette en styresak. I samarbeid med andre vil styreleder identifisere personen og personen innkalles til samtale. På samtalen vil bevisene bli lagt frem og personen bes forklare forholdet. Styret gir så personen en faktura for de merkostnader skaden, hærverket eller forsøplingen har kostet borettslaget. Våre vaktmestre koster 900 kroner timen. De fleste oppryddingsjobber koster fra ½ time og oppover. Materiell, kjøring, spesialverktøy og administrasjon kommer i tillegg til timesatsen. Styret anbefaler alle å følge husordensreglene, husk å følge reglene for hvor søppel skal plasseres.

## Heiser

Utskiftningen av heisene går mot slutten. Heisene i oppgang GY 129, GY 131 og GY 133 vil bli ferdige i juni. Heisene i GY 135, GY 137 og GY 139 påbegynnes etter sommerferien og er ferdige i september.

Dersom heisen stopper, og du er inni heisen, så skal du kun trykke på alarmknappen. Alarmen vil sende et signal til alarmsentralen som svarer deg der du står. Ha tålmodighet – det kan ta noen få minutter. Du forteller alarmsentralen hva som er problemet med heisen og oppgir hva du heter, hvilken oppgang og leilighet du bor i. Alarmsentralen kontakter de som skal komme for å få deg ut av heisen. De sender Securitas ut til deg i tiden etter arbeidstid og i helger. Etter arbeidstid er etter kl.16.00 og før kl.8.00. I vanlig arbeidstid kommer vaktmester. Er du ikke inne i heisen, men utenfor, og ser at heisen stopper uten noen inni. Da kan du varsle vaktmester i arbeidstiden og varsle oppgangstillitsvalgte om at heisen står.

Dessverre har vi barn som leker med alarmknappen inne i heisene. Husk at små barn ikke skal kjøre heis alene. Forklar barnet hva barnet skal gjøre om heisen stopper, og at knappen kun skal brukes i nødstilfelle. Unødvendige utrykninger kan bli belastet de som har forelderansvaret for barnet. Viser kameraene at et barn leker med alarmknappen så blir foreldrene kontaktet. En utrykning fra Securitas koster 1500,- kroner.

Vanligvis repareres heisen i vanlig arbeidstid. Det er hverdager mellom kl.8.00 og 16.00. Når en heis repareres på kvelden/helgen så betaler borettslaget 100 % mer pr. arbeidstime. Om noen sitter fast inni heisen så kommer alltid noen for å få deg ut, uansett når på døgnet dette er, og heisen vil bli forsøkt restartet. Borettslaget har noen få oppganger med personer som ikke kan gå i trapper. Disse oppgangene står på en liste. Alarmsentralen sjekker alltid denne listen før de bestemmer om heisen kan stå til neste dag. Er du en person som ikke kan benytte trapper, så snakk med din oppgangstillitsvalgt slik at din oppgang kommer på denne listen. Styret minner om at hunder og katter ikke har lov til å kjøre heis alene.

## Elektriske tavler- mer strøm inn til din leilighet

Styret har avdekket at våre strømtavler kan være brannfarlige.



I tillegg er det helt sikkert at våre leiligheter bruker mer strøm nå, enn det som var planlagt i 1968. Noen av oss må planlegge hvilke kjøkkenapparater vi skal ha på samtidig. Styret har startet utskiftingen av samtlige hovedtavler og sikringsskap. Dette er nødvendig vedlikehold for å redusere brannrisiko, og derfor ingen sak på generalforsamlingen. Arbeidet starter i blokk 1 sommeren 2016. Beregnet kostnad er 12 millioner kroner.

Samtidig med vedlikeholdet så oppgraderes sikringsskapene slik at vi er klare til å møte de nye kravene til sikringsskap som trer i kraft i 2019. Du vil etter oppgraderingen ha ditt eget låsbare sikringsskap. Strømmåleren gjenbrukes til Hafslund kommer og bytter til ny type måler i 2019. I tillegg til hovedtavle og sikringsskap så vil hovedledningen fra trafo inn til blokkene skiftes til en som tåler en større belastning. Således kan du få mer strømkapasitet inn i din leilighet. Borettslaget sørger for større kapasitet frem til ditt sikringsskap, og du kan velge å oppgradere ledningene fra sikringsskapet inn til din leilighet. Uansett hva du velger vil borettslaget legge opp ny 16A kurs inn til ditt bad når vi oppgraderer ditt bad. Alle sikringsskapene får automatsikringer. Har du allerede ordnet med automatsikringer for din leilighet, og det viser seg at disse kan gjenbrukes, da vil du motta en kompensasjon fra borettslaget. Dette beløpet er ikke klart enda. Dette vedlikeholdet gir ikke økt husleie.

## Fjernvarmerør – varmtvann og fyring

Haugenstua borettslag har fått et tilskudd på 671 000 kr fra ENOVA til utskifting av varmerørene.

Kostnaden for utskifting av rørene forventes å bli 6 millioner kroner. De nye varmerørene vil isolere varmtvannet bedre og borettslaget forventer mindre varmetap når de nye rørene tas i bruk. Vår prosjektleder har regnet seg frem til en årlig besparelse på nesten 1 million kroner per år fordi vi "varmer opp" mindre vann. Dette betyr at denne investeringen er tilbakebetalt på litt over fem år. Levetiden på de nye rørene er 40 år. Arbeidet vil i Ole Brummsvei gjøres fra april til mai. Garver Ytteborgsvei fra mai til juni. Kostnaden med de nye rørene gir ikke økt husleie.

