Referater fra styremøter 2015
(Byggetrinn 1/HSRB 1)

Innholdsfortegnelse:

Referat fra styremøte nr. 15 - 22. januar 2015 ..... side 2

Referat fra styremøte nr. 16 - 10. februar 2015 ..... side 6

Referat fra styremøte nr. 17 - 10. mars 2015 ..…….. side 9

Huseby Senior Residens Borettslag 1 og 2 i perioden etter vedtak om sammenslåing ble fattet og før vedtaket blir realisert i Foretaksregisteret

Referat fra styremøte nr. 1 - 7. april 2015 ……. side 11

Referat fra styremøte nr. 2 - 26. mai 2015 ……. side 15

Referat fra styremøte nr. 3 - 22. juni 2015 ..…….…. side 21

Huseby Senior Residens Borettslag 1 og 2 i perioden etter at borettslagene er slått sammen og registrert i foretaksregisteret under navnet Huseby Senior Residens Borettslag

Referat fra styremøte nr. 4 - 20. august 2015 …… side 26

Referat fra styremøte nr. 5 - 22. september …….. side 30

Referat fra styremøte nr. 6 - 19. oktober 2015 …….. side 34

Referat fra styremøte nr. 7 - 26. november 2015 …….. side 38

Referat fra ekstraord. styremøte 2. desember 2015 ……... side 41

Referat fra styremøte nr. 8 - 10. desember 2015 ……....…. side 42

Huseby Senior Residens Borettslag

Protokoll fra borettslagets styremøte nr. 15 den 22. januar 2015

Til stede: Einar P. Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Kirsti Mork
Roald Skram

Til behandling forelå følgende saksliste:

1. Referat fra styremøte nr. 14. den 10. desember 2014
2. Virksomhetsoverdragelse. BORI's driftstjenester overføres til BORI Drift og Boservice AS
3. Vedlikeholdsavtale for dørautomatikk. Tilbud fra Lås & Prosjekt AS
4. Utskiftning av filtre i ventilasjonsanleggene. Harmonisering mellom borettslagene
5. Kurs for styremedlemmer i borettslag, jfr. BORIS's kurskatalog
6. Brannvarslingsanlegget. Tilsyn og justering
7. Sammenslåing av de to borettslagene. Notatet fra advokatfirma Haavind
8. Fellesmøte for styrene i de to borettslagene. Aktuelle saker
9. Eventuelt
   - Problemnotat angående valg av styre og forslag til godtgjørelse for styreleder og styremedlemmer til det kommende borettslaget
   - Forslag til navneendring for borettslaget
   - Informasjon fra Canal Digital
   - BORI – maler for årsmøtedokumenter

Punkt 1: Referat fra styremøte nr. 14 den 10. desember 2014

Referatet ble godkjent uten merknader.

Punkt 2: Virksomhetsoverdragelse. BORI's driftstjenester overføres ……..

Virksomhetsoverdragelsen har ingen konsekvenser for borettslaget.

Punkt 3: Vedlikeholdsavtale for dørautomatikk

I betraktning av at dørene kan åpnes og lukkes manuelt når automatikken svikter, synes den tilbudte serviceavtalen for denne automatikken å være uforholdsmessig kostbar. Einar har meddelt dette til Petter Ellefsen som vil se på muligheten for å

redusere prisene.
Det var enighet å vente med denne saken til vi etter sammenslutningen kan vurdere tilbudet for begge borettslagene.
Eva nevnte at dørene som er utsatt for vind "står og slår" når det blåser. Harald kunne opplyse at dette skyldes "et mekanisk hinder" som er lagt inn i låskassen for å hindre låsebolten å gå inn i dørkarmen. Dermed er det kun den automatiske døråpneren som holder døra fast i lukket stilling. Dette er ikke godt nok når det blåser. Etter Haralds oppfatning virket løsningen tvilsom, særlig når det gjelder branndører.

Punkt 4: Utskiftning av filtre i ventilasjonsanleggene. Harmonisering mellom borettslagene

HSRB1 kan ikke vente særlig lenge med å skifte filtrene i ventilasjonsanleggene. Det lyser gult og vi har allerede fått en anbefaling fra "Eiendomsfornying" om å gjøre dette.
Forurensningen av filtrene i HSRB2 (der ventilasjonspanelene foreløpig ikke har fått gult lys) ligger tidsmessig noe etter HSRB1, men ikke lenger enn at vi kanskje bør foreta en samtidig utskiftning.

Einar påser at saken kommer på dagsorden i borettslagenes felles styremøte i februar.

Punkt 5: Kurs for styremedlemmer i borettslag, jfr. BORIS's kurskatalog

Tilbudet i BORI's kurskatalog er ikke aktuelt for medlemmer av borettslagets nåværende medlemmer. Kan bli aktuelt for nye styremedlemmer i nytt styre etter sammenslutningen.

Punkt 6: Brannvarslingsanlegget. Tilsyn og justering

Tilsyn og justering som var planlagt gjennomført onsdag den 13. januar kunne ikke gjennomføres fordi teknikeren fra Honeywell Life Safety fikk et akutt ryggtilfelle ved ankomst. Vi er lovet nytt tidspunkt, eventuelt med annen tekniker, men vi har foreløpig ikke fått dette.

Punkt 7: Sammenslåing av de to borettslagene. Notatet fra advokatfirma Haavind

Det var en del usikkerhet om forståelsen av Haavinds beskrivelse av sammenslåingsprosessen, særlig gjelder dette punkt 6 "Fremgangsmåte". Denne usikkerheten må vi få fjernet før eller i det kommende fellesmøtet der saken vil måtte komme opp i sin fulle bredde.

Punkt 8: Fellesmøte for styrene i de to borettslagene. Aktuelle saker

I tillegg til det som ovenfor er sagt om saker som foreslås behandlet i det kommende

fellesmøtet, haster det med å få på plass retningslinjer for driften av felles møterom og gjesteleilighet.
Eva og Arild Arildset samarbeider med Eiendomsgruppen om anskaffelse av møbler, kjøkkenutstyr og servise. Det tas sikte på å dekke behovet for 50 personer.

Det synes lite hensiktsmessig å behandle denne saken på detaljnivå i det felles styremøtet. Fellesmøtet bør derfor nøye seg med å sette ned en engere hurtigarbeidende arbeidsgruppe som får i oppdrag å utarbeide et førsteutkast med forslag til anvendelser, aktiviteter og vilkår som kan bidra til å fremme felleskapet i borettslagene (senere borettslaget).

Punkt 9: Eventuelt

- Problemnotat angående valg av styre og forslag til godtgjørelse for styreleder og styremedlemmer til det kommende borettslaget
- Forslag til navneendring for borettslaget
- Informasjon fra Canal Digital
- BORI – maler for årsmøtedokumenter

Problemnotat angående valg ……..
Styrelederen berømmet valgkomiteen for et godt og gjennomarbeidet forslag.
Selv om det kanskje kan reises formelle innvendinger mot deler av forslaget, anså han det som usannsynlig at det ville komme slike innvendinger.
HSRB1 besluttet å tiltre forslaget som også HSRB2 har fått til behandling.

Forslag til navneendring
I forbindelse med etableringen av det nye borettslaget forelå det et notat fra Harald om at HSRB1 skulle gå inn for å endre navnet på det nye borettslaget fra "Huseby Senior Residens Borettslag" til "Huseby Senior Borettslag".

Det var ulike oppfatninger om realiteten i forslaget, men enighet om at nåværende tidspunkt kunne forstyrre sammenslåingsprosessen som er krevende nok som den er, og at forslaget derfor bør utsettes til et senere tidspunkt.

Informasjon fra Canal Digital
I brev av 11. desember 2014 er borettslaget i brev fra Canal Digital (distribuert på e-post til styremedlemmene 18. desember 2014) varslet om at "*Fra 1. april 2015 vil prisen på kabel-tv-abonnement for kunder i boligorganisasjoner øke med 5 kroner inkludert mva. pr husstand pr måned".*
Styret tar informasjonen om prisøkningen til orientering.

Videre minner Canal Digital om sitt servicenummer for storkunder der det heter at: *"Vårt servicenummer 815 55 520 er bemannet med spesialkompetanse på spørsmål vedrørende beboereide nett. Telefonnummeret som er tiltenkt styreleder/styre-medlemmer for rask og god service, skal ikke benyttes av beboere. Åpningstiden er fra klokken 08.00 til 20.00 mandag til fredag. For feilmeldinger eller henvendelser utenom åpningstiden kan du ta kontakt med kundesenteret på telefon 06090".*

Dette reiser spørsmål om det i det nye borettslaget bør utpekes et styremedlem med kundeforholdet til Canal Digital som spesielt ansvarsområde?

BORI – maler for årsmøtedokumenter
Styret ser ikke noe behov for BORIs maler som åpenbart er laget for borettslag som er i normal og kontinuerlig drift. Borettslagets egne årsmøtedokumenter fra fjorårets årsmøte anses for å være maler gode nok.

Harald Pedersen (sign)
sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag

Protokoll fra borettslagets styremøte nr. 16 den 10. februar 2015

Til stede: Einar P. Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen

Fraværende: Kirsti Mork, forhåndsvarslet
Roald Skram, forhåndsvarslet

Til behandling forelå følgende saksliste:

10. Referat fra styremøtet 22. januar 2015
11. Utskiftning av filtre. Harmonisering mellom borettslagene
12. Brannvarslingsanlegget. Tilsyn og justering
13. Orientering fra styremøte i HSRB2
14. Sammenslåing av borettslagene. Nytt notat fra advokatfirma Haavind
15. Fellesmøte for styrene i borettslagene. Aktuelle saker
16. Eventuelt

Punkt 1: Referat fra styremøtet 22. januar 2015

Referatet ble godkjent uten merknader.

Punkt 2: Utskiftning av filtre. Harmonisering mellom borettslagene

HSRB2 har sagt seg enig i HSRB1s forslag om å foreta en samtidig utskiftning av filtrene i borettslagenes leiligheters ventilasjonsanlegg. Beslutning om tidspunkt vil bli tatt i borettslagenes felles styremøte den 2. mars 2015.

Punkt 3: Brannvarslingsanlegget. Tilsyn og justering

Tilsyn og justering som var planlagt gjennomført onsdag den 13. januar kunne ikke gjennomføres fordi teknikeren fra Honeywell Life Safety fikk et akutt ryggtilfelle ved ankomst. Vi er lovet nytt tidspunkt, eventuelt med annen tekniker, men vi har på tross av to skriftlige purringer til Carlsen & Sønn, ennå ikke fått noen ny dato for når oppdraget vil bli utført.

Punkt 4: Orientering fra styremøte i HSRB2

Einar orienterte fra styremøtet i HSRB2 den 6. februar 2015:

<u>Om låsing av ytterdører og automatisk åpning og lukking av branndører på svalganger</u>
Det er et krav fra begge borettslag at ytterdører mot offentlig vei skal kunne holdes låst fra utsiden døgnet rundt. Dette gjelder både hoveddør og dør ved nødutgang.

