

Huseby Senior Residens Borettslag

STYRETS ÅRSBERETNING 2018

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Arild Arildset (valgt for 2 år i 2017)
Styremedlem Eva Michelsen (valgt for 2 år i 2017)
Styremedlem Harald Pedersen (valgt for 2 år i 2018)
Styremedlem Einar P. Vågen (utpekt av DES-klubben for 2 år i 2017)
Styremedlem Turid Westin (valgt for 2 år i 2018)

Varamedlemmer til styret:

Per Egil Amble (utpekt av DES-klubben for 1 år i 2018)
Sven Andersen (valgt for 1 år i 2018)

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

Sigurd Løland
Trygve Wasa
Eva Amble

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Huseby Senior Residens Borettslag ble stiftet 14/06/2013 og har organisasjonsnummer 912 111 024

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til faktura@bori.no

Papirfaktura sendes til:

554 Huseby Senior Residens Borettslag
Fakturamottak BORI
Postboks 4381 Vika, 8608 MO I RANA

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 73 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Marta Korsets vei 1 – 4 og Husebytorget 2 - 8.

I tillegg eier borettslaget kontor, felles samlingslokale og gjesteleilighet i Husebyjordet 4.

Eiendommen har gnr 37, bnr 830 og gnr 37, bnr 832 i Skedsmo kommune.

Eiendommen består i tillegg av 80 (73 + 7) underjordiske parkeringsplasser pluss 4 gjesteparkeringsplasser.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og bestemmelser i DES-klubben Skedsmos vedtekter. Borettslaget har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
- C Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte
- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret engasjerer en (1) andelseier som ivaretar HMS-funksjonen. Med virkning fra 17. september 2018 er det Per Egil Amble som innehar HMS-engasjementet.

Det er inngått serviceavtaler om jevnlig inspeksjon/kontroll av teknisk infrastruktur på eiendommen.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Det er satt ut strømiddel og på hjemmesiden manet til forsiktighet når det gjelder glatte svalganger.

Beboerne er på hjemmesiden informert om regelverket for oppbevaring av gass og grilling på terrassene.

Brannberedskap og forebyggende tiltak

På forsommeren 2018 ble Marta Korsets vei 1, 3 og Husebytorget (byggetrinn 1) med sin felles alarmsone splittet opp i egne soner for hvert av de 3 husene. Dermed blir evakueringen ved brannalarm begrenset til huset der brannalarmen er utløst. Dermed ble det også lagt til rette for en fornuftig evakueringsplan som er et viktig element i enhver branninstruks.

1. juni 2018 ble komplett branninstruks iverksatt. Instruksjonen er distribuert på papir (180 g/m²) til alle leiligheter, hengt opp i glass og ramme ved heisene i inngangssonene, i felleslokalet og i gjesteleiligheten. Den er også lagt ut på borettslagets hjemmeside hsrb.no.

Demonstrasjon av brannslange

Som del av branninstruksen er også bruksanvisning for husbrannslangen distribuert og publisert til enheter som har slik slange montert i kjøkkenbenken under oppvaskkummen. Over tre dager med en ukes mellomrom, har alle beboere fått tilbud om demonstrasjon og prøving av husbrannslangen. Ca 10% av beboerne har benyttet seg av tilbudet. Deltakelsen kan synes lav, men den var omtrent som ventet. I betraktning av at borettslagets beboere har en gjennomsnittsalder på ± 80 år, har vi en majoritet av beboere som vet at de ikke har kapasitet til å benytte slangen i en krisesituasjon. I andre enden av aldersskalaen har vi de yngste som både kan bruke slangen og som vet hvordan den skal brukes. Demonstrasjonen var derfor kun interessant for beboerne som var usikre på sin evne til å gjøre seg nytte av brannslangen.

HMS Rapport 2018.

Det har i 2018 vært gjennomført jevnlige inspeksjonsrunder.

1. Svalgangene er ryddige og fremkommelige.
2. Svalgangene får ofte mye snø som mange steder ikke er så lett å bli kvitt. Særlig i øverste etasjer.
3. Branntrapper er ok. De nedre branndører er med unntak av MK 4, låst fra innsiden. Noen branndører er tunge å åpne og vil bli fikset.
4. Brannpanelene ved inngangsdørene er ok.
5. Det er ikke observert gassbeholdere i kjellerne.
6. Ventilasjon i garasjene er ok.
7. Brannslanger i garasje/kjellere er ok.
8. Tekniske rom i kjellere er ok.

Alt i alt har det vært funnet lite å bemerke under inspeksjons- og vernerundene i 2018.

