

Til andelseierne i Haugenstua Borettslag

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling, torsdag 9. september 2021 kl. 1800 i Engel Paradis, vis à vis COOP OBS, Haugenstua, Haavard Martinsens vei 5.

Innkallingen inneholder innkomne forslag fra 2020 og 2021, valgkomitéens innstilling til styrer og utvalg, og prosjekthonorar. Styret håper/ber om at du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på den ekstraordinære generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Haugenstua Borettslag det kommende året.

På grunn av korona-situasjonen, er det ønskelig at det kun stiller en person fra hver leilighet.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Haugenstua Borettslag
avholdes torsdag 9. september 2021 kl. 1800 i Engel Paradis, vis à vis COOP OBS,
Haugenstua. Adresse: Haavard Martinsens vei 5.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. INNKOMNE FORSLAG FRA 2020 OG 2021, VEDTEKTSENDRINGER

- A) Forslag fra Øyvind Olav Sydow Kleiveland vedr. paragraf 9
- B) Forslag fra Mariann Munthe vedr. endring av paragraf 8-1
- C) Forslag fra Mariann Munthe vedr. endring av paragraf 9-4
- D) Forslag fra Siri Louise Michalsen vedr. endring av paragraf 8-1
- E) Forslag fra Mariann Munthe vedr. endring av paragraf 9-1

3. INNKOMNE FORSLAG FRA 2021, - HUSORDENSREGLER

- A) Forslag til endring vedrørende fellesvaskeriet
- B) Forslag til endring vedrørende støyende arbeider.
- C) Forslag til endring vedrørende vedlikehold av markiser
- D) Forslag til endring vedrørende parkering og bruk av motorkjøretøy

4. PROSJEKTARBEID/GODTGJØRELSE

Honorering

5. VALG

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av delegerte til OBOS generalforsamling
- F) Valg av vara for delegert til OBOS generalforsamling
- G) Valg av valgkomité for 1 år
- H) Valg av Parkeringsutvalg

Oslo, 23.08.2021
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi /s/ Thrina Loennechen /s/ Ferhat Erman /s/ Hamayoon Karamat /s/

Mohammad Hasim Nabi /s/ Stein Arvid Søberg /s/ Maria Selbekk /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

INNKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN, VEDTEKTER:

A) Innkommet forslag fra Øyvind Olav Sydow Kleiveland vedrørende endring av paragraf 9.

Øyvind Olav Sydow Kleiveland
Ole Brumms vei 20, 0979 Oslo
Mail: mrkleiveland@gmail.com
Tlf: 975 77 701

Dato: 25.mars 2020

Haugenstua borettslag
ved daglig leder Oddleif Hågensen

Forslag til behandling på Generalforsamling 2020

Jeg foreslår at vi formaliserer myndigheten som Generalforsamlingen gir til Valgkomiteen. Komiteen har et ansvar overfor alle eiere i borettslaget, og arbeidet bør ha retningslinjer som sikrer at ansvaret i komiteen blir ivaretatt.

Bakgrunn:

For noen år siden var Generalforsamlingen uten kandidater til valgkomiteen, fordi komiteen valgte å fratre uten å finne nye medlemmer. Da måtte styret finne kandidater under de få dagene før GF. Jeg tror det er uheldig at komiteens kandidater finnes av det sittende styre, og like uheldig at sittende valgkomité finner sine egne kandidater. Dessuten har den sittende valgkomiteen ikke gjennomført arbeidet sitt som de burde. Ved siste ekstraordinære GF oppga både undertegnede og flere andre interesse til å sitte i styret, og valgkomiteen ikke evnet å kontakte noen av oss. Det er på tide med jevnlig utskiftninger og retningslinjer.

Derfor foreslår jeg nedenfor en vedtektsfestet ordning om hvordan valgkomiteen skal finne sine medlemmer, og ved en 2 års periode sikrer vi både erfaring og nytenkning.

Borettslaget har 84 tillitsvalgte – jeg mener at det beste er at den gruppen får et formelt ansvar til å finne kandidater.

Jeg foreslår at paragrafen 9-1 utvides med punkt 2, 3 og 4.

Og siden paragrafen ikke har nummerering i utgangspunktet, så må gjeldende tekst får nummer 1.

I tillegg til endringen i vedtektene, foreslår jeg at GF pålegger styret å utarbeide retningslinjer

for komiteens arbeid.