Det reises tvil om dørautomatikken for branndørene på svalgangene er forskriftsmessig. Vi tenker da på at det er lagt inn en mekanisk hindring som gjør at låsebolten (fallen) ikke kommer ut av låskassen. Disse dørene kan derfor ikke "gå i lås". Resultatet er at dørene står og slår når det blåser fordi dørautomatikken ikke klarer å holde dørene lukket. Vi vet jo også at brann kan skape ganske kraftige vinder.

Einar tar dørproblematikken opp med Martinsen.

Ellers skal HSRB2 ha befaring av fellesområdene den 13. februar kl 13.00. Eva blir med på befaringen som ressursperson med erfaring fra både tilsvarende befaring i HSRB1 og fra byggekomiteen.

Ventilasjon
HSRB2 har inngått vedlikeholdsavtale med Eiendomsfornying AS. Jfr. punkt 2 ovenfor.

Valg og valgkomite
HSRB2 har tatt utgangspunkt i at styret i det sammenslåtte borettslaget skal bestå av *"fire faste medlemmer, ett varamedlem og en vararepresentant fra DES-klubben*". HSRB2 er allerede godt i gang med å finne to andelseiere som sammen med Roald Nygård og Toril Gjessing vil danne en felles valgkomite med mandat for å finne kandidater til styret i det kommende sammenslåtte borettslaget.

Videre stiller HSRB2 v/Einar spørsmål om det i fremtiden er mulighet for å få en representant fra hver blokk i styret. Harald ser med en fornuftig utnyttelse av vedtektenes nåværende valgordning, gode muligheter for å kunne oppnå dette allerede fra første stund uten at dette skal redusere mulighetene for å få det mest kompetente styret. Harald vil komme med en skriftlig betenkning på dette punktet.

Styrehonorar
HSRB2 har i likhet med HSRB1 bifalt Roald Nygårds og Toril Gjessings forslag om at et eventuelt styrehonorar skal gis med et beløp som styret selv fordeler på de enkelte styremedlemmene alt etter hvordan styret velger å organisere seg med tanke på fordeling av ansvar og arbeidsoppgaver. (for ordens skyld skal det opplyses at vedtektene ikke har bestemmelser om størrelse og fordeling av styrehonorar)

Sammenslåing av HSRB1 og HSRB2
Styret i HSRB2 går inn for det opplegget som er skissert av advokatfirmaet Haavind.

Fellesrom og gjesteleilighet
Fellesrommet nærmer seg fullføring. Møbler, kjøkkenutstyr og dekketøy som skal dekke behovet for 60 personer er for det meste bestilt. Det er også kjøpt inn utstyr til toalettene. Innredning med senger, dyner og puter til gjesteleiligheten gjenstår.

Glatte svalganger
For at beboerne skal ha noe å holde seg i når det er glatt på svalgangene er Eiendomsgruppen forespurt om tilbud på levering av gelender som monteres på husveggen langs svalgangene. Forespørselen gjelder begge borettslagene.

Brannforebygging
Einar skal kontakte brannvesenets brannforebyggende avdeling med spørsmål om å få en gjennomgang av eiendommen der brannvesenet eventuelt kan gi råd og anbefalinger for å minske faren for brann og redusere skadeomfang når og hvis brann skulle oppstå. Et relevant spørsmål er brannberedskap i fellesrommet, f. eks. spørsmål om maksantall mennesker som bør tillates i rommet.

Da en slik gjennomgang er relevant også for HSRB1 som ikke har hatt en tilsvarende gjennomgang, vil Einar også ha HSRB1 i tankene ved denne anledningen.

Punkt 5: Sammenslåing av de to borettslagene. Nytt notat fra advokatfirma Haavind

Revidert notat fra advokatfirmaet Haavind ble gjennomgått. Usikkerheten om forståelsen av Haavinds beskrivelse av sammenslåingsprosessen som ble registrert i vårt styremøte den 22. januar gjenstår. Denne usikkerheten må være avklart før eller når vi skal treffe beslutningen i de spørsmål, anbefalinger og forslag Haavind fremmer i sitt notat. Noen spørsmål/problemstillinger ble i den forbindelse identifisert.

Punkt 6: Fellesmøte for styrene i de to borettslagene. Aktuelle saker

I tillegg til det som ovenfor er sagt om saker som foreslås behandlet i det kommende fellesmøtet, haster det med å få på plass retningslinjer for driften av felles møterom og gjesteleilighet.

I det felles styremøtet synes det lite hensiktsmessig å behandle spørsmål på detaljnivå når det gjelder anvendelsen av fellesrom og gjesteleilighet. Fellesmøtet bør derfor nøye seg med å sette ned en engere hurtigarbeidende arbeidsgruppe som får i oppdrag å utarbeide et førsteutkast med forslag til anvendelser, aktiviteter og vilkår som kan bidra til å fremme felleskapet i borettslagene (senere borettslaget).

Punkt 7: Eventuelt

Det var ingen saker under eventuelt.

Neste møte
Neste styremøte holdes tirsdag 10. mars kl 09.30 i borettslagenes nye fellesrom som vi håper vil være klart til bruk når den tid kommer.

Harald Pedersen (sign)
sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag

Protokoll fra borettslagets styremøte nr. 17 den 10. mars 2015

Til stede: Einar P. Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Kirsti Mork

Fraværende: Roald Skram, forhåndsvarslet

Til behandling forelå følgende saksliste:

17. Referat fra styremøtet 10 februar 2015
18. Reklamasjonssak – utskifting av ytterdører i borettslaget
19. Erfaringer fra fellesmøtet 2. mars 2015.
    Fikk vi svar på alle våre spørsmål
20. Hvordan sikre tilstrekkelig flertall for fusjonen.
21. Eventuelt
22. Siste styremøte i HSRB. Takk for innsatsen og
    takk for hyggelig samarbeid.

Punkt 1: Referat fra styremøtet 10. februar 2015

Referatet ble godkjent uten merknader.

Punkt 2: Reklamasjonssak – utskifting av ytterdører i borettslaget

Det er med tilfredshet styret har mottatt melding fra Martinsen/Eiendomsgruppen om at ytterdørene i hus 1 og 2 på felt A2. Utskiftningen vil ventelig finne sted i siste halvdel av mai 2015.

Punkt 3: Erfaringer fra fellesmøtet 2. mars 2015.
- Fikk vi svar på alle våre spørsmål

Spørsmålene som borettslagene hadde stilt Haavinds advokater ble gjennomgått i fellesmøtet den 2.mars. Det ble ikke avdekket forhold som er til hinder for at prosessen mot sammenslutning av borettslagene kan gå som planlagt med generalforsamling i borettslagene den 25. mars med etterfølgende oversending av nødvendige dokumenter til Foretaksregisteret som foretar den endelige sanksjoneringen av sammenslutningen.

Det heftet en del usikkerhet i spørsmålet om budsjett for 2015 bør eller må settes på dagsordenen for generalforsamlingen i HSRB1. Einar kunne til dette opplyse at partene i ettertid er kommet til at dette bør gjøres og at BORI vil sørge for dette.

For å fjerne enhver usikkerhet om hva styret i det nye borettslaget skal bestå av, presiseres det at styret skal bestå av:

Styreleder som velges direkte av generalforsamlingen.
Tre styremedlemmer som velges samlet av generalforsamlingen.
Ett varamedlem som velges direkte av generalforsamlingen.
Alle disse har møteplikt
Styret utpeker selv sin nestleder og sekretær

I tillegg til dem som er valgt i generalforsamlingen utpeker DES-klubben:
Ett styremedlem og en personlig vararepresentant for styremedlemmet.
DES-klubbens styremedlem tilsendes dagsorden og avgjør selv hvilke møter eller saker vedkommende vil delta i.

Punkt 4: Hvordan sikre tilstrekkelig flertall for fusjonen.

Fordi forslaget om sammenslutningen av borettslagene krever at to tredjedeler av alle andelseierne stemmer for forslaget, er det helt avgjørende at et tilstrekkelig antall andelseiere er til stede på generalforsamlingen, enten personlig eller ved fullmakt. For å sikre dette vil Eva og Harald sikre deltakelsen for andelseierne i MK2 mens Kirsti (som sikkert vil få bistand fra Roald) sikrer deltakelsen fra MK4. Vi gjør det slik at alle andelseiere blir kontaktet. Der en andelseier er i den den minste tvil sikrer vi vedkommende andelseiers stemme med fullmakt.
For at andelseierne skal være forberedt på dette tar vi ikke fatt på "sikringsarbeidet" før innkallingen til generalforsamlingen er distribuert.

Det forelå 3 forslag til formular for fullmakten. Styret valgte formularet som er laget av Asle Johansen, varamedlem til styret og leder av DES-klubben.

Punkt 5: Eventuelt

Det var ingen saker under aktuelt.

Punkt 6: Siste styremøte i HSRB - Takk for innsatsen og takk for hyggelig samarbeid.

At dette var det siste regulære styremøtet i det "gamle HSRB1" ble som seg hør og bør, markert med kake til kaffen og utveksling av gode ord.

Harald Pedersen (sign)
sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag 1 og 2

Referat fra styremøte nr. 1, i perioden etter vedtak om sammenslåing ble fattet og før vedtaket blir realisert i Foretaksregisteret, avholdt den 7. april 2015

Til stede: Arild Arildset
Einar Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Hilde Bosch
Steinar Hynne

Til behandling forelå følgende saksliste:

23. Konstituering av styret - Forslag til fordeling av ansvarsområder
24. Generalforsamlingen/beboermøtet
25. Oppnevning av valgkomite
26. Huskomite
27. Åpent Hus 10. april
28. Hvor langt har entreprenøren kommet i forbindelse med ferdigstillelse?
29. Eventuelt

Punkt 1: Konstituering av styret - Forslag til fordeling av ansvarsområder

Som styrets leder ønsket Arild deltakerne velkommen til det første og konstituerende møtet i det sammensluttede borettslaget HSRB (formelt HSRB og HSRB 2).

For dette og fremtidige styremøter var det Arilds mål å kunne avvikle styremøtene i løpet av en times tid, maksimalt halvannen time.

Arild opplyste at han på forhånd hadde spurt Harald om han ville ta sekretærjobben. Harald hadde oppfattet dette slik at han trolig ikke hadde gjort større skade som sekretær i HSRB1 enn at det burde kunne tåles også i HSRB. På dette grunnlaget hadde Harald svart ja. Det var ingen bemerkninger til dette. Heller ingen andre interessenter.

Arild hadde på forhånd distribuert en skriftlig tabellarisk oversikt som viser inngåtte drifts- og serviceavtaler og hvilke styremedlemmer som har oppfølgingsansvar for hvilke avtaler.
I oversikten manglet serviceavtalen med "Eiendomsfornying" for ventilasjons-anleggene i leilighetene og garasjene.

Einar som er valgt av DES-klubben påtok seg et særlig ansvar for å påse at DES-klubbens interesser blir ivaretatt i borettslagets styre, men understreket at han likevel er å betrakte som ordinært arbeidende styremedlem med samme mandat som det øvrige styret.
Med sin brede erfaring fra både yrkeslivet og som styreleder i HSRB1, vil Einar få en rolle som spesialrådgiver og prosjektleder. I første omgang vil han organisere det nært forestående bytte av filtre i ventilasjonsanleggene i alle leilighetene. I dette arbeidet der det blant annet må lages en tidsplan og gjøres avtaler med alle andelseierne om tilgang til leilighetene, må hele styret delta.
Hvem som får det løpende oppfølgingsansvaret for serviceavtalene med "Eiendoms-fornying" er ikke avklart.