- E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Det er i 2018 avholdt 10 ordinære og 2 ekstraordinære styremøter hvor til sammen 91 saker har vært behandlet.

(Saker er definert som punkter på dagsorden der resultatet av saksbehandlingen er protokollert i møtoreferat)

Informasjon til beboerne

57 andelseiere som har registrert epostadresse får all informasjon, både viktig og mindre viktig informasjon, på epost. I 2018 ble disse andelseierne informert

på e-post ved 30 anledninger.

Mindre viktig informasjon kan eksempelvis være formidling av informasjon om kulturarrangementer som borettslaget mottar som medlem av Skedsmo Kulturforum.

Viktig informasjon blir distribuert på papir til alle andelseiernes postkasser. (også til andelseierne som får den samme informasjonen på epost) Dette er i hovedsak informasjon som er lovbestemt, eksempelvis varsel om økning i felleskostnaden. I 2018 ble det informert 3 ganger på denne måten.

Informasjon som ikke er lovbestemt, men skjønnsmessig vurdert som viktig av styret, blir distribuert på papir til andelseierne som ikke har epostadresse. I 2018 ble det informert 2 ganger på denne måten.

I tillegg til informasjonen fra styret, ble arrangementene i regi av Aktivitetskomiteen og Seniorbiblioteket annonsert på epost og oppslag i foajeene av annonsørene.

Styret har godkjent at

- andel nr. 21 er solgt til Anne Birgitte og Tore Holth
- andel nr. 31 er solgt til Else Mary Lindberg Krokan og Ivar Krokan

Regulering av felleskostnader

Med virkning fra 1. juli 2018 ble felleskostnaden økt med 11,33%. Da denne økningen i stor grad skyldtes nye kostnader som i sin tur gjorde det problematisk å foreta en samtidig økning av felleskostnaden med utgangspunkt i den opprinnelige kostnadsbasen, hadde vi sommeren 2018 til sammen et underskudd på 7% i kostnadsdekningen for den opprinnelige kostnadsbasen for årene 2015, 2016 og 2017.

Når vi fra 1. juli 2018 økte felleskostnaden med 11,33 prosent fordelte dette seg med 7% etterslep for perioden 2015-2017 og 4,33% "reell" økning av felleskostnaden fra 2017 til 2018.

I forbindelse med varselet om økningen i felleskostnaden sommeren 2018, ble det den 27.06.2018 også distribuert en orientering "*Historisk utvikling av felleskostnaden*" som gir en detaljert redegjørelse for hvordan både kostnadsbasen og felleskostnaden har utviklet seg i 3-års perioden fra sommeren 2015 til sommeren 2018. Orienteringen ble lagt ut under nyheter på hjemmesiden der den fremdeles er tilgjengelig.

Hjemmesiden

I perioden 1. januar - 31. desember 2018, har hjemmesiden hsrb.no hatt besøk av 597 unike/forskjellige brukere. Til sammen har disse brukerne (avrundet) besøkt siden 1500 ganger.

Hjemmesiden fungerer som beboernes arkiv for ny og tidligere formidlet informasjon som antas å ha varig interesse. Utover dette formidler hjemmesiden aktuelle kortfattede nyheter.

Felleslokale og gjesteleilighet

I 2018 har borettslagets felleslokale vært utleid til andelseiere for til sammen 21 private arrangementer. Dette er en økning på 4 arrangementer sammenlignet med 2017.

I samme periode har gjesteleiligheten hatt 36 gjestedøgn. Dette er en minskning på 15 gjestedøgn sammenlignet med 2017.

Utleie av felleslokale og gjesteleilighet er tjenester som leietakerne betaler for.

Med virkning fra 1. januar 2018

- ble leien for felleslokalet økt fra kr 500,- til kr 800,-.
- ble leien for gjesteleiligheten først økt fra kr 200,- til kr 400,- og siden redusert (i beboermøte) til kr 300,- med virkning fra 1. april 2018.

Av andre saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen:

Fem år etter innflyttingen i Marta Korsets vei 2 og 4 (byggetrinn 1), det vil si etter at den absolutte reklamasjonsretten er utløpt, har vi en betydelig restanseliste på feil og mangler som venter på utbedring. Dette er en situasjon som gir grunn til bekymring. Utbedringen går sent og ofte med så dårlig kvalitet at vi må regne med at utbedringene ikke er av varig karakter. Vi har også flere eksempler på reklamasjoner der manglene er meldt utbedret der det beviselig ikke er gjort noe forsøk på utbedring.