Forslag til vedtak:

Dagens tekst i Paragraf 9-1 endres til følgende;

Paragraf 9-1 Myndighet

(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

(2) Generalforsamlingen velger en valgkomité som blir gitt myndighet til å fremme forslag til kandidater til styret og utvalg på neste års generalforsamling. Valgkomiteen består av 4 juridiske eiere i borettslaget, Dens leder utpekes av Generalforsamlingen. Komiteens medlemmer velges for 2 år og kan ikke gjenvelges i påfølgende periode. Det skal på hver

GF velges 2 nye medlemmer til komiteen. Medlemmer i styret og utvalg kan ikke velges inn i komiteen.

(3) Tillitsvalgte i oppgangene har ansvar for å fremme 2 nye kandidater til GF. Disse kandidatene stemmes frem på samling for tillitsvalgte i mars måned.

(4) Valgkomiteens arbeide skal gjennomføres i forhold til gjeldende retningslinjer i borettslaget.

Styrets innstilling

Innkomet forslag fra Øyvind Olav Sydow Kleiveland kan ikke styret anbefale vedtatt av generalforsamlingen. Styret forutsetter at valgkomiteen har den nødvendige kompetansen og erfaringen som behøves, for å finne frem til dyktige styremedlemmer. Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme nei til forslaget.

B) Innkommet forslag fra Mariann Munthe vedrørende endring av paragraf 8-1

Mariann Munthe
Ole Brumms vei 24
Mail: mariann.munthe@gmail.com
tlf: 95925011

25.mars 2020

Haugenstua borettslag
ved daglig leder og styreleder

Forslag til behandling på Generalforsamling 2020

Undertegnende foreslår at generalforsamlingen øker antall varamedlemmer i styret, og sikrer at disse kan overta som styremedlemmer om en eller flere styremedlemmer velger å fratse sin plass i styret før ny GF.

Begrunnelse for forslaget:

I mange år har en eller flere styremedlemmer trukket seg fra vervet som styremedlem før ny Generalforsamling, Styret har de fleste gangene overtalt disse styremedlemmene til å fortsatt stå ansvarlig i Brønnøysundregisteret frem til ordinær GF. På den måten har det ikke vært nødvendig å gjennomføre ekstraordinær GF i en periode.

Men i juni 2019 ble en person valgt inn i styret uten å være juridisk eier, som er kravet for å kunne kvalifisere til valg. Her var det ikke mulig å komme til en ordning som skulle vare frem til juni 2020, Brønnøysundregisteret nektet å godta styremedlemmet og viste til at det var brudd på våre vedtekter. Situasjonen krevde en ekstraordinær GF for å rydde opp i den uheldige situasjonen.

Om våre varamedlemmer hadde myndighet til å kunne gå inn som styremedlem ved frafall, så ville slike situasjoner vært løst uten unødige kostnader til ekstraordinære GF.

Det er mange grunner til at et styremedlem velger å fratre sitt verv. De alvorligste grunnene er at personen dør, eller blir så syk at vervet ikke kan gjøres. Andre grunner kan være at arbeid eller annet ansvar krever at personen bor langt unna i lengre perioder. Ytterligere grunner kan være at et styremedlem må se seg nødt til å selge sin leilighet og derfor ikke lengre er juridisk eier i borettslaget.

Dagens tekst i paragraf 8-1 (1) er som følger

paragraf 8-1(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem. Kun andelseiere i Haugenstua borettslag kan velges til borettslagets styre og utvalg.

Forslag til vedtak:

Paragraf 8-1 endres til følgende;

paragraf 8-1(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og **3** varamedlemmer. Kun andelseiere i Haugenstua borettslag kan velges til borettslagets styre og utvalg.

Ved varig frafall av et styremedlem i perioden rykker et varamedlem opp til ordinært styremedlem.

STYRETS INNSTILLING

Innkomet forslag fra Mariann Munthe om å utvide styret med to ekstra varamedlemmer ble diskutert i styret. Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

C) Innkommet forslag fra Mariann Munthe vedrørende endring av paragraf 9-4

Mariann Munthe
Ole Brumms vei 24
Mail: mariann.munthe@gmail.com
tlf: 95925011

25.mars 2020

Haugenstua borettslag
ved daglig leder og styreleder

Undertegnende foreslår at generalforsamlingen vedtar godtgjørelse til utvalg på GF.