Eksisterende problemer borettslaget har med håndteringen av enkelte avtaler, ble ikke behandlet i denne omgangen.

Punkt 2: Generalforsamlingen/beboermøtet

Arild kunne opplyse at beboerne ikke har fått protokollene fra generalforsamlingene som ble holdt den 25. mars i år. Han vil ta saken opp med BORI og sørge for at dette blir gjort.

I innledningen til beboermøtet hadde Arild nøye presisert at det kun var forhold som angår fellesområdene som skulle diskuteres. Ikke uventet viste det seg imidlertid at mange har problemer med å skille mellom andelseiernes eget og borettslagets/styrets ansvarsområde. (Ref. punkt 5 nedenfor).
Det er heller ikke alle som har klart for seg at det finnes en byggekomite der DES-klubben/borettslagene regelmessig møter Eiendomsgruppen til konsultasjoner. Så lenge denne byggekomiteen eksisterer kan ikke borettslagets styre etablere rutiner i forholdet til Eiendomsgruppen som om byggekomiteen ikke eksisterer.

I beboermøtet ble det skrevet referat i form av en punktvis opplisting av de spørsmål som ble reist og de svarene som ble gitt. En del spørsmål som åpenbart var knyttet til andelseierens eget ansvarsområde måtte lederen avvise med akkurat den begrunnelsen.

Punkt 3: Oppnevning av valgkomite.

Da valget av valgkomite ble foretatt som siste punkt på dagsordenen i den ekstraordinære generalforsamlingen den 25. mars gikk det "litt fort i svingene". Styret finner det derfor hensiktsmessig å bekrefte at protokollen fra møtet gir et korrekt og presist uttrykk for de tilstedeværendes ønske om hvordan komiteen skulle sammensettes.

Punkt 4: Huskomite

Følgende kandidater er ønskelige i Huskomiteen som forsøkes etablert for å forvalte og drifte fellesrommet:
Grethe Berntsen, Eva spør henne
Turid Westin, Arild spør henne

Solveig Vågen, Einar spør henne
Sigurd Løland, Einar spør ham
Gustav Hilleren, Steinar spør ham

Punkt 5: Åpent Hus 10. april

Arild presenterte en idè om å etablere et internt illustrert informasjonsorgan for borettslaget. Det var tanken at et prøvenummer med den foreløpige tittelen "Husposten" skulle kunne presenteres og testes på beboerne under arrangementet "Åpent Hus" tre dager senere. Selv om tiden var knapp var målsettingen å produsere stoff for fire A4-sider, plassert og brettet på et ark i A3-format.

Disposisjonen var slik at førstesiden skulle gi en presentasjon av styret og av Husposten som informasjonsorgan. Side 2 skulle gi en rekke påminnelser eller presiseringer av viktig informasjon i en illustrert kortform. Eksempler på tema i stikkordsform kunne være: bruken av hybel og fellesrom, hva sykkel- og skiboden ikke skal brukes til, bruken av de automatiske døråpnerne, skille mellom andelseierens og styrets vedlikeholdsansvar samt litt om el-biler og gjesteparkering. Side 3 skulle fylles med stoff fra møtet i byggekomiteen som skulle holdes torsdag den 9 mars, mens side 4 i sin helhet skulle ta for seg rutiner for beboeradferd når brannalarmen går.

Huskeliste for Åpent Hus:
Eva og Einar ordner med marsipankake for 100 personer.
Det er viktig at styret mottar beboerne på en hyggelig og positiv måte.
Arild kopierer opp en liste der beboerne kan liste opp interesser som kan tenkes realisert i fellesrommet, samt tjenester beboerne kan tenke seg å yte overfor andre beboere som trenger hjelp til et eller annet.
Styret møter kl 13.00.

Punkt 6: Entreprenøren og ferdigstillelse?

Det foreligger ikke noe nytt i denne saken. Ny informasjon ventes etter møtet i byggekomiteen den 9. april.
Når det gjelder forholdet til "Lås og prosjekt" som er problematisk vil Arild ta en samtale med Martinsen.

Punkt 7: Eventuelt

Distribusjon av skriftlig materiale til beboerne
Anslagsvis 2 av 3 andelseiere har e-postadresse. Dette betyr at det er muligheter for betydelige besparelser hvis styrets skriftlige informasjon til beboerne kan distribueres elektronisk til disse. Dette burde være mulig.

Spørsmål om glassvegg på terrassen
Beboeren i MK3 som bor i første etasje føler seg utsatt på terrassen som er plassert helt ut mot fortauet i Husebyveien. Han ønsker å få montert en glassvegg oppå terrassens rekkverk. Arild vil snakke med Martinsen om dette spørsmålet som trolig må forelegges arkitekten og kommunene i nevnte orden.

Sykkel- og skiboden
I borettslaget synes det å være langt flere sykler enn det er aktive syklister. Dette gir grunn til å tro at det oppbevares sykler som ikke er i bruk. Beboerne må informeres at sykkelparkeringene og skiboden er for sykler og ski som er i normal bruk.
Ellers kan skiboden med en enkel og hensiktsmessig innredning gi plass til mer ski enn det er i dag.

El-biler
Beboerne må informeres om at de må ta kontakt med styret før de eventuelt går til anskaffelse av el-bil. Dette fordi det ikke ligger like godt til rette for lading på en hvilket som helst garasjeplass.

Gjesteparkering
Beboerne må informeres om at gjesteparkeringen kun er for gjester. Disse parkeringsplassene skal med andre ord ikke benyttes av beboerne selv eller for besøkende med kortvarig opphold.

Det ble ikke avtalt et neste møte.

Harald Pedersen (sign)
sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag 1 og 2

Referat fra styremøte nr. 2, i perioden etter vedtak om sammenslåing ble fattet og før vedtaket blir realisert i Foretaksregisteret, avholdt den 26. mai 2015

Til stede: Arild Arildset
Einar Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Hilde Bosch
Steinar Hynne

Til behandling forelå følgende saksliste:

30. Referat fra styremøte nr. 1, 7. april 2015
31. Vedlikehold av beboerliste, hva skal den inneholde?
32. Har vi mange nok styremøter?
33. Hva skal vi opplyse om i Husposten til beboerne?
    - Hvordan kan borettslaget utnytte DES-klubbens hjemmeside for informasjon til beboerne? – Muligheter for etablering av Husposten på nett.
34. Rapport fra entreprenør/møte i byggekomiteen
35. Huskomiteen
36. Kr 1, 4 mill. – Hvordan skal disse anvendes?
37. Borettslagets likviditet
38. Hva skal forberedes før fusjonen av borettslagene blir realisert?
    - Samordning av drifts- og serviceavtaler
    - Gyldighet og videreføring av vedtak som er fattet i tidligere HSRB1
39. Videre utbygging av Husebyjordet
40. Eventuelt:
    - Problemer med garasjeport i HSRB 2
    - Løst gulvbelegg i heisen på Husebytorget
    - Bytte av filter i leilighetenes ventilasjonsanlegg
    - Puss av vinduer og rengjøring av innsugingsventiler
    - Beising av svalganger og andre innvendige fellesområder
    - Diverse opplysninger og påminnelser i kortform

Punkt 1: Referat fra styremøte nr. 1, 7. april 2015

Til punkt 1 i referatet ble det bemerket at borettslaget fremdeles er uten kontaktperson/ansvarlig for avtalen med Eiendomsfornying om ventilasjonsanleggene i leiligheter og garasjer.
Eva påtok seg denne oppgaven.
Med denne oppdateringen ble referatet fra forrige møte godkjent.

Punkt 2: Vedlikehold av beboerliste, hva skal den inneholde?

Tittelen på beboerlista er: Kontaktinformasjon for Huseby Senior Residens BRL.
Lista skal inneholde etternavn, fornavn, gateadresse, nummer på leilighet (ikke H-nummer), mobilnummer, fasttlf.nummer og e-postadresse.
Den foreliggende lista som er basert på eldre data antas å inneholde en del feil. Harald vil derfor distribuere lista som et foreløpig utkast der beboerne blir bedt om å sjekke opplysningene for egen leilighet, eventuelt korrigere feilene på medfølgende slipp og innen en gitt frist returnere denne til borettslagets postkasse på Husebytorget.
Utkastet vil av praktiske grunner blir sortert på leilighetsnummer, men det vil bli gjort oppmerksom på at den endelige lista vil bli sortert på etternavn.

Punkt 3: Har vi mange nok styremøter?

Det var enighet om at antallet styremøter må være styrt av behovet, og at møte annen hver måned kan synes noe snaut. Det var derfor enighet om å reservere tid for månedlige møter med unntak for feriemånedene juli og august. Tiden vil vise om det blir behov for å avvikle møter på alle disse reserverte dagene.
Følgende datoer og klokkeslett ble reservert for 2015:
- Onsdag 24. juni kl 18.00
- Torsdag 20. august kl 18.00
- Tirsdag 22. september kl 18.00
- Torsdag 22. oktober kl 18.00
- Torsdag 26. november kl 18.00
- Torsdag 17. desember kl 18.00

Punkt 4: Hva skal vi opplyse om i Husposten til beboerne?
- Hvordan kan borettslaget utnytte DES-klubbens hjemmeside for informasjon til beboerne?

Husposten skal i hovedsak inneholde informasjon om styrets arbeid, herunder beslutninger og vedtak som antas å være av interesse for andelseierne. Dette utelukker ikke at Husposten også kan informere om andre forhold når tid og spalteplass tillater dette.
Husposten har et format som ikke egner seg for informasjon som det haster med. Blant annet derfor forutsetter styret at Huskomiteen selv informerer beboerne om "sine" saker, slik styret med stor tilfredshet ser at komiteen og dens hjelpere allerede har gjort når det gjelder forsøket på å få etablert en gågruppe og informasjon om hvem som kan yte viktige tjenester til beboere som ikke er selvhjulpne på alle områder.
Arild vil for øvrig ta en samtale med DES-klubbens leder Asle Johansen og eventuelt Arne Vik i Skedsmokorset Kulturforum om mulighetene for at borettslaget selv kan få ansvaret for redigeringen av borettslagets side på DES-klubbens hjemmeside, for på den måten få tilgang til en informasjonskanal til beboerne som kan oppdateres fortløpende på en rasjonell og arbeidsbesparende måte. Dette vil både styret og huskomiteen kunne ha stor nytte av.

Punkt 5: Rapport fra entreprenør/møte i byggekomiteen

Noen form for delrapport foreligger ikke, men Eiendomsgruppens fremdriftsplan ligger fast med 22. juni som sluttdato der entreprisen for fellesområdene skal være ferdigstilt. Denne datoen skal også befarte feil og mangler være utbedret; inkludert skal norskspråklig FDV være tilgjengelig.