For byggetrinn 1 er behandlingen av reklamasjoner med på å prege bygningsmassen vedvarende negativt. Trolig fordi leverandøren lærte av feil og mangler som ble gjort i byggetrinn 1, er tilstanden i Marta Korsets vei 1, 3 og Husebytorget (byggetrinn 2) betydelig bedre enn i byggetrinn 1, selv om leverandørens velvilje og servicenivå er like fraværende begge steder. Alle som har hatt kontakt med Eiendomsgruppens såkalte kundeservice har erfart at det er så godt som umulig å få aksept for en reklamasjon selv om den er aldri så berettiget.

I ett tilfelle har borettslaget klaget Eiendomsgruppen inn for Forlikrådet som lovbestemt skal forsøke å forlike partene før saker eventuelt tas til tingretten.

Klagen gjelder alle ytterdørene i Marta Korsets vei 2. Disse dørene ble omlevert 3 ganger, siste gang i november 2017. Ferdigbefaring ble trenert av Eiendomsgruppen til ettersommeren 2018. Etter den tid har Eiendomsgruppen forsøkt å unndra seg plikten til både å gjennomføre avtalt/lovte ferdigbefaring og utbedring av mangler som borettslaget har dokumentert med tilstandsrapport for 2 dører/stikkprøver som er utført av firmaet Eiendomsanalyse AS.

Da Eiendomsgruppen til slutt avviste både kravet om ferdigbefaring og borettslagets dokumenterte mangler på 2 dører/stikkprøver, var det et samlet styre som besluttet å prøve saken rettslig. Til grunn for denne beslutningen lå først og fremst at styret anser det som overveiende sannsynlig at borettslaget vil vinne saken. I tillegg kommer et ønske om å få en rettslig avgjørelse/belæring som kan si oss noe om hvor "lista ligger" med tanke på det fortsatte forholdet til Eiendomsgruppen.

I tråd med tvistemålsloven ble Eiendomsgruppen tilsendt "Varsel før forliksklage" i epost den 27. september 2018. Etter 2 eposter fram og tilbake, ble klagen overlevert Forliksrådet i Skedsmo den 19. november 2018. Da Forliksrådet sendte klagen til Eiendomsgruppen for tilsvar var svarfristen satt til 1. februar 2019. Borettslaget ble kjent med Eiendomsgruppens tilsvar den 22. februar 2019. Tilsvaret endrer ikke styrets oppfatning av at borettslaget har en god sak. Partene er innkalt til møte i Forliksrådet den 14. mars 2019.

Det er grunn til å tro at det vil ta lang tid før mangler og feil, som borettslaget burde vært forskånet for, er et tilbakelagt stadium. Dette dreier seg i all hovedsak om overflatebehandling av fasadene, særlig på husenes terrasse- og endevegger. Styret er noe usikre i spørsmålet om når dette arbeidet, etter en rullerende femårsplan med ett (1) bygg pr år, kan påbegynnes. Behovene er ulike for ulike bygg, og "forurensingen" fra Husebyhagens byggeperiode, øker denne usikkerheten. Det kan tidligst bli oppstart på ettersommeren 2019

I regi av styrelederen som selv har tatt skure- og malerkosten fatt, er det eksperimentert med ulike vaskemidler/metoder, ulik maling og ulike tidsintervaller. Konklusjonen så langt er at de hvite husene vil bli malt i en lys grå farge. Det skal over alt benyttes smussavvisende maling som skal holde i 10-15 år, og som har vist seg å være effektivt smussavvisende i styrelederens forsøk.

Det er innhentet tilbud på overflatebehandling (som kan være vask, fjerning av løs gammel maling, grunning og 2 strøk maling) fra tre firma.

Oppmerksomme beboere kan ha observert at det så langt tilbake som til 2016 har blitt "klattemalt" på ulike steder. I 2018 ble Husebytorget mot gårdsrommet malt på terrassesidene og endeveggen mot heisen, mens Marta Korsets vei 1 fikk et strøk på fasaden mot veien. All maling er hittil resultat av reklamasjoner.

Dersom systematisk vedlikehold ikke kommer i gang før i 2020 kan det også bli aktuelt å "klattemale" enkelte steder for borettslagets regning i 2019.

Det avsettes i dag ca kr 220.000 i året for fremtidig og planmessig vedlikehold. Ved årsskiftet 2018-2019 er det ca kr 700.000 på denne kontoen.

Marta Korsets vei 3 er huset som ligger først i løypa for å bli malt. Dette huset er det nest minste, og hvis vi med betydelig usikkerhet eskalerer prisen i det mest realistiske tilbudet opp til gjennomsnittshuset, må vi i første omgang regne med å doble avsetningen. Styret tar sikte på å øke avsetningen i felleskostnaden med virkning fra 1. juli 2019.