Begrunnelse for forslaget:

Det har i mange år vært praktisert at styret fremmer forslag til GF om honorering av parkeringsutvalget, parsellutvalget og valgkomiteen. Men i vedtektene er det ikke spesifisert at utvalgene skal godtgjøres

For å hindre at styret glemmer eller på annen måte unnlater å godtgjøre vesentlig innsats gjort av utvalg bør alle utvalg sikres godtgjøring fastsatt av Generalforsamlingen. Dette er en åpen og ryddig måte å synliggjøre hvem som får hva for hvilket arbeid.

Teksten i paragraf 9-4 ser i dag slik ut:

paragraf 9-4 saker til behandling på generalforsamlingen

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

Teksten i paragraf 9-4 endres til følgende

paragraf 9-4 saker til behandling på generalforsamling

(1) saker til behandling

- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret, **utvalg og komiteer**
- andre saker som er nevnt i innkallingen

STYRETS INNSTILLING

Styret anbefaler at Generalforsamlingen stemmer ja til endringene, slik at godtgjørelse til utvalg og komiteer også fastsettes av generalforsamlingen.

D) Innkommet forslag fra Siri Louise Michalsen vedrørende karantenetid for styremedlemmer som har fratrudd sine verv.

Siri Louise Michalsen
Ole Brumms vei 38
Tlf: 95769394

Oslo 22.09.20

Haugenstua borettslag
v/ daglig leder og styreleder

Forslag til behandling på Generalforsamling 2020

Undertegnede foreslår en karantenetid for tidligere styremedlemmer som har fratrudd sine verv.

Begrunnelse for forslaget:

Jeg reagerer på et infoskriv som har blitt distribuert til enkelte andelseiere, ikke til borettslaget som helhet. Dette skrevet skisserer et ferdig styre, med alle verv avklart. Så vidt meg bekjent er det valgkomitéen som skal stå for arbeidet med å finne egnede kandidater til styreverv, ikke enkeltstående eller grupper av andelseiere. Vi har allerede et styre med kompetente fagfolk på ulike områder; eksempelvis teknisk drift, miljøarbeid m.m. I tillegg har flere av medlemmene ett år igjen av sine perioder. Jeg stiller meg derfor undrende til at det her legges opp til et helt nytt styre.

Det oppgis i skrevet ulike saker borettslaget må jobbe med i 2021. Punkt tre sier noe om arbeid med godt naboskap. Det at dette infoskrivet kun blir gitt til enkelte andelseiere fremmer ikke godt naboskap. Det fremstår heller som et forsøk på å skape splittelse fremfor samhold.

Det fremkommer at det er tidligere styreleder som igjen stiller til valg til dette vervet. Vedkommende fikk fremmet mistillitsforslag mot seg i 2019 og gikk av som følge av dette. Det at hun nå forsøker å komme i posisjon igjen finner jeg provoserende.

Jeg ønsker med dette å fremme følgende forslag til vedtak:

I tilfeller der et styremedlem frivillig, eller av andre grunner, fratrer sitt verv, innføres en karantenetid på 3 år før vedkommende kan stille til valg igjen.

STYRET INNSTILLING

Styret har mottatt brevet fra Siri Louise Michalsen datert 22.09.2020, med forslag om å innføre karantene for styremedlemmer som har gått ut av styret.

Det har vært noen uroligheter fra tidligere styremedlemmer hvor vanlige demokratiske valgprosesser ikke har blitt ivaretatt. Dette er grunnen til at ovennevnte forslagsstiller ønsker at det innføres karantene på styremedlemmer.

Styret behandlet denne saken høsten 2020 og det ble enstemmig besluttet at styret stiller seg bak forslagsstiller.

Dette medfører vedtektsendring, og styret foreslår følgende tekst:

Punkt 8-1 Styret:

4) I tilfeller der et styremedlem frivillig fratrer sitt verv, innføres en karantenetid på 3 år før vedkommende kan stille til valg igjen. I tilfeller hvor styremedlem fratrer sitt verv på grunn av mislighold eller mistillit, innføres en karantenetid på 5 år før vedkommende kan stille til valg igjen.

Styremedlem = styreleder, styremedlem og varamedlem.