Punkt 6: Huskomiteen

Se også punkt 4 ovenfor.
Styret har merket seg at huskomiteen har annonsert Sigurd Løland som hjelper for beboere som har behov for bistand i sitt kundeforhold til Canal Digital. At denne viktige funksjonen er ivaretatt setter styret stor pris på, og Arild vil nå forespørre Sigurd om han også kan påta seg rollen som borettslagets kontaktperson i forholdet som er regulert av avtalen mellom borettslaget og Canal Digital. Etter denne avtalen har borettslaget en kontaktperson i Canal Digital som kan nås på eget telefonnummer som går utenom Canal Digitals ordinære kundeservice.

Punkt 7: Kr. 1,4 mill. – Hvordan skal disse anvendes?

Borettslaget har nå mottatt til sammen kr 1,084 mill. for garasjer avgitt til Skedsmo kommune og kr 455.000 for sluttoppgjør med Eiendomsgruppen. På minussiden står borettslaget overfor større utbetalinger til BORI og advokatfirmaet Haavind i forbindelse med sammenslåingen av våre to borettslag. Også andre utgifter som for eksempel byggteknisk konsulentbistand og utstyr/inventar til fellesrom og hybel, må finansieres med disse midlene.
Borettslaget vil likevel stå igjen med størrelsesorden 1. mill kr. Det var enighet om at disse pengene ikke skal gå til drift og vedlikehold som forutsettes dekket av andelseiernes husleie. Inntil annet blir bestemt vil disse midlene bli plassert på høyrentekonto i bank.

Punkt 8: Borettslagets likviditet

På grunn av mangelfulle budsjett- og regnskapsforutsetninger i den turbulente situasjonen med to borettslag som skal slås sammen, anbefaler BORI at vi bør vente til rapport fra 1. tertial foreligger før vi konkluderer med status for likviditet.

Punkt 9: Hva skal forberedes før fusjonen av borettslagene blir realisert?

- **Samordning av drifts- og serviceavtaler**
- **Gyldighet og videreføring av vedtak som er fattet i tidligere HSRB1**

Samording av drifts- og serviceavtaler
Fra det tidspunkt sammenslåingen av borettslagene blir slått sammen og HSRB2 blir slettet i foretaksregisteret, vil alt som gjelder for HSRB1 bli gjort gjeldende fullt ut også for det tidligere HSRB2. Styret må derfor forsikre seg om at HSRB1's service- og leveringsavtaler også er dekkende for det sammenslåtte borettslaget. Arild vil undersøke om BORI kan se på dette.

For serviceavtale(ne) med Nedre Romerike Brann- og Redningsetat som er noe spesiell(e) vil Arild kontakte brannforebyggende avdeling i NBBR og be om en befaring og samtale om hensiktsmessige løsninger når det gjelder kontaktpersoner ved utløst alarm.

Videreføring av vedtak som er fattet i tidligere HSRB1
På spørsmål fra beboere
- om bruk av grill på terrassene og
- om utleie av garasjeplass
har styret i tidligere HSRB 1 svart og informert beboerne slik:
- *Hensynsfull bruk av elektrisk grill på terrassene er ok, mens kull- og gassgriller er både ugreit og farlig.*
- *Begrenset til leietakere som er andelseiere i borettslaget, kan den enkelte beboer leie ut sin plass i garasjeanlegget. Det står partene fritt å bestemme leiebeløpets størrelse, men som en kostnadsbasert pris anbefaler Styret kr 450,- pr måned.* (november 2013)

Borettslagets nåværende styre forutsetter at beboerne vil opptre ansvarlig og følge anvisningene som er gitt av produsentene av gassgrillene og av "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap" (dsb), og vil på dette grunnlaget tillate at både elektriske- og gassdrevne griller blir brukt på terrassene i borettslaget. Sammen med informasjon om dette i neste nummer av Husposten vil de aktuelle publikasjonene fra dsb bli vedlagt.

Styret har videre besluttet at vedtaket i HSRB 1 i spørsmålet om utleie av garasjeplass skal videreføres uendret. Vedtaket er slik å forstå at alle andelseiere kan leie plass i begge garasjeanleggene.

Punkt 10: Videre utbygging av Husebyjordet

Seniorsaken med BORI som eventuell utbygger har fått tilbud fra Skedsmo kommune på kjøp av tomta mellom Marta Korsets 4 og fylkesvei 120 for oppføring av eldreboliger.

Det er ikke fastsatt dato for når det blir åpnet frisørsalong og succhirestaurant på Husebytorget (der gateadressen for næringslokalene i bygget visstnok blir Husebyjordet). Åpningen av frisørsalongen blir antakelig åpnet ganske snart mens det er mer uvisst når det gjelder succhirestauranten.

Punkt 11: 11. Eventuelt:
- **Problemer med garasjeport i HSRB 2**
- **Løst gulvbelegg i heisen på Husebytorget**
- **Bytte av filter i leilighetenes ventilasjonsanlegg**
- **Puss av vinduer og rengjøring av innsugingsventiler**
- **Beising av svalganger og andre innvendige fellesområder**
- **Diverse opplysninger og påminnelser i kortform**

Problemer med garasjeport i HSRB 2
I sine bestrebelser med å få garasjeporten i funksjonsmessig stand rapporterte Steinar om endeløse problemer og misnøye med borettslagets kundeforhold til "Portservice

Oslo Akershus". Steinar er i tvil om borettslaget kan være tjent med en serviceavtale med denne tjenesteleverandøren. Status pr i dag er at porten fungerer (så lenge det varer), men at varmeviftene som skal sikre driften i årets kaldeste periode, ikke er i orden.

Løst gulvbelegg i heisen på Husebytorget
Steinar kunne opplyse at "Starlift" nå hadde skiftet en løs flis i gulvet i heisen på Husebytorget som dermed kan "friskmeldes".

Bytte av filter i leilighetenes ventilasjonsanlegg
Steinar var kritisk til at hans kone i to dager forgjeves hadde måttet vente på at Eiendomsfornying skulle komme for å skifte filtrene i de tidsrommene Hynne hadde opplyst at leiligheten var tilgjengelig.
Arild beklaget dette og forklarte det hele med at man nok hadde undervurdert problemene som oppsto da han og Eiendomsfornying skulle legge en tidplan på grunnlag av 73 slipper med 73 forskjellige og overlappende ønskemål når det gjaldt tidsrommet for filterbyttene.
Erfaringen tilsier imidlertid at dette i det alt vesentlig skal kunne unngås ved neste filterbytte.

Puss av vinduer og rengjøring av innsugningsventiler for leilighetenes ventilasjonsanlegg?
Styret har fra flere andelseiere fått opplyst at leilighetenes såkalte selvrensende vinduer ikke er så selvrensende likevel. Selvrensende vinduer er benyttet for vinduer som ikke er tilgjengelige for vanlig vinduspuss, og spørsmålet fra berørte andelseiere er følgelig dette: Hva gjør vi da?
Samtidig har Eiendomsfornying, i forbindelse med det nylig gjennomførte filterbyttet, informert (i hvert fall noen andelseiere) om at innsugningsventilene som er plassert i leilighetenes yttervegger bør rengjøres/støvsuges for at filterbyttet skal gi ønsket effekt.
Problemstillingen for selvrensende vinduer og innsugningsventiler for ventilasjonen er sammenfallende i den forstand at de for en del leiligheter betinger bruk av lift. Dette reiser i sin tur spørsmålet om hvem som skal bekoste dette? Berørte andelseiere eller fellesskapet/borettslaget?
Borettslagets vedtekter som er helt i samsvar med borettslagsloven legger ansvaret for vedlikeholdet av både vinduer og kanaler som ikke hører til fellesområdet, til den enkelte andelseier. Dette betyr at styret ikke har hjemmel i vedtektene for å belaste borettslaget/fellesskapet med den aktuelle kostnaden, selv om man ut fra skjønns-messige betraktninger skulle ha ment at dette var rimelig. Styret har derfor ikke gjort noen vurdering av hvem som skal betale.
Arild vil imidlertid ta en samtale med BORI og be om en kartlegging som viser hvilke leiligheter som er berørt av vinduspussen, leiligheter som er berørt av ventilene og leiligheter som er berørt av begge deler. Gjerne også med et overslag som viser hvilke summer det kan dreie seg om hvis dette tas i en samordnet operasjon.

Vedlikehold/beising av svalganger og innvendige fellesområder – egeninnsats?
Beising av svalgangene og tregulvene på fellesområdene skal ikke for noen del gjøres av beboerne selv. Beising av gulvene i byggetrinn 2 skal ikke foretas før til sommeren 2016, og gulvene i byggetrinn 1 har heller ikke vondt av å vente til den tid, slik at alt

kan gjøres samtidig.

Dersom alle andelseierne på en og samme svalgang vil friske opp slitte yttervegger med et strøk beis eller 2, og dette gjøres slik at det ikke blir stående noe igjen på samme side av en branndør, er dette ok. Borettslaget vil i så fall anskaffe og bekoste beis av type og farger som anvendt på de ulike husene.

Borettslaget vil også sjekke ut om det er mulig å få lys og innredning til en "malerbod" under trapp som fører opp fra kjeller til første etasje, en for hver kjeller.

Diverse opplysninger og påminnelser i kortform

Arild og Eva er i ferd med å anskaffe PC og skriver/kopimaskin.

Arild engasjerer Brekkan for å bistå andelseierne i arbeidet med å avdekke feil og mangler som bør påpekes når leilighetene skal befares av Eiendomsgruppen.

Arild kontakter kommunens fysioterapeut med spørsmål om vilkår/støtteordning for anskaffelse av teleslynge i fellesrommet.

Harald kunne opplyse at borettslaget "ble" innmeldt i Skedsmokorset Kulturforum.

Hilde rapporterte om at det fortsatt drypper fra taket ned på familiens bil i garasjen. Dette må det gjøres noe med snarest mulig og før fellesområdet kan overtas. Arild rapporterer til Martinsen

Hilde undersøker hos "sine kontakter" i kommunen om hvilke regler som gjelder for støy fra omsorgsboligens ventilasjonsanlegg rettet mot Strannes leilighet i første etasje nærmest nedkjøringen til garasjen i Marta Korsets vei. Eva har snakket med vaktmesteren i omsorgsboligene, men har ikke kommet noen vei med dette.

Hilde spør Erik om han kan tenke seg å ta oppgaven som borettslagets HMS-representant. Oppdraget honoreres med kr 3000,- pr år.

Hilde innhenter stykkpris på monterte smekklåser i nederste dører nødutgangene.

Steinar melder seg på BORIs kveldskurs om "HMS-arbeid i borettslag".

Steinar har levert (2 sett?) nøkler til Starlift.

Neste møte er avtalt til 22. juni kl 18.00.