- Aktivitetskomiteen – trivsel i borettslaget

I tillegg til inntektsgivende utleie administrert av styret, som nevnt ovenfor, arrangerer Aktivitetskomiteen sine arrangementer i felleslokalet.

I den anledning skal alle borettslagets utmerkede "hjemmebakere" ha ros

og takk for at de også i 2018, i tillegg til aktivitetskomiteens kulinariske gleder, har bidratt med velsmakende bakverk til kaffen på aktivitetskomiteens arrangementer i felleslokalet.

Ros og takk skal også tildeles borettslagets årvisse trubadur og visesanger som på fjerde året har underholdt borettslagets beboere med viser og ballader der han med kjent stoff får forsamlingen med på allsang, det hele akkompagnert med kyndig håndtering av gitaren. *Han heter Trygve Wasa, og alle kjenner han.*

For 2018 kan disse arrangementene nevnes:

- 8. mars – Vårsamling med formannen i Skedsmokorset Historielag som med kåseri og lysbilder lot forsamlingen få innblikk i det meget aktuelle spørsmålet: *Hvem var Marta Korset?*
Etter kåseriet fulgte underholdning, kaffe, nystekte vafler og medbragt bakverk.
- 14. juni – Til sommerfesten "klarte" Aktivitetskomiteen å treffe omtrent den eneste regnværsdagen gjennom tørkesommeren 2018. Den planlagte festen med utendørs varme pølser fra grill og gryte måtte følgelig flytte innendørs, uten grillen *forståss*. Pølser servert fra gryte, servering av kaffe og selvbetjening fra fristende kakebord, smakte aldeles utmerket selv om det måtte nytes innendørs. Borettslagets alltid tilstedeværende trubadur Trygve (*alle kjenner han*) sørget som vanlig for sangen og musikken.
- 25. oktober - Pub-kveld: Dette er kvelden for beboere som ved akkurat dette arrangementet ønsker å pleie den gode samtale og bli bedre kjent med hverandre over et glass i hyggelige omgivelser, uten å bli avbrutt av underholdningsinnslag. Det serveres pizza, vin og øl både med og uten alkohol. "Støynivået" i lokalet tyder på at arrangementet tjener sin hensikt.
- 1. desember – *"Vi synger julen inn"*. Tradisjonell utendørs tenning av julegran og gang rundt juletreet til allsang med kjente og kjære julesanger. Etterfølgende innendørs servering av varm gløgg og pepperkaker samt hyggelig samvær bidro til god julestemning for de mange fremmøtte.

Ellers er felleslokale i jevnlig bruk som eksempelvis

- Møtelokale for borettslagets og DES-klubbens ulike møter.
- Felles TV-stue med storskjerm for annonserte kvalitetsfilmer.
- Møtelokale for bokprat
- dataopplæring for nybegynnere og litt øvede der Sigurd Lølands barnebarn - Steffen - skal ha stor takk for at han lærer bestefarens naboer å utnytte datamaskinens mange muligheter.
- samlings- og sosialt møtested for "Gågruppa".

Gågruppa – trivsel i borettslaget

Gågruppa er en positiv miljøskaper i borettslaget. Det er grunn til å tro at

flere ville blitt med hvis de hadde visst hvor hyggelig det er å ta del i Gågruppa som er noe langt mer enn bare trim og fotturer.

Vi lar Turid Karine Pettersen fortelle om hvordan det er å være med i Gågruppa:

"Gågruppa hadde sin første "gådag" 2. juni 2015 og siden har vi gått på tirsdager, i all slags vær, med oppmøte foran felleslokalet kl 11.30.

Vi ønsker at flere slår følge med oss på turen!

I 2018 har vi hatt 51 gåturer med skiftende årstider og vær. Det har vært fra minus 10 grader, med bitende kraftig vind hvor faktisk 13 personer møtte opp, til pluss 30 grader med silende svette.

Etter gåturen spiser vi medbrakt mat i felleslokalet. Første tirsdagen i måneden ender turen hos Kokkens Kjøkken hvor vi bestiller og spiser det hver enkelt av oss har lyst på.

Den første tirsdagen i desember har vi som i de foregående årene, også i år kost oss med julemiddag på Kokkens Kjøkken der vi denne gangen var 14 personer som deltok. (se bilde på hjemmesiden) Da startet vi gåturen senere på dagen og fikk maten servert kl. 15 etter at kafeen er stengt. Jesper (kokken) dekker alltid på til et koselig julebord for oss".