E) Innkommet forslag fra Mariann Munthe vedrørende endring av paragraf 9-1

Mariann Munthe
Ole Brumms vei 24, andelseier av leilighet 1025
tlf: 95925011

19.april 2021

Haugenstua borettslag
ved daglig leder og styreleder

Undertegnende ber generalforsamlingen presiserer paragraf 9-2 (1)

Begrunnelse for forslaget:

Med pandemien Covid19 i 2020 valgte Regjeringen å sette begrensninger på hvor mange som kunne samles til Generalforsamling. Haugenstua borettslag er eid av 882 personer som alle har rett til å delta på den årlige Generalforsamling.

Regjeringen ordnet en **midlertidig forskrift om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjoner, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19** (Lovdata) som åpnet for digital generalforsamling

frem til 1.11.2020. Styret i borettslaget gjennomføre i juni 2020 digital Generalforsamling med 2 saker. De resterende 3 saker som paragraf 9-4 forteller SKAL behandles, ble ikke behandlet i 2020. Generalforsamlingen er øverst myndighet og må sikre at dette ikke skjer igjen. **Fra 1.april 2021** er det lov å gjennomføre generalforsamlinger digitalt (fra regjeringen 26.3.2021). Erfaringer fra 2020 viste at digital mulighet økte deltakelsen på samlingene og dermed bidro til mer demokrati i avstemninger.

Hva er forslaget

Styret skal gjennomføre generalforsamlingen iht til borettslagsloven og egne vedtekter både fysisk og digitalt, om ikke nasjonale retningslinjer setter begrensinger. Samlingen gjennomføres over 4 dager hvor digitalt med en chat mulighet de første 3 dager hvor eiere kan stille spørsmål skriftlig hvor styret svarer tilbake skriftlig. På den 4de dagen strimes en fysisk samling hvor eiere kan delta fysisk eller digitalt. Hver andelseier må registrere seg slik at det identifiseres kun en deltaker pr. andel til avstemninger. Uken før generalforsamlingen skal styret sørge for at andelseiere som ber om det får opplæring i bruk av den digitale løsningen. Denne opplæringen skjer fysisk av innleid personale, styret eller daglig leder. De som ikke kan delta digitalt eller fysisk kan avlegge forhåndsstemme til forretningsfører eller daglig leder.

Dagens tekst i paragraf 9-2 (1) er som følger

paragraf 9-2 (1) ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Forslag til vedtak: ny tekst i paragraf 9-2(1)

Paragraf 9-2 (1) endres til følgende; ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned fysisk og digitalt. Samlingen åpner digitalt 3 dager før den fysiske samlingen på 4de dag hvor andelseiere kan avgi stemme ved oppmøte eller ved innlogging digitalt. Det legges til rette for opplæring og forhåndsstemmer når forholdene tilsier det.

STYRETS INNSTILLING:

Å avholde både fysisk og digital generalforsamling er etter styrets mening i meste laget. Styret mener det bør holde med en av delene. Forslaget til Mariann Munthe er derfor **ikke** anbefalt inntatt i vedtektene til borettslaget.

Styret ønsker å avholde fysisk generalforsamling, når forholdene igjen tillater det.

INNKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN, HUSORDENSREGLER:

A) FORSLAG TIL ENDRINGER VEDRØRENDE FELLESVASKERIENE

Endring av husordensreglene vedrørende fellesvaskeriene

Under punkt 2.2 Bruk av fellesvaskeri har jeg følgende forslag til tekst under **avsnitt a)**.

a) Det er ikke tillatt med mer enn 1 lås med leilighetsnummer på reserveringsstavle, og en husstand kan maksimum reservere vask 2 ganger pr. uke.

Begrunnelsen for dette er at det er flere som vasker forholdsvis mye og vi har vel også mistanke om at noen vasker profesjonelt.

Det er totalt 5 vasketider pr. dag og i og med at det kan vaskes 6 dager, så er det maksimalt 30 vasketider pr. uke som skal fordeles på 21 husstander. Sannsynligvis er det ikke alle som benytter vaskeriet ukentlig, og noen vasker i egen bolig. Det er derfor mulig å tilby 2 vasketider pr. husstand.

STYRETS INNSTILLING

Styret vedtok Stein Arvid Sjøberg sitt forslag til endring av husordensreglene, og legger forslaget frem for generalforsamlingen.