Harald Pedersen (sign)
sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag 1 og 2

Referat fra styremøte nr. 3, i perioden etter vedtak om sammenslåing ble fattet og før vedtaket blir realisert i Foretaksregisteret, avholdt den 22. juni 2015

Til stede: Arild Arildset
Einar Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Hilde Bosch
Steinar Hynne

Til behandling forelå følgende saksliste:

1) Ref. fra siste møte
2) Vedlikehold av beboerlister.
3) HMS - ansvarlig og retningslinjer.
4) Rapport fra byggemøte 22. juni
5) Tertial rapport (hvis Bori har det klart)
6) Huskomiteen og deres arbeid.
7) Alarmtesting.
8) Møte med NRBR. Kurs.
9) Møte med Bori. Hva skjer videre?
10) Canal Digital. Hva er utført.
11) Nøkler. Hvem skal ha nøkler i styret?
12) Eventuelt
    - Misbruk av parkeringsplassene for HSRB's gjester
    - Navnekonkurranse og -forslag

Punkt 1: Referat fra siste styremøte (26. mai 2015)

Til referatet fra siste møte ble det opplyst
- at det gjenstår å bytte filter i en leilighet. Årsaken til dette er at Eiendomsfornying venter på å få dette filteret levert fra produssenten.
- at det arbeides med å få lagt inn lys i rommene under trappene mellom førsteetasjene og garasjene som tenkes brukt til oppbevaring av beis o.l.
- at Arild vil informere Flåt som er DES-klubbens representant i byggekomiteen, om at borettslaget ønsker bistand av Brekkan som er DES-klubbens konsulent når det gjelder bygningstekniske forhold.
- at Arild venter på svar fra kommunen i spørsmålet om vilkår/støtteordning for

anskaffelse av teleslynge i felleslokalet.
- at Hilde foreløpig ikke har hørt noe fra sin kontaktmann i kommunen når det gjelder støyen fra ventilasjonsviftene i omsorgsboligene.
- at Hilde har innhentet priser som viser at det vil koster ca kroner 50.000 å få montert smekklåser i alle branndører i husenes nederste etasjer. Med denne prisen finner styret det uaktuelt å gå videre med dette spørsmålet.
- det var fulltegnet på BORI's kurs i HMS-fag som Steinar kunne tenkt seg å delta på. Det blir imidlertid flere kurs i regi av BORI til høsten.

Punkt 2: Vedlikehold av beboerlister

Forsiden til beboerlista skal ha med navnet på borettslaget samt dato for utgivelse. Ellers var et vist utkast til forside ok.

Punkt 3: HMS - ansvarlig og retningslinjer

Hilde opplyste at Erik hadde akseptert oppdraget som borettslagets HMS-ansvarlige. Steinar vil samarbeide med Erik om retningslinjer for HMS-arbeidet.

Punkt 4: Rapport fra byggemøte 22. juni

Entreprisen for fellesområdene ble ikke fullført til 22. juni som planlagt. AM Bygg er nå engasjert for å gjøre alle dører mot fortau låsbare. Videre skal det bl.a. settes ut flere benker. Arbeidet skal starte i uke 27. Ny sluttdato for ferdigstillelse av entreprisen skal varsles før 1. september 2015.

Det vil koste kr 70.000 å få satt inn en bred skyvedør av glass i veggen mellom felleslokalet og terrassen utenfor. Styret fant at dette er for dyrt til at det bør gjennomføres. Dessuten er det mye som tyder på at beboerne har vendt seg til de to dørene vi allerede har.

Punkt 5: Rapport for 1. tertial 2015

Tertialrapporten viser et positivt samlet driftsresultat på ca kr 320.000. Problemer med to budsjetter i sammenslåingsfasen av de to borettslagene gjør det vanskelig/usikkert å forholde regnskap til budsjett.
Restanser på innbetalte felleskostnader skyldes i hovedsak praktiske problemer med overføring av avtaler om e-faktura og avtalegiro fra gammel til ny bank(konto). Restansene er ikke av en slik størrelse at det krever tiltak fra styrets side. Bori håndterer dette.

Punkt 6: Huskomiteen og deres arbeid

Huskomiteen er godt etablert og i gang med sin virksomhet. Gågruppa er bokstavelig talt "oppe og går". Arrangement med kaffe og vafler på ettermiddagen St. Hansdagen er annonsert.

Styret som behandlet Sigurd Løllands forslag om å endre Huskomiteens navn til "Aktivitets- og fritidskomiteen", ble delvis bifalt. Styret syntes dette navnet ble noe langt, og landet på at navnet blir "Aktivitetskomiteen". (Kan noen bekrefte eller korrigere det navnet Løland foreslo. Jeg mener å ha sett dette i et vedlegg til en e-post fra Arild, men jeg kan ikke finne det)

Punkt 7: Alarmtesting

Den lovpålagte årskontrollen av brannvarslingsanlegget i MK 2 og 4 ble foretatt av Trond Taraldsen i Honeywell Life Safety den 6. juni 2015. Samtidig ble tidsforsinkelsen på alarm til 110-sentralen fjernet. Arild og Harald var til stede og assisterte under kontrollen. Det ble konstatert at utløst alarm ikke parkerer heisene i første etasje med åpen dør slik de skal. Dette er rapportert til Carlsen & Sønn som har videreformidlet feilen til Starlift med anmodning om å følge opp saken.

Punkt 8: Møte med NRBR. Kurs

Forut for årskontrollen nevnt ovenfor ble det tid til en uformell samtale i fellesrommet der også en representant fra brannforebyggende avdeling i NRBR deltok. Det var enighet i **styret** om at

- det er sterkt beklagelig at entreprenøren har valgt ulike systemer fra forskjellige underleverandører av brannvarslingssystemer. Dette påfører borettslaget uheldige praktiske konsekvenser og unødvendige tilleggskostnader som trolig utgjør flere tusen kroner årlig som følge av den lovpålagte kontrollen som borettslaget nå må foreta 2 ganger i året med ulike leverandører.

- årskontrollen for byggetrinn 2 må foretas etter sommerferien 2015. Aril og Einar er kontaktpersoner for NRBR og Carlsen & Sønn (for anlegget i byggetrinn 2)

- det ikke skal være tidsforsinkelse på noen av varslingsanleggene.

- det skal være forhåndsvarsel med "summing" i panelene på begge varslingsanleggene. Beboerne i leilighet som har utløst forhåndsvarsel må få beskjed om at de har vært nær ved å utløse alarm.

- panelene bør være låst/utilgjengelige for "hvermansen".

- Eva spør Kirsti om hun kan tenke seg å fortsette som kontaktperson ved utløst alarm i MK4 (Harald kan være kontaktmann for MK2).

MK 2 og 4 beholder løsningen med at sirenen bare utløses i det huset som har utløst røkvarsleren/alarmen. Det var delte meninger om denne løsningen skulle tas i bruk

også for adressene MK1, MK3 og Husebytorget. Flertallet i styret fant imidlertid å måtte følge rådet fra brannforebyggende avdeling i NRBR som har uttalt at disse bygningene lå så nært hverandre at utløst alarm i et hus burde utløse sirenene og evakuering av alle hus.

Representanten fra NRBR kunne opplyse at NRBR hadde et opplegg for informasjon og opplæring i brannforebyggende arbeid som borettslaget kunne gjøre seg nytte av. Målgruppen er alle beboerne i borettslaget. Vårt felleslokale burde være egnet, og skulle det bli for lite kunne NRBR om nødvendig holde kurset 2 ganger. Det hele uten kostnad for borettslaget. Dette vil Arild følge opp etter sommerferien.

Punkt 9: Møte med BORI. Hva skjer videre?

Arild og Einar har hatt konstruktive samtaler med BORI om en rekke forhold der det kan nevnes

- forbedringspunkter når det gjelder hagestell og innvendig vedlikehold av glassflater inklusive vask/puss av glassvegger i heisenes forrom
- gjennomgang av drifts- og vedlikeholdsavtaler som trenger oppdatering når sammenslåingen av borettslagene er et juridisk faktum
- antydninger om pris for vindusvask og rengjøring av ventiler med lift. Antydet økonomisk gevinst når flere andelseiere går sammen om dette.

Punkt 10: Canal Digital. Hva er utført?

Det er bestilt bredbånds- og TV-installasjon for felleslokalet/kontoret. Relacom har også vært på stedet for å gjøre jobben, men manglet ruter som skulle vært med i leveransen.

Sigurd Løland har sagt seg villig til å ta rollen som borettslagets kontaktmann når det gjelder håndtering av avtalen (som storkunde) mot Canal Digital.

Punkt 11: Nøkler. Hvem skal ha nøkler i styret?

Harald og Hilde har nå fått nøkler til begge dører til fellesrommet og til styrets postkasse på Husebytorget.

Punkt 12: Eventuelt

- <u>Spørsmål om frostet glass i rekkverk på terrasser</u>
  Borettslaget har fått spørsmål om det er tillatt å hindre innsyn ved å sette folie som

gir frostet glass på de klare glassflatene i rekkverkene på terrassene.
Svaret på dette spørsmålet er av mange grunner, et klart nei!

- Misbruk av parkeringsplassene for HSRB's gjester
  Styret har liten kontroll- og sanksjonsmulighet når det gjelder bruk og ulovlig bruk av parkeringsplassene for gjester til beboere i borettslaget.
  Styret vil derfor i første omgang forsøke med det gode og legge en vennlig henstilling under vindusviskeren på ulovlig parkerte biler der bileieren blir bedt om å respektere reglene som gjelder for bruken av disse parkeringsplassene.

- Navnekonkurranse og -forslag
  I konkurransen om nytt navn på Husposten som hittil har hatt dette navnet som arbeidstittel i påvente av nytt navn som resultat av utlyst navnekonkurranse, er det kommet inn forslag på "Huseby posten" og "Residens avisen/posten" fra en og samme beboer. Styret mente at "Husposten" var å foretrekke fremfor de foreslåtte navnene, slik at premien går til Arild Arildset som er opphavsmannen til arbeidstittelen Husposten som nå er det endelige navnet. (For ordens skyld gjør sekretæren oppmerksom på at styrelederen ikke tok del i denne diskusjonen)

- Uten at det var utlyst noen konkurranse om nytt navn på "Huskomiteen" fant styret å ville premiere også Sigurd Løland for sitt forslag der styret gikk for Aktivitetskomiteen.

Premien er for både Arild og Sigurd en flaske rødvin av god kvalitet.

Harald Pedersen (sign)
sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag

Referat fra styremøte nr. 4 avholdt den 20. august 2015

Til stede: Arild Arildset
Einar Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Hilde Bosch
Steinar Hynne

Til behandling forelå følgende saksliste:

1) Referat fra styremøte nr 3, 22.06.15
2) Orientering fra møtet i byggekomiteen 18.08.15
3) Aktivitetskomiteen: Økonomiske rammer for komiteen
4) Redegjørelse til leverandører/forbindelser om fusjonen
5) Møte med BORI om nye avtaler. Hvem møter?
6) Vasking av vinduer
7) Orientering om TV og kontor
8) Orientering om heisestopp
9) Orientering fra Steinar om opplegget for HMS arbeid
10) Innsugingsventiler og gjesteparkering
11) Felleskostnader etter fusjon
12) Eventuelt

Punkt 1: Referat fra styremøte nr 3, 22. juni 2015

Til punkt 1 kunne Hilde opplyse at Skedsmo kommune er bedt om å ta kontakt med [redacted] i spørsmålet om påklaget støy fra omsorgsboligene.
Harald undersøker om kommunen har tatt kontakt med [redacted].

Til punkt 8 kunne Eva opplyse at Kirsti Mork hadde sagt seg villig til å fortsette som "kontaktperson ved utløst brannalarm" i MK 2 og 4.

Med disse merknadene ble referatet godkjent.