## Garasjelegget - rehabilitering

Rehabiliteringen av garasjen er nesten ferdig, og det som står igjen å gjøre fullføres i juni. Betongen i garasjen hadde større skader enn vi trudde, og det har derfor kostet noe mer å rehabilitere garasjen. Det ble i tillegg besluttet å gjøre oppgradering og vedlikehold i og rundt garasjen samtidig med at betongen ble reparert.

Borettslaget har fått 96 nye ute-parkeringsplasser på taket til garasjen. Blokkene i Garver Ytteborgsvei hadde tidligere få ute-plasser til parkering. Borettslaget mener nå at utvalget av type parkering er blitt mye bedre. Parkeringsplassene foran blokk 10 (nr 700 – 712) blir omgjort til gjesteparkeringsplasser, og de beboere som nå leier disse plasser vil få ny plass på taket av garasjen. De andre plassene på taket leies ut fortløpende fra april. Ønsker du en plass på taket kan du melde dette til parkeringsutvalget. Det er fortsatt noen få ledige plasser for EL-biler til utleie inni garasjen Det er opprettet 12 nye MC-plasser i garasjen. Dette er litt flere plasser enn før. Når de som opprinnelig hadde MC plass har fått ny plass vil resten av plassene leies ut fortløpende.

Dagens garasjelegget tilfredsstiller gjeldende krav til betongsikkerhet, rømningsveier, brannsikring og ventilasjon. Garasjeprosjekt og alt ekstra har kostet 13,3 millioner kroner. Kostnadene med dette prosjektet fordeles over 15 år og dekkes inn via utleieinntektene fra parkeringsplassene i garasjen.



## Uteområdene – lekeplasser og møteplasser

Gjennom 2 søknader har Borettslaget fått 2,6 millioner fra Husbanken for å rehabilitere lekeplassene.

Prosjektet omfatter 7 nye lekeplasser og 6 møteplasser. Styret har i januar 2016 arrangert blokkmøter for samtlige 10 blokker. Der er beboerne gjort kjent med planene for oppgradering. Styret takker for innspillene som er kommet på disse møtene. Prosjektleder Per Wangen fra obos jobber nå med å gjøre klar til anbudsrunde med aktuelle entrepenører. Etter at alle tilbudene er levert vil Styret og prosjektleder ha samtale med de 2 mest aktuelle. Deretter gjennomføres et kontraktsmøte med den som har fått anbudet. Styret tror en slik kontrakt kan skrives i mai og at arbeidet med lekeplasser og møteplasser kan begynne i august 2016.

Oppstart av dette prosjektet har måttet vente på at andre prosjekter er ferdig med å grave på tomten vår. Både nye fjernvarmerør og nye hovedledning fra trafo til blokkene må grave på vår tomt. I vvs prosjektet kan bunnledningen repareres med rør i rør. Og krypkjelleren kan repareres innenfra, så vi slipper å drenere rundt alle blokkene. Arbeidet med uteområde vil ikke føre til økt husleie.

## Canal Digital – reforhandling av avtalen for 5 nye år

Avtalen med Canal Digital på bredbånd og TV utløper i 2016. Styre har derfor forhandlet frem ny avtale. Både GET og Canal Digital har vært med i anbudskonkurransen. Det endelige tilbudet fra Canal Digital er betraktelig forbedret fra dagens avtale og langt billigere enn GET sitt tilbud.

Avtalen innebærer at **samtlige leiligheter i borettslaget får ny wi-fi ruter og T-We Box**. Ruteren vil sørge for at det blir færre feilmeldinger på det trådløse nettet i leiligheten, mens en T-We Box gjør at samtlige får en opptakerfunksjon gjennom sin dekoder. Dagens T-We Box mini, som du har nå, kan du bruke som en ekstra dekoder. Bruk av ekstra dekoder koster deg 25 kr. Pr. måned, og du bestiller dette selv. Avtalen med Canal Digital er en fastpris-avtale i fem år. Denne kan ikke indeksregulere. For borettslaget gir dette forutsigbar kostnad på Tv og internett. I forhold til den avtalen vi hadde i 2015 så vil denne nye avtale være årlig 1,1 millioner billigere. Over de neste fem årene betyr dette 5,6 kroner mindre utgift til Tv og internett.

## Utenlandske kanaler - Tveco

Enkelte beboere har kjøpt en Tveco boks for å motta utenlandske kanaler. Styre ønsker å kartlegge hvor mange beboere som bruker dette systemet. Kan du sende en mail til [haugenstua@styrerommet.net](mailto:haugenstua@styrerommet.net) med navn, adresse og hvilke programmer du benytter i Tveco.

## Daglig leder er sykemeldt

Agnes, vår daglige leder, har vært sykemeldt siden 26.februar 2016. Styret jobber aktivt for å tilrettelegge hennes arbeidsplass slik at hun kan komme tilbake til arbeidet. Det gjennomføres et dialogmøte med henne og hennes fagforbund tirsdag 12.april hvor vi diskuterer hva styret kan gjøre for at daglig leder skal kunne gjenoppta arbeidet. I mellomtiden er kontoret til borettslaget stengt. De fleste i styret er i arbeid på dagtid, og kan bare sporadisk ivareta kontorets beboertid klokken 12-14 tirsdager, onsdager og torsdager. Styret ber alle beboere sende saker på mail adressen; [haugenstua@styrerommet.net](mailto:haugenstua@styrerommet.net) Gjelder saken vaktmestertjenester så bruk vakt-telefon 90520631 eller send en mail til [post@bygardsservice.no](mailto:post@bygardsservice.no)

Styret beklager de ulemper stengt kontor medfører for beboere.