B) FORSLAG TIL ENDRINGER VEDRØRENDE FELLESVASKERIENE

Forslag til endring av Husordensreglene, støyende arbeider.

Under punkt 1.1 Støy har jeg under punkt a) og b) forslag til følgende endring:

a) Ingen leilighet, fellesarealer eller andre rom, må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal være ro i leiligheten og fellesarealer mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

b) Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 mandag – fredag. På lørdag mellom kl. 08.00 – 17.00.

Begrunnelsen for dette er at vi i alle år har hatt ovennevnte tider for oppussing og støyende aktiviteter, men ble endret under VVS prosjektet. Skal man ha gjester på lørdag hvor man skal spise og hygge seg, er det ikke hyggelig med lyder av boring og hamring. Angående punkt a) skyldes forslaget at det er en del uønsket opphold i tillegg til støyende lek og adferd i trappeløpet.

STYRETS INNSTILLING

Styret vedtok enstemmig Stein Arvid Søberg sitt forslag til endringer av husordensreglene, og legger forslaget frem for generalforsamlingen.

C) FORSLAG TIL ENDRINGER VEDRØRENDE VEDLIKEHOLD AV MARKISER

Forslag til endring av Husordensreglene for vedlikehold av markiser

Under punkt 1.4 Verandaer, vinduer og markiser har jeg følgende forslag til endring under punkt c).

c) Andelseier er selv ansvarlig for markisen, og har ansvar for vedlikehold av denne, og koster selv reparasjoner ved skade. Farlige markiser skal demonteres. Markisen inngår som en del av fasaden og ved manglende vedlikehold, tilgriset duker etc. kan styret pålegge andelseier å foreta nødvendig oppdatering, eventuelt demontering.

Her er vel begrunnelse unødvendig. Med endringen vil styret får mere ansvar for å holde markisene i orden i tillegg til andelseier. Vi vil med dette få borettslaget vårt til å se betydelig bedre ut, for en skitten og revnet markise skjemmer borettslaget betydelig og bidrar til en dårligere bokvalitet.

STYRETS INNSTILLING

Styret vedtok enstemmig Stein Arvid Søberg sitt forslag til endringer av husordensreglene, og legger forslaget frem for generalforsamlingen.

D) FORSLAG TIL ENDRINGER VEDRØRENDE PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY I BORETTSLAGET.

Forslag til GF vedrørende tilleggspunkt under 2.7

Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget.

Punkt 2.7 w)

Parkering av avskilte kjøretøyer skal kun skje etter avtale med borettslagets styre eller parkeringsutvalg. Slike kjøretøy skal være merket med eiers navn, adresse og telefonnummer lett synlig. Avskilte kjøretøyer må jevnlig kontrolleres av eier, da de ellers lett kan bli lekeplass for barn, med de følger dette kan medføre. Bilvrak o.l. tillates ikke hensatt på borettslagets eiendom/garasje hus.

Begrunnelse: For avskilte biler skal/bør parkeringsutvalget informeres i tillegg til ovennevnte merking.

M.h.t. bilvrak kan disse medføre fare for barn, oljesøl etc. og har ingenting på borettslagets eiendom å gjøre. Det er også skjæmmende for borettslagets helhetsinntrykk. Dette gjelder også bilvrak i garasjehuset.

Forslagsstiller: Bjørn Hallme, GY 129.

STYRETS INNSTILLING

Styret går inn for forslaget og fremlegger dette for generalforsamlingen

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Våtroms prosjektet

Dette er det største prosjektet i borettslagets historie. Rehabiliteringen startet i august 2016, og ble avsluttet 6. desember 2019. Overtakelse av hele prosjektet var 24.februar 2020 og sittende styret overtok oppfølging av prosjektet i juni 2019

Avløpsrør rehabilitering.

Prosjektgruppe i styret har engasjert TT-Teknikk for rehabilitering av avløpsrørene fra blokkene og ut til offentlige kummer, unntatt blokk 3, som allerede var rehabilitert. Disse avløpsrørene hadde nådd sin levetid og begynt å kollapse enkelte steder. Styret har sett på forskjellige alternativer for å rehabilitere disse. Etter en nøye vurdering av foreslåtte løsninger og kostnader, valgte vi å strøppegge avløpsrørene innvendig i eksisterende infrastruktur, unntatt blokk 1, hvor avløpsrøret måtte skiftes grunnet kollaps.