Punkt 2: Orientering fra møtet i byggekomiteen 18.08.15

- Det kan fremdeles ikke settes noen bestemt dato for ferdigstilling av entreprisen for fellesområdene i byggetrinn 2.
- Branndørene i første etasje skal være låst for adkomst fra utsiden med virkning fra 15. september.

- Vannbord som ikke er av fagmessig kvalitet og utførelse ble påklaget.
- Lekkasje til garasje under byggetrinn 2 skal lokaliseres ved hjelp av termofotografering.
- Det skal monteres "hatt" over døra til hybelen som beskyttelse mot vær og vind.

Punkt 3: Aktivitetskomiteen: Økonomiske rammer for komiteen

Bortsett fra kapitalkostnader og tilleggsinvesteringer som dekkes gjennom andelseiernes husleie sammen med andre felleskostnader, skal det være et prinsipp at brukerne av felleslokale og hybel skal dekke driftskostnadene inkludert fornyelse av inventar som følge av normal slitasje. Som leietakerne blir gjort kjent med, skal skade på inventar erstattes av den som forvolder skaden, det vil si leietakeren.
På kort sikt vil styret med fellesskapets midler finansiere "større" tilleggsinvesteringer i samråd med Aktivitetskomiteen som ellers får fullmakt til å bruke penger i den utstrekning komiteen selv finner det rimelig. På sikt vil det være Aktivitetskomiteens ansvar å fastsette priser for leie av lokalene og deltakelse på ulike arrangementer, som dekker kostnadene som nevnt ovenfor.

Punkt 4: Redegjørelse til leverandører/forbindelser om fusjonen

Dette er en oppgave som forretningsføreren/BORI vil ta seg av.

Punkt 5: Møte med BORI om nye avtaler. Hvem møter?

Avtalen som HSRB 1 i sin tid inngikk med BORI om vedlikehold av uteområdet i sommerhalvåret ble aldri oppdatert med den begrunnelsen at borettslaget uansett måtte ha en ny og utvidet avtale når borettslag 2 og sammenslåingen var en realitet. Når vi nå har det meste av sommeren 2015 bak oss, fant styret det fornuftig å utsette denne saken til ut på vårparten 2016.

Punkt 6: Vasking av selvrensende vinduer

Huspostens registrering har vist at det er 8 andelseiere som kan tenkes å ville gå sammen om å få vasket vanskelig tilgjengelige selvrensende vinduer som etter deres oppfatning ikke er tilstrekkelig selvrensende. Selv om denne oppgaven ikke ligger under fellesskapets ansvarsområde, vil likevel styret be BORI om et overslag som viser hva det vil koste å få de aktuelle vinduene vasket.
(Det vil bli presisert overfor andelseierne at styret ikke kan ta noe ansvar for at selvrensende vinduer muligens kan bli skadet av manuell vasking)

Punkt 7: Orientering om TV og kontor

Arild orienterte om teknisk utstyr samt tilgang og funksjoner i HSRB-kontorets databaserte støttesystemer.
Med abonnement på aktuelle betalingskanaler ligger det nå til rette for felles visning av norske og internasjonale fotballkamper på storskjerm i et hyggelig miljø der Aktivitetskomiteen vil legge rammene.
Hvis interessen er til stede vil tilsvarende arrangementer også bli mulige for filmkvelder med film som kun er tilgjengelige på betalingskanaler.

Styret har besluttet at utleie av felleslokalet skal prioriteres dersom det oppstår interessekonflikter når det gjelder bruken av felleslokalet.

Punkt 8: Orientering om heisestopp

Heisene skal gå til nærmeste eller null'te etasje ved strømbrudd og når det går brannalarm. Der skal heisene parkeres med åpen dør til situasjonen er normalisert. Erfaring har imidlertid vist at dette ikke skjer. Ved brannalarm fortsetter heisene å gå, mens de ved strømbrudd blir stående der de befinner seg når strømmen går.
At heisene i MK 2 og 4 fortsatte å gå ved brannalarm ble meldt til Starlift via Carlsen & Sønn umiddelbart etter at dette ble rapportert som avvik ved årskontrollen av brannvarslingsanlegget den 5. juni i år.

Steinar har nå vært i kontakt med Starlift som har lovet å få orden på dette.

Punkt 9: Orientering fra Steinar om opplegget for HMS arbeid

Etter at Erik nå er tilbake fra ferie, vil han og Steinar komme i gang med å utarbeide retningslinjer for HMS-arbeidet.

Punkt 10: Innsugingsventiler og gjesteparkering

Når det gjelder innsugingsventilene vil Harald skrive brev til Flexit der vi ber om råd når det gjelder behovet for vedlikehold og eventuelle metoder for rengjøring av ventilasjonsanleggenes innsugingsventiler. Brevet skal undertegnes av styrelederen.

Når det gjelder parkeringsplassene for besøkende og gjester til beboere i borettslaget, kunne Steinar opplyse at bruken av disse plassene har "gått seg til" på en måte som synes akseptabel med tanke på mulig misbruk/ulovlig parkering. Inntil videre er det derfor ikke behov for detaljregulering av disse parkeringsplassene.

Punkt 11: Felleskostnader etter sammenslåingen

Hvis ingen ting gjøres med husleia etter at sammenslåingen nå er et juridisk faktum, har vi den situasjonen at andelseierne i tidligere HSRB 1 betaler felleskostnadene med kr 34,- pr kvm mens andelseierne i HSRB 2 betaler kr 37,- pr kvm. På sikt er det ingen uenighet om at betalingen må harmoniseres. Men før vi vet hva som er en bærekraftig kvm-pris for en rimelig periode framover, er det ikke hensiktsmessig å regulere husleia nå. Hvis vi gjør dette er det stor sannsynlighet for at vi i løpet av kort tid vil få to husleieøkninger. For tidligere HSRB 1 kan det bli den tredje husleie-økningen. Styret fant det derfor mest fornuftig å vente til vi har grunnlag for å si hva som er riktig husleie. I første omgang vil styret derfor vente ut året før vi eventuelt gjør noe med de nåværende husleiene. Arild informerer Irene om styrets beslutning.

Punkt 12: Eventuelt

<u>Innbetaling av husleie</u>
Arild kunne opplyse at enkelte andelseiere i tidligere HSRB2 har etterlyst krav/giro

for innbetaling av forfalt husleie. BORI har opplyst at forsinkelsen skyldes arbeidet med innarbeiding av innbetalingsrutinene for HSRB 2 i HSRB etter at sammenslåingen av borettslagene ble formelt godkjent den 21. juli 2015. Forsinkelsen antas å bli kortvarig. Harald vil informere om saken i e-post til andelseierne.

Kontroll og feilretting på brannvarslingsanlegg
Arild har avtalt kontroll og feilretting på brannvarslingsanlegget i byggetrinn 2. Harald blir med på kontrollen.

Harald Pedersen (sign)
sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag

Referat fra styremøte nr. 5 avholdt den 22. september 2015

Til stede: Arild Arildset
Einar Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Hilde Bosch
Steinar Hynne

Til behandling forelå følgende saksliste:

1) Referat fra styremøte nr 4, 20.08.15
2) Orientering fra møte i byggekomiteen 21.09.15
3) Sammenslåing av HSRB 1 og 2
4) Fordeling av honorar
5) Budsjett
6) Vifte omsorgsboliger
7) Rensing av takrenner
8) Flexit
9) El-tilsynet
10) Søknad om oppsett av "takhatt"
11) Møte med BORI 24. september
12) Eventuelt
    - Forsikring
    - Varamedlem for styremedlem utpekt av DES-klubben
    - Gelender på svalgangene
    - Emner for neste nummer av Husposten

Punkt 1: Referat fra styremøte nr 4, 20.08.15

Til punkt 6: Vasking av selvrensende vinduer:
Innhentet kostnadsoverslag fra BORI viser at det vil bli kostbart å få vasket de selvrensende vinduene for de 8 andelseierne som har sagt seg interessert i å få dette gjort. Styret vil derfor vente med å gå videre med denne saken til vi har fått svar fra Flexit på vår forespørsel om vedlikehold av innsugingsventilene, noe som også kan medføre bruk av lift. En samordning av disse oppgavene vil trolig kunne gi en lavere enhetspris.

Til punkt 8 "Orientering om heisestopp":
Steinar kunne opplyse at Starlift har fått orden på heisene slik at når det nå går brannalarm, vil heisene gå på batteristrøm til første etasje der de blir stående med

åpen dør. Når brannalarmen er tilbakestilt til normal drift, vil også heisene automatisk gå til tilbake til normal drift.
(Steinar har siden fått bekreftet at dette også gjelder når heisen stopper på grunn av strømbrudd)

Punkt 2: Orientering fra møtet i byggekomiteen 21.09.15

Arild ga en muntlig orientering om saker som var behandlet i byggekomiteens møte dagen før.

Arild vil distribuere referatene fra møtene i byggekomiteen så snart disse foreligger. Dermed får også de av styremedlemmene som ikke deltar i byggekomiteens møter, mulighet til å gjøre seg kjent med, kommentere og stille spørsmål til sakene som behandles der.

Punkt 3: Sammenslåing av HSRB 1 og 2

Irene/BORI har tilskrevet Borettslagenes Sikringsfond og informert om at HSRB2 har fusjonert med HSRB, og at dette har medført ny fakturaadresse for tidligere HSRB2.

Punkt 4: Fordeling av honorar

I overensstemmelse med borettslagets vedtekter som sier at Styret selv skal fordele et eventuelt styrehonorar på de enkelte vervene, har styret for budsjettformål forutsatt at generalforsamlingen 2016 vil vedta et forslag til styrehonorar på kr 100.000. Styret har i så fall bestemt at også HMS-ansvarlig andelseier og Aktivitetskomiteens medlemmer skal honoreres innenfor denne økonomiske rammen.

Fordelingen av honorarene på de enkelte vervene er denne:

Styreleder	43.500
Sekretær	20.000
Øvrige styremedlemmer (4x6.000)	24.000
Aktivitetskomiteens medlemmer (5x2.000)	10.000
HMS-ansvarlig	3.000

Punkt 5: Budsjett

Irene/BORI regner med å kunne legge fram forslag til budsjett for 2016 i oktober.

Punkt 6: Viftestøy fra omsorgsboligene

Verken styret eller [redacted] har hørt noe fra Skedsmo kommune om viftestøyen fra omsorgsboligene. Hilde purrer igjen.

Punkt 7. Rensing av takrenner

Dette dreier seg primært om en kontroversiell sak der det fra terrassene ovenfor renner vann ned på terrassene i MK2 leilighet nr 6 og i MK4 leilighet nr 20.
Lorenz Kvalvik vil kontakte Harald i sakens anledning.

Punkt 8. Flexit

Tross gjentatte purringer har ikke Arild fått svar på skriftlig forespørsel til Flexit om råd for vedlikehold av vanskelig tilgjengelige ventiler i yttervegg for tilførsel av uteluft til ventilasjonsanleggene. Arild gir seg imidlertid ikke.