Hvis du kan tenke deg å være med i gruppen, har du helt sikkert helse og kondis som er god nok for deltakelse. Det koster uansett ingen ting å prøve. Er du likevel i tvil kan du jo forhøre deg nærmere hos Turid Karine på telefonnummer 63 87 88 80 eller mobilnummer 936 45 298.

Seniorbiblioteket – trivsel i borettslaget

For å utnytte en begrenset del av bokhylla i felleslokalet til noe mer positivt enn ukontrollert hensetting av bøker som ingen hadde interesse av, ble det i januar 2018 etablert en kontrollert bytte- og utlånsordning der interesserte beboere kan donere og låne bøker som leseglade beboere kan tenkes å ville lese. Ordningen ble etablert av styremedlem Eva Michelsen sammen med Marit Strømsøe som hadde meldt sin interesse for å være med på å organisere dette.

Ved utgangen av 2018 består boksamlingen av ca 200 bøker, for det meste nyere, aktuelle skjønnlitterære bøker, men også noen klassikere, samt en del sakprosa.

Utlånet er basert på selvbetjening, hvor man skriver navnet sitt på et kort som finnes i hver bok. Dette kortet legges igjen når man låner boka og settes inn i boka igjen, når den leveres tilbake.

Biblioteket åpnet 22. januar og har siden da hatt månedlige samlinger mandager fra kl 18-20, hvor det har blitt diskutert og fortalt om bøker og forfattere vi setter pris på. Frammøtet har variert fra 4 til 12 beboere.

Du kan lese mer om Seniorbiblioteket på hjemmesiden hsrb.no.

- Bomiljø - reguleringsplan – trafikkforhold

Byggearbeidet på Husebyjordet/felt A7, området mellom Marta Korsets vei 4 og Kirkeveien, ble påbegynt på ettersommeren 2018 og ventes fullført i 2020. Området som er effektivt inngjerdet har ikke medført nevneverdige ulemper for beboerne i HSRB. Det lille vi har hatt å klage over, er enkelt løst i godt samarbeid mellom vår styreleder og en alltid forekommende prosjektleder på anleggsplassen. At det støver fra anleggsplassen i tørre perioder kan vanskelig unngås. I byggeperioden vil overflatebehandling på borettslagets bygninger bli begrenset til det helt nødvendige.

Det foreligger ingen umiddelbare utbyggingsplaner for Husebyjordet i området mellom Trondhjemsveien og nåværende etablert og påbegynt bebyggelse.

Det er velkjent at Skedsmokorset tettsted sliter med store trafikkproblemer, særlig ved arbeidshagens start og slutt. Biltrafikken til og fra Husebyområdet bidrar til det vanskelige trafikkbildet, og den utbyggingen som finner sted på jordet er med på å forsterke problemene. Eneste biladkomst til området er via krysset Gamle Trondhjemsvei – Husebyveien, og tidvis kan trafikkproblemene i vegkrysset framstå som svært krevende. Dette inntrykket vil forsterkes etter hvert som delområdene på Husebyjordet blir bygget ut med nye boliger.

Som styret ovenfor har redegjort for, har borettslaget tatt ut forliksklage mot Eiendomsgruppen Oslo As. Dette betyr at borettslaget er i en rettslig tvist som kan innebære et økonomisk ansvar. Som den saksøkende parten er dette et begrenset og kontrollert ansvar som borettslagets styre har funnet det verdt å ta.

5. REGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet for 2018 viser et positivt driftsresultat uten IN-innbetalinger og utgjør kr 1.633.124,- og et positivt årsresultat som utgjør kr 877.240,-.

Disponible midler, det vil si likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2018 kr 1.186.356,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Det er godt samsvar mellom regnskap og budsjett. Avvikene skyldes i hovedsak:

- Høyere strømpriser på energi/fyring.
Posten energi/fyring omfatter forbruk av strøm og fjernvarme. Selv om strøm er en mindre innsatsfaktor i produksjonen av fjernvarme, er prisen for fjernvarme styrt av strømprisen.

- Høyere kostnader enn budsjettet for "Drift og vedlikehold". Denne overskridelsen er imidlertid langt på vei oppveid av at "Andre driftskostnader" er lavere enn budsjett.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2018 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Skedsmokorset, onsdag 27. februar 2019.

Styret i Huseby Senior Residens Borettslag

Einar Per Vågen
styremedlem

Arild Arildset
styreleder

Eva Michelsen
styremedlem

Harald Pedersen
styremedlem

Turid Westin
styremedlem