Tørking av krypkjellere

Krypkjellerne i alle blokkene er gjennomgått av Millab Consult AS og rangert etter hvor store korrosjonsskadene er, som en følge av et veldig fuktig klima, kondensproblematikk og vanninnsig. Blokk 7 (Garver Ytteborgs vei 101-111A) var den blokken som kom verst ut, med store korrosjonsskader i bærende konstruksjoner. Med korrosjonsskader menes at armeringsjern i bærende konstruksjoner rustet og er synlig på grunn av at betongen smuldrer opp. All infrastruktur inn til blokkene våre går gjennom krypkjellerne og disse var utsatt for slitasje og forkortet levetid.

Sommeren/høsten 2020 ble krypkjelleren i blokk 7 utbedret. Arbeidet ble utført av PA Entreprenør AS. Kjelleren ble først ryddet for alt skrot og diverse gamle rør og kabler m.m. Kjellerområdet ble jevnet ut og fylt med glassopor, og det ble sprøytet en fuktisolerende og radonsperrende membran. Videre ble det lagt et heldekkende fiberarmert betongdekke. Det ble i tillegg etablert sju dreneringsbrønner der vanninnsig forekommer. Det ble også etablert ordentlig gjennomlufting over tak. Betong skader og rusten armering ble fjernet og erstattet med ny og resten ble behandlet eller reparert. Styret har fulgt nøye med under hele prosjektet, også etter at prosjektet ble ferdigstilt og frem til i dag. Styret er veldig tilfreds med resultatet, krypkjelleren har blitt tørr, ingen tegn til kondens eller fukt og utbedringen har virket etter hensikten.

Prosjektgruppe i styret har jobbet aktivt med befaringer, bidratt til utarbeidelse av kravspesifikasjon, evaluering av tilbudene, bygge- og oppfølgingsmøter, gjennomføring, overtakelse, og byggherreansvar for å sikre best mulig kvalitet på arbeidet. Krypkjelleren ble fulgt opp over 4 årstider. Betong i krypkjelleren til blokk 7, har fått et nytt liv og kondensproblematikken er eliminert. Styret er meget fornøyd med sluttresultatet.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Styret forbereder fasaderehabiliteringsprosjektet. Blokkene har blitt faglig undersøkt og kartlagt av Millab Consult AS. Alle blokkene fikk en tilstandsrapport som synliggjør tilstand- og konsekvensgrad. Blokk 6 kom dårligst ut. Styret har derfor valgt ut blokk 6 (Ole Brumms vei 40 – 44) som første blokk ut. Millab Consult AS er valgt som prosjektleder, og Enerhaugen Arkitektkontor AS som arkitekter. Som kjent står borettslaget

på Byantikvarens gule liste. Det betyr at Byantikvaren har ett ord med i laget, ved endringer av fasader og lignende. Byantikvaren har godkjent arkitekten sine tegninger og uttalelser, som inneholder følgende tiltak:

- Alle fasadeplater byttes ut i fiberbetong.
- Alle vinduer på inngangssidene blir skiftet ut
- Kunstverkene på gavlveggene kopieres over på fiberbetongplater
- Balkongene utvides med 0,5 meter
- Spilene på verandaen blir slankere for å slippe mer lys inn i leilighetene.
- Etterisolering med ytterligere 10 cm, på vindusfasadene og gavlveggene.
- Innglassing av verandaene
- Solavskjerming (screens)

Dette ligger til grunn for en søknad om rammetillatelse som er sendt til Plan- og Bygningsetaten for godkjenning, og for å kunne innhente pris på prosjektet.

Denne prosessen krevde og krever fortsatt veldig mye tid av prosjektgruppen i styret fra byggherresiden i form av befaringer, møter med arkitekten, prosjektlederen, byantikvaren og PBE. Dette for å ta de riktige beslutningene og sikre en best mulig kravspesifikasjon uten å bruke store ressurser på eksterne konsulenter.

Utskifting av dører i fellesområdene

Styret har engasjert Bygårdsservice AS, høsten 2019 for utskifting av 84 dører inntil bodområdene. I tillegg ble de siste 13 stk dører til storsøppelrom skiftet, samt de siste 12 stk dører til sykkelbod og styrerommet. Disse hadde store skader og enkelte kunne ikke repareres og i tillegg var de ikke brannsikret. Nå har alle fellesområdene i borettslaget brannsikrede metall dører.