Punkt 9: El-tilsynet

El-tilsynet har hatt kontroll av el-installasjonen i 21 av borettslagets 73 leiligheter. Etter at det i alle de kontrollerte leilighetene i byggetrinn 2 ble avdekket feil i dokumentasjonen i sikringsskapene, har styret sjekket de øvrige leilighetene og konstatert at feilen er gjennomgående i byggetrinn 2. Ellers er alle "Forhåndsvarslene om vedtak" styret er kjent med, sendt over til Carlsen & Sønn som vil utbedre feilene innen fristen der forhåndsvarslene vil resultere i vedtak.

Punkt 10: Søknad om tillatelse til å montere "entrètak" over soveromsdør.

Det skal svært mye til for å få tillatelse til å gjøre endringer som påvirker fasaden på bygningene. Styret vil normalt ikke kunne tillate dette.
Styret har registrert at det over ytterdør i en annen bygning er ettermontert "entrètak". Styret vil undersøke bakgrunnen for dette, og vil avvente resultatet av denne undersøkelsen før det konkluderes i den foreliggende søknaden.

Punkt 11: Møte med BORI den 24. september

Tema for møtet er å få drøftet ulike problemer angående drift og vedlikehold av fellesområder ute og inne. Arild, Einar, Eva og Steinar blir med på møtet.

Punkt 12: Eventuelt

Forsikring
HSRB 1 og 2 har hatt ulike forsikringsselskaper, henholdsvis Gjensidige og IF. Det skal nå samles i ett selskap. BORI har innhentet tilbud fra If som BORI har rammeavtale med. Styret vil be BORO om å innhente tilbud også fra Gjensidige før beslutning tas.

Varamedlem til styret
For Einar Vågen som er DES-klubbens representant i styret, har DES-klubben utpekt Per Egil Amble som personlig varamedlem.

Gelender/håndløper på svalgangene.
Eiendomsgruppen har innhentet pristilbud pr løpemeter på gelender montert på husveggene langs svalgangene med tanke på at disse kan bli svært glatte på vinterdager med underkjølt regn.
Arild innhenter alternativt tilbud.

Emner for neste nummer av Husposten
Det bør forberedes et neste nummer av Husposten der bl.a. følgende tema er aktuelle:
- Status for arbeidet med utbedring av lekkasjen i garasjen i byggetrinn 2
- Alle husnøkler passer til sykkelboden
- Gelender på svalgangen

Harald Pedersen
Sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag

Referat fra styremøte nr. 6 avholdt den 19. oktober 2015

Til stede: Arild Arildset
Einar Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Hilde Bosch
Steinar Hynne

Til behandling forelå følgende saksliste:

1) Referat fra styremøte nr 5, 22.09.15
2) Forslag til budsjett 2016
3) Brev entreprenør
4) Låsing av baktrapper, dato?
5) Forsikringer
6) Husbanken, IN-løsning
7) Avtale BORI
8) Kirsti Dokken ny kontakt BORI
9) Eventuelt
   - Ventilasjon, leiligheter og garasjeanlegg
   - Gelender på svalgangene
   - Regnskap 2. tertial 2015
   - HMS-kurs
   - Feil informasjon på branndisplayet i MK2 og 4
   - Skjevt gulv hos Nygård
   - Styre- og julemøte

Punkt 1: Referat fra styremøte nr 5, 22.09.15

Til punkt 4: "fordeling av honorar" foreslo styrelederen at forslaget til styreleders honorar blir redusert fra kr 43.500 til kr 43.000. Dette for å få totalsummen av styrehonorarene i samsvar med forslaget til totalrammen på kr 100.000.
Det var ingen bemerkninger til forslaget som dermed er bifalt.

Til punkt 6: Viftestøy fra omsorgsboligene
Det er kommet ulike signaler i spørsmålet om hva som er gjort eller ikke gjort i denne saken. Eva holder kontakten med [redacted] og kan fortelle at han ikke merker noen reduksjon i støynivået. Hilde vil purre på sine kontakter i kommunen med sikte på å få brakt klarhet i saken.

Til punkt 9: "El-tilsynet"
Carlsen & Sønn er åpenbart i gang med å utbedre de feilene el-tilsynet har påpekt i utvalgte leiligheter, men er ikke ferdige med dette ettersom bare Einar har fått tilbakemelding fra Hafslund om dette. Det er Carlsen & Sønn som skal rapportere til Hafslund når utbedringene er gjort.

Til punkt 10: "Entretak over soveromsdør"
Styrelederen har konstatert at et eksisterende entretak over ytterdør er oppsatt av andelseieren i strid med borettslagets vedtekter som er klare på at husets fasader er fellesområde der ingen andelseier kan ta seg til rette. Andelseieren er innforstått med at han må fjerne entretaket dersom "noen" krever det.
I mellomtiden har styret mottatt søknad fra annen andelseier som ønsker å sette opp entretak over terrassedør som ikke har noe overheng. Denne døra er eneste luftemulighet for soverommet, og kan således ikke stå åpen når det regner. Styret har ikke tatt stilling til denne søknaden som krever vedtektsendring hvis den skal innvilges.
Styret og/eller berørte andelseiere kan til neste års generalforsamling foreslå en vedtektsendring som vil kunne tillate at andelseiere setter opp entrehatt (av type som er godkjent av styret) over ytterdører som ikke har overheng. Styret avventer situasjonen.

Punkt 2: Forslag til budsjett 2016

BORIs forslag kom styret i hende umiddelbart før styremøtet startet, og ble derfor ikke realitetsbehandlet. Det kunne imidlertid straks slås fast at budsjettet reiser så mange spørsmål at BORI vil bli invitert til Husebyjordet for å gå gjennom forslaget.

Punkt 3: Brev entreprenør

Styret er lite fornøyd med Eiendomsgruppens håndtering og svar på 2 skriftlige henvendelser styret har adressert til daglig leder Lorentz Kvalvik. Konkrete krav fra borettslaget blir oversett, mens annonsering av stadig nye befaringer og venting på regnvær, fremstår som ren trenering av saken. På de to årene problemene har vedvart på Folkestads og Rognes terrasser har det ikke manglet verken befaringer eller regnvær. Eiendomsgruppen har både rett og plikt til å utbedre feilen innen rimelig tid. Etter to år burde tiden nå være inne for å åpne tremmegulvene på disse terrassene. Bare slik kan feilene avdekkes og utbedres. Eiendomsgruppen vil i det kommende møte i byggekomiteen bli avkrevd forklaring.

Punkt 4: Låsing av baktrapper, dato?

Etter at alle ytterdører på gateplanet nå er utformet slik at de kan låses som inngang til husene mens de er åpne som utgang, er det besluttet at disse dørene skal vær låst som inngangsdører med virkning fra 1. november 2015. Det er unntak for Marta Korsets vei 4 som ikke har dører i inngangssonen.

Punkt 5: Forsikringer

Det er nå innhentet tilbud på forsikring fra If forsikring og Gjensidige forsikring.
If har et vesentlig lavere tilbud enn Gjensidige samtidig som dekningen er minst like god. HSRB 1 har hittil hatt sine forsikringer i Gjensidige mens HSRB2 har hatt sine forsikringer i If forsikring. Når HSRB nå samler sine forsikringer i ett og samme selskap faller valget på IF forsikring innenfor rammeavtale som BORI har med dette selskapet.

Punkt 6: Husbanken, IN-løsning

Formalitetene som skulle på plass før IN-ordningen kan sette i verk, har BORI nå avklart og oversendt til Husbanken. Vi har ikke fått svar på hvor lang tid det vil ta i Husbanken før første nedbetaling kan skje.
Med individuelle nedbetalingsordninger får både BORI som regnskapsfører og Husbanken økte kostnader. Hva dette betyr i kroner og øre for borettslaget og andelseierne som ønsker å nedbetale, er ennå ikke klarlagt. Dette må klarlegges før det kan gis et konkret tilbud til andelseierne.

Punkt 7: Avtale BORI

Etter at det den 24. september ble avholdt møte om drifts- og vedlikeholdsavtale vil BORI utarbeide og oversende utkast til slik avtale.

Punkt 8. Kirsti Dokken ny kontakt BORI

BORI har utpekt Kirsti Dokken som erstatning for Irene Holmen Vangen. Styret får trolig anledning til å stifte bekjentskap med Kirsti når BORI forhåpentlig kommer til Husebyjordet for å gå gjennom forslaget til budsjett.

Punkt 9: Eventuelt

<u>Ventilasjon, leiligheter og garasjeanlegg</u>
Flexit uttrykker skepsis til ventilene som sitter i veggene for innsuging av uteluft. Flexit anbefaler en annen ventiltype som tilsynelatende mangler den finmaskete nettingen som skaper problemer med nåværende ventiler.
Arild undersøker dette på Maxbo og ber eventuelt om pristilbud på de anbefalte ventilene.

Når det gjelder ny avtale for vedlikehold og bytte av filter i ventilasjonsaggregatene etter at Eiendomsfornying er gått konkurs, er Gustav Hilleren som har firma som er egnet for oppgaven, klar til å inngå ny avtale.

Når det gjelder ventilasjonsanleggene i garasjene, venter vi på reaksjon og anbefaling for Eiendomsgruppen.

Gelender på svalgangene
Etter å ha innhentet tilbud fra ett firma venter vi nå på alternativt tilbud fra BORI

Regnskap 2. tertial 2015
Regnskapet for 2. tertial som ble forelagt styret umiddelbart før møtet ble ikke realitetsbehandlet. En foreløpig reaksjoner at driftsresultatet viser et betydelig overskudd som følge av redusert rente i Husbanken, mens sluttoppgjøret med Eiendomsgruppen blir gjort opp med et betydelig mindre overskudd enn tidligere antatt.

HMS-kurs
Steinar følger kunngjøringene fra BORI og melder på seg selv som styrets representant og Erik Bosch som HMS-ansvarlig til det neste HMS-kurset som holdes i rimelig nærhet.

Feil informasjon på branndisplayet i MK2 og 4
Displayene for brannvarslingsanlegget i MK 2 og 4 viser feil informasjon når det går "Forvarsel". Forutsatt at dette ikke har betydning for en ekte brannalarm til 110-sentralen, kan borettslaget leve med denne feilen til neste årskontroll.
Saken er forelagt Trond Taraldsen i Honeywell/Eltek som har service på anlegget.

Skjevt gulv hos [redacted]
Styret vil engasjere Brekkan for å bistå [redacted] med vurdering av metode for å rette til skjevt parkettgulv. Einar tar kontakt med Brekkan.

Styre- og julemøte
Ekstra styremøte med etterfølgende juleavslutning er fastsatt til 10. desember. Juleavslutningen er med ektefelle/samboer.

Harald Pedersen
Sekretær

Huseby Senior Residens Borettslag

Referat fra styremøte nr. 7 avholdt den 26. november 2015

Til stede: Arild Arildset
Per Egil Amble
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Steinar Hynne, delvis

Fraværende: Einar Vågen
Hilde Bosch

Til behandling forelå følgende saksliste:

1) Referat fra styremøte nr 6, 19.10.2015
2) Entreprenør – Hvor står vi i dag
3) Leverandøravtaler
4) Dato for generalforsamling 2016
5) Hva med nye utleiepriser for 2016
6) Valgkomite
7) Styret må underskrive alle styremøtereferater – Underskrives i påfølgende møte
8) Husposten
9) Eventuelt
   - Budsjett for 2016
   - Dekning av felleskostnader

Punkt 1: Referat fra styremøte nr 6, - 19.10.2015

Til punkt 6: Husbanken – IN-løsning
I nylig distribuert informasjon fra advokat Staurem om mulige konsekvenser av innløsning av husbanklån, ligger det ingen føring for eller imot innløsning.
Dette er et spørsmål den enkelte andelseier må ta stilling til ut fra sine egne vurderinger. Følgelig vil heller ikke styret gi noen anbefaling i så måte.

Til punkt 9: Eventuelt – Ventilasjon, leiligheter og garasjeanlegg
Arild innhenter pris på Flexit-anbefalte ventiler for innsuging av uteluft til ventilasjonsanleggene i leilighetenes yttervegger.
Gustav Hilleren vil gi pristilbud på filterbytte og vedlikehold av ventilasjons-anleggene i leilighetene. Arild kjøper inn filter med gunstig pris fra Maxbo.
Når det gjelder ventilasjonsanleggene i garasjene, venter styret fremdeles på reaksjon og anbefaling fra Eiendomsgruppen

Til punkt 9: Eventuelt – Feil informasjon på branndisplayet i MK2 og 4
Trond Taraldsen i Honeywell/Eltek som har service på anlegget har ikke svart på Haralds henvendelse der han forutsatte at feiladressering i displayet ved utløst forvarsel, ikke har noen betydning for en "ekte" brannalarm som skal gå direkte til 110-sentralen uten forsinkelse. Ellers viser displayet normal drift.

Til punkt 9: Eventuelt – Styre- og julemøte
Planlagt styre- og julemøte den 10. desember framskyndes til kl. 17.00.
Planlagt styremøte den 17. desember avlyses.

Punkt 2: Entreprenør – Hvor står vi i dag

Til grunn for behandlingen forelå *"Referat fra befaring lekkasjer, avholdt dato 29.10.20"* og *"Referat fra byggherremøte nr 41, avholdt dato 09.11.2015"*, begge referater ført i pennen av Hans P. Brekkan. Begge referatene var tilsendt styremedlemmene på forhånd.
Styret tar referatene til etterretning og merker seg at Eiendomsgruppen vil fremlegge plan for utbedring av feil og mangler innen kort tid.
I mellomtiden har Per Egil som resultat av vann i kombinasjon med frost, registrert en forverring av situasjonen under tremmegulvet på svalgangen i tredje etasje i MK 2.

Punkt 3: Leverandøravtaler

Arild har problemer med å få "Eg Rør" til å innse nødvendigheten av serviceavtale for sprinkleranlegget. Arild vil nå gjøre det klart for "Eg Rør" at brannvesenet krever en slik avtale.
BORI vil ta for seg serviceavtalene der byggetrinn 1 og 2 har separate avtaler med samme firma, og sørge for at disse blir samordnet i et felles avtaleverk.

Punkt 4: Dato for generalforsamling 2016

Generalforsamlingen 2016 skal avholdes onsdag den 30. mars.
Styret forutsetter at BORI ivaretar formalitetene ved innkalling og gjennomføring av generalforsamlingen.

Punkt 5: Hva med nye utleiepriser for 2016

Aktivitetskomiteen ønsker å se resultatet etter ett års drift før det tas stilling til eventuell regulering av leie for felleslokale og hybel. Styret slutter seg til Aktivitetskomiteens syn på saken, hvilket betyr at leiene forblir uendret til og med april 2016.

Punkt 6: Valgkomite

Borettslagets valgkomite består av Gustav Wasa, Kirsti Mork, Sigurd Løland og Toril Gjessing. Arild tilskriver komiteen for å få komiteen i gang mede sitt viktige oppdrag.

Punkt 7: Styrets underskrift på møtereferater.

Referatene fra borettslagets styremøter skal underskrives av samtlige styremedlemmer som deltar i møtene. Underskrift skal skje i det påfølgende styremøtet etter at sekretæren i mellomtiden har klarert referatet med møtedeltakerne. Referatet oversendes til BORI når det er undertegnet.

Punkt 8. Husposten

82% av borettslagets andelseiere som dekker 60 av borettslagets 73 leiligheter, mottar nå informasjon fra styret på e-post. Dette betyr at en betydelig andel av beboerne blir informert kontinuerlig og fortløpende. De tretten leilighetene der beboerne ikke kan nås på e-post får viktig informasjon levert på papir i sine postkasser, mens mindre viktig informasjon blir gitt på oppslagstavlene ved postkassene i inngangssonene. Dette har i sin tur redusert betydningen av den opprinnelig Husposten som ble distribuert på papir med til dels oppsamlet informasjon til samtlige leiligheter. Styret som har forsøkt å opprettholde Huspostens formspråk i sin e-postbaserte informasjon til beboerne, har inntrykk av at dette er blitt godt mottatt av beboerne.

Punkt 9: Eventuelt

Budsjett for 2016
BORIs forslag til budsjett ble forelagt styret til det forrige styremøtet, men så sent at styret ikke rakk å få det behandlet i dette møtet. I mellomtiden har styret i klarert saken på e-post og meddelt BORI at forslaget har fått styrets godkjenning.

Dekning av felleskostnader
Spørsmålet om harmonisering av husleiene til dekning av felleskostnader for andelseierne i byggetrinn 1 og 2 ble første gang behandlet i styremøte nr. 4 avholdt den 20. august 2015. Styret valgte da å vente ut året i påvente av budsjettall som kunne legges til grunn for fastsetting av en harmonisert leie.
Arild vil nå kontakte BORI og be om forslag til harmonisert leie med virkning fra januar 2016.

Neste møte: Onsdag 10.12.2015 kl 17.00 (fra kl 18.00 julemøte)

Arild Arildset	Harald Pedersen	Per Egil Amble
styreleder	sekretær/referent	varamedlem

Eva Michelsen
styremedlem

Huseby Senior Residens Borettslag

Referat fra ekstraordinært styremøte den 2. desember 2015

Til stede: Arild Arildset
Einar Vågen
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Hilde Bosch

Fraværende: Steinar Hynne

Til behandling forelå denne saken:

Fastsetting av harmonisert husleie i borettslaget.

Fra BORI/forretningsfører forelå denne føringen:

Spørsmålet er hva borettslaget skal legge seg på pr kvm i felleskostnader, hvis dere møtes på halvveien blir det kr 35,5 pr kvm. Høres det greit ut for dere?

Dette hørtes greit ut for Eva som stemte for denne løsningen.

Denne løsningen hørtes imidlertid ikke grei ut for Einar som i e-post til styremedlemmene i forkant av møtet, forslo å øke kvm-prisen i byggetrinn 1 fra kr 34 til kr 37, det vil si samme kvm-pris som byggetrinn 2 allerede har.

I tillegg til Einars egen stemme fikk hans forslag tilslutning fra styrets øvrige 4 medlemmer. Fraværende Steinar hadde støttet dette forslaget i e-post.

Konklusjon

Styret i Huseby Senior Residens Borettslag fastsetter husleia til kr 37,- pr kvadratmeter boflate (BRA) med virkning fra 1. januar 2016.

Arild Arildset
styreleder

Harald Pedersen
sekretær/referent

Einar P. Vågen
styremedlem

Eva Michelsen
styremedlem

Hilde Bosch
styremedlem

Huseby Senior Residens Borettslag

Referat fra styremøte nr. 8 avholdt den 10. desember 2015

Til stede: Arild Arildset
Per Egil Amble
Eva Michelsen
Harald Pedersen
Einar Vågen
Hilde Bosch

Fraværende: Steinar Hynne

Til behandling forelå følgende saksliste:

13) Referat fra styremøte nr 7, 26.11.2015
14) Avtaler leverandører. Hvem har vi gjort avtaler med
15) Avvikling av byggekomiteen
16) Hvor står vi med gjenstående arbeider
17) Eventuelt

Punkt 1: Referat fra styremøte nr 7, 26.11.2015

Ventilasjon
Arild har ikke fått priser på nye ventiler for innsuging av uteluft til ventilasjonsanleggene i leilighetenes yttervegger, men det kommer.

Displayene for brannvarslingsanlegget i byggetrinn 2 fungerer ikke i bygningenes inngangssoner, men det fungerer på sentralenheten i teknisk rom. Ellers fungerer brannalarmen som den skal. Leverandøren (Atech) kommer for å rette feilen.

Arild venter til over nyttår med å tilskrive valgkomiteen for å få i gang komiteens arbeid.

Lokale for generalforsamlingen 30. mars 2016 er bestilt.

Punkt 2: Avtaler leverandører. Hvem har vi gjort avtaler med

BORI fortsetter arbeidet med å samordne avtalene der byggetrinn 1 og 2 har separate avtaler med samme firma.

EG-rør har omsider akseptert at borettslaget må ha sørvisavtale for sprinkleranlegget.

Avtale vil bli inngått så snart EG-rør har avklart om BORI kan ta det løpende tilsynet med anlegget.

Harald kontakter NRBR med sikte på oppdatering av avtalen for brannvarsling når det gjelder borettslagets kontaktperson(er) ved utløst alarm. Disse kan bli kontaktet av brannvesenet ved utløst alarm for å sikre bygninger til brannvesenet ankommer. Roald Skram og Kirsti Mork er innforstått med at de fremdeles står oppført som kontaktpersoner. Harald venter med å kontakte NBBR til valget i kommende generalforsamling viser om det må gjøres også andre endringer i avtalen.

Fordi Carlsen & Sønn har brukt forskjellige underleverandører for brannvarslingsanleggene i byggetrinn 1 og 2, og fordi det er underleverandørene som sørver anleggene, må borettslaget ha to avtaler med Carlsen & Sønn. Disse avtalene inngås årlig i forbindelse med lovpålagt årskontroll av anleggene.

Punkt 3: Avvikling av byggekomiteen

Styret tar til etterretning at byggekomiteen har sitt siste møte den 14. desember 2015, og at borettslaget på egen hånd må videreføre komiteens funksjon i fortsettelsen.

Punkt 4: Hvor står vi med gjenstående arbeid

Flåts dagsorden til møtet i byggekomiteen den 14. desember og Lorentz' kommentar til denne ble gjennomgått.

Styret viet særlig oppmerksomhet mot:

- **punkt** 8 der det ble poengtert at erfaringene så langt på Ambles svalgang, tilsier at alle mistenkelige svalganger på MK 2 må åpnes slik at vi får se hvordan det ser ut under tremmegulvet.
- **punkt 9** der det må sjekkes om det er forskriftsmessig ok at branndørene på svalgangene der det er automatiske døråpnere, ikke kan lukkes "i lås".
- **Punkt 13** der må hevdes at det er styret (ikke Eiendomsgruppen) som avgjør hvilket saker borettslaget finner det opportunt å ta opp med Eiendomsgruppen. Dette gjelder også saker som i utgangspunktet er en sak mellom Eiendomsgruppen og en bestemt andelseier. Særlig gjelder dette når Eiendomsgruppen ikke har respondert som forventet på andelseierens reklamasjon.

Arild Arildset styreleder	Harald Pedersen sekretær/referent	Per Egil Amble varamedlem
Eva Michelsen styremedlem	Einar Vågen Styremedlem	Hilde Bosch styremedlem