Etablering av nye ladestasjoner

Prosjektgruppe i styret har etablert 32 nye ladestasjoner i Ole Brumms vei sommeren/høsten 2020. I tillegg er laderne på garasjetaket og inne i garasjen byttet ut med en nyere versjon ladere. De gamle ladestasjonene var preget av driftsstans og var ikke kompatible med individuell betalingsløsning. Den nye laderversjonen gir muligheter for å håndtere individuelle betalingsløsninger for samtlige ladere i hele borettslaget.

Prosjektgruppen i styret har utarbeidet en kravspesifikasjon for prosjektet og innhentet pris fra tre forskjellige leverandører, etter evalueringen av tilbudene ble oppdraget tildelt EDA elektro AS.

Betalingsløsning for ladning av EI-biler

Styret har vært opptatt av at den som lader sin EI-bil, selv skal betale for strømforbruket. Erfaringer fra tidligere, da strømmen var inkludert i leien av ladestasjonen, har vist at opptil fire biler ble ladet på samme ladestasjon. Tidligere styrer beregnet kostnaden ut ifra en bil pr. ladestasjon. Når det er flere enn en bil som lades på en ladestasjon medfører dette tilleggskostnader for fellesskapet, noe styret synes er urettferdig. Systemet som er innført i dag, medfører nedbetaling av ladestasjonene over 10 år, og at den enkelte EI-bileier selv

betaler for sitt strømforbruk. Smartly er valgt som leverandør av betalingsløsningen for ladetjenestene.

Med denne betalingsløsningen sikrer vi en rettferdig håndtering av strømforbruket. Prosjektgruppen har jobbet veldig mye med prosjektet, innhenting av priser fra forskjellige leverandører, hadde 12 møter med leverandørene, tøffe forhandlinger som har gitt borettslaget gevinst ved å sikre en best mulig og rettferdig betalingsløsning.

Informasjonsskjermer

Informasjonsbehovet har alltid vært stort. Styret har fått kritikk for manglende informasjon til beboerne, Med 42 oppganger og 882 leiligheter er det tidkrevende å skrive ut varslere, infoskriv m.m. Disse skal brettes slik at de passer inn i postkassene, og så distribueres i 42 oppganger. Styret vedtok derfor å anskaffe informasjonsskjermer i hver oppgang. Dette for enkelt å kunne distribuere informasjon til en oppgang, en blokk, hele Ole Brumms vei, hele Garver Ytteborgs vei, eller hele borettslaget.

Prosjektgruppen i styret har jobbet med å innhente forskjellige løsninger som er best tilpasset vårt borettslag, samt flere prisforhandlinger med de aktuelle leverandørene. Dette resulterte i at Styretavla ble valgt som leverandør av informasjonsskjermene.

Vedlikehold av gjesteparkering.

Gjesteparkering ved blokk 2 og 3, var nedslitt og betongplatene som holdt jordmassene på plass var knekt og ødelagt, i tillegg til mange hull i asfaltdekket.

Prosjektgruppen i styret innhentet pristilbud og etter evalueringen av tilbudene engasjerte vi Bygårdsservice AS til å rehabilitere gjesteparkeringen. Det ble lagt nytt asfaltdekke, ny kantstein og opprettet ny og bredere innkjøring.

Brannsikkerhet

Styret etablerte nye skilt for rømningsveier på verandaene. Dette vil medføre at folk flest vil ha forståelse for at skilleveggen på verandaene ikke skal brukes som lager eller sperres, samt øke bevisstheten ved viktigheten av å holde rømningsveien fri for gjenstander/hindringer.

Prosjektgruppen i styret har innhentet tilbud fra flere aktører, etter evalueringen av tilbudene ble Euroskilt AS valgt som leverandør av skiltene og Firesafe AS foretok monteringen.

Ettertrekking av sikringene i fordelingskap og hovedtavler

Etter flere avvik på varmegang i fordelingskapene på grunn av løse skruer til sikringene, har vi sett oss nødt til å iverksette ettertrekking av samtlige skruer i fordelingskapene og hovedtavlene i hele borettslaget. Dette for å sikre anlegget mot branntilløp og etterkomme krav til FDV på anlegget etter oppgradering.

Prosjektgruppen i styret har innhentet pris fra flere leverandører, etter evalueringen av tilbudene ble SMS elektro AS tildelt oppdraget.

Overflate behandling på heisfronter og oppgangene i OB.

Mange av heisfrontene i Ole Brumms vei var skadet etter VVS prosjektet med malingsprekker og flassing. I tillegg til dårlig fuging rundt heisrammene var malingen i enkelte oppganger og etasjer veldig slitt og tilgriset. Heisrammene ble fuget og malt, oppgangene som hadde behov for vedlikehold ble sparklet og malt.

Prosjektgruppen i styret kartla skadeomfanget og innhentet pris fra flere leverandører. Etter evalueringen av tilbudene ble Aarsrud Bygg AS valgt for utførelse av oppdraget i alle oppgangene.

Varmekabler ved GY 111A.

Etter flere klager fra beboerne i (blokk 7 GY 111A) om glatt og bratt vei opp mot trappen, har styret etablert varmekabler i det aktuelle området. Erfaringen viser at tiltaket fungerer etter sin hensikt.

Prosjektgruppen innhentet pris fra flere leverandører og etter evaluering av tilbudene ble SMS elektro AS valgt for utførelse av det elektriske arbeidet, og Bygårdsservice AS for graving og asfaltering.

Taktekking vedlikehold

Taktekkingen i borettslaget er på overtid og derfor har styret innhentet pris og inngått serviceavtale på vedlikehold av takene våre for å forebygge skader.

Styret følger opp at serviceavtalen blir gjennomført i henhold til avtalen.

Skilting av parkeringsplasser

Styret har forhandlet fram avtale om utskiftning av skilter for parkeringsbestemmelsene i hele borettslaget. Dette utføres uten kostnad for oss.

I tillegg har parkeringsselskapet skiftet samtlige skilt og stolper på reserverte plasser i Ole Brumms vei og ved varmesentralen. Dette er også utført kostnadsfritt for borettslaget.

Oppsummering.

Nåværende styret har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inklusive kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2019-2021, unntatt fasade, krypkjeller prosjektet og (VVS)

Hvert prosjekt krevde mange tilbudsbeferinger, evaluering, oppstart og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen til overtakelsesbefaring. Dette bruker styret i stor grad eksterne konsulenter til å utføre med medfølgende store kostnader.

Styret har med bakgrunn i ovennevnte brukt betydelig mer tid enn det man kan forvente av vanlig styrearbeid og har bidratt til store besparelser for borettslaget, ved at styret selv har gjennomført prosjektene.

Honorering

Forslag til vedtak.

Det sittende styret godtgjøres med **kr. 400 000,-** for det arbeidet som ble gjennomført for å ivareta borettslagets byggherreansvar i prosjekter/tiltak i 2019/2020. Og det sittende styret godtgjøres med **kr. 400 000,-** for det arbeidet som ble gjennomført for å ivareta borettslagets byggherreansvar i prosjekter/tiltak i 2020/2021. (To perioder)
Godtgjøringen fordeles på alle styrets medlemmer og vara i henhold til ansvar og gjennomføring.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Hassan El Messaoudi Garver Ytteborgs vei 117

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ferhat Erman Garver Ytteborgs vei 111A
Caroline Haugen Roås Garver Ytteborgs vei 125
Maria Selbekk Ole Brumms vei 16

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Mohammed Asraf Garver Ytteborgs vei 131
Thor Christian Cusick Ole Brumms vei 40
Stein Arvid Sjøberg Ole Brumms vei 24

D. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Mari Helene Ødegård Ole Brumms vei 34

E. Som delegerte til OBOS generalforsamling foreslås:

Hassan El Messaoudi Garver Ytteborgs vei 117
Stein Arvid Sjøberg Ole Brumms vei 24

F. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ferhat Erman Garver Ytteborgs vei 111A
Caroline Haugen Roås Garver Ytteborgs vei 125

G. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørn Hallme Garver Ytteborgs vei 129
Faisal Javed Ole Brumms vei 20

H. Til Parkeringsutvalget foreslås:

Faisal Javed Ole Brumms vei 20
Fredrik Hov Ole Brumms vei 14

I valgkomiteen for Haugenstua Borettslag
Oslo, 24.08.2021

Bjørn Hallme (Sign.)
Faisal Javed (Sign.)

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Haugenstua Borettslag**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Haugenstua Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)