Hallagerbakken borettslag

Generalforsamling 2020

Innkalling – Årsrapport – Regnskap

Til andelseierne i Hallagerbakken borettslag

Velkommen til generalforsamlingen

Innkallingen inneholder borettslagets rapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel. Dersom en andel eies av flere, må disse ble enige om hvordan man skal stemme. Ved uenighet forkastes stemmemuligheten.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Skal en annen enn andelseier stemme, må vedkommende ha fullmakt, selv om man bor sammen med andelseieren.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hallagerbakken borettslag avholdes
onsdag 22. april 2020 kl. 18.00 i Hallagerbakken skole (Samlingssalen).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
   - A) Valg av møteleder
   - B) Opptak av navnefortegnelse
   - C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
   - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2 ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019
   - A) Årsrapport og regnskap for 2019
   - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
   - A) Styret
   - B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG
   - 4.1 Utrede felles brannvarsleranlegg
   - 4.3 Korttidsutleie (Vedtektsendring)

5. VALG AV TILLITSVALGTE
   - A) Valg av styreleder for 2 år
   - B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
   - C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
   - D) Valg av valgkomité for 1 år
   - E) Valg av 1 delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Oslo, 23.02.2020
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/ Geir Brunsvik /s/

Jimmy Bauge /s/ Monica Roos /s/ Qaman Kalif Musse/s/

2. Årsrapport for 2019

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Nestleder	Geir Brunsvik	Hallagerbakken 68 B
Styremedlem	Jimmy Bauge	Hallagerbakken 44
Styremedlem	Qaman Kalif Musse	Hallagerbakken 58
Styremedlem	Monica Roos	Hallagerbakken 66 G
Varamedlem	Stein Høglund	Hallagerbakken 62 B
Varamedlem	Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C
Varamedlem	Liban Madar	Hallagerbakken 82 C
Varamedlem	Lise S. Halleraker	Hallagerbakken 92 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Varadelegert	Geir Brunsvik	Hallagerbakken 68 B

Valgkomiteen

Asgeir Enersen	Hallagerbakken 84 B (ikke deltatt pga av flytting)
Tore Tømte	Hallagerbakken 96 B
Therese Tveit	Hallagerbakken 88 F

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Normalt 5 personer. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget
Borettslaget består av 219 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948758946 og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse: Hallagerbakken 32-96
Gårds- og bruksnummer: 185 – 43, 44, 45.
Første innflytting skjedde i 1981. Tomten, kjøpt i 1986, er på 49.050 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen fast ansatte. Ungdommer bosatt i borettslaget har imidlertid kunnet ha sommer-/deltidsjobb i korte perioder. Det har ikke vært sykefravær ifm. sommer- /deltidsjobbene.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS.

Kommentarer til årsregnskapet for 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 12 208 381,-.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler, utleie av p-plasser, fakturering for brukt elbil-strøm og tilskudd fra OBOS gir tilbake. Grunnen til at p-plassene medfører lavere inntekter under Note 2 og høyere inntekter under Note 3 skyldes bokføringsregler etter at borettslaget la om innkrevingsrutiner for parkering.

Kostnader
Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 9 347 507,-.
Dette er kr 26 507,- høyere enn budsjettert. Regnskapet viser god kostandskontroll og få store avvik. Det forekommer imidlertid mindre avvik på enkeltposter.

Resultat
Årets resultat på kr 1 842 302,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 3 760 614,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjettet for 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet er basert på bokførte tall for inneværende år, og vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater for disse.

Styret har satt opp budsjettet konservativt i betydningen at vi runder opp kostnadsbeløpene og vi forholder oss til de inntekter vi er sikre på at vi har

Mye av budsjettet er knyttet til rimelige forutsigbare utgifter som offentlige avgifter, rammeavtaler med vaktmesterfirmaet, skadedyrfirma o.l., mens noen faste utgifter vil variere over tid - som energikostnader og forskjellig vedlikehold.

Som borettslag blir større vedlikeholdsbehov/rehabiliteringer normalt finansiert med lån. Disse har en løpetid litt mindre enn tiltakets levetid. På denne måten er det de andelseierne som får glede av tiltaket som også betaler for det. På tilsvarende måte skal vi være forsiktig med f.eks. avdragsfrihet, blant annet fordi det innebærer at vi utsetter betalingen, noe som gjør tiltaket dyrere underveis.

Om...

- *Drift og vedlikehold*: Planlagte vedlikeholdstiltak fremgår i notene til budsjettet. I hvilken grad de vil bli gjennomført avhenger av kapasitet i styret og hos leverandørene, og endelige priser på de ulike tiltakene.
- *Kommunale avgifter*: Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon,10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.
- *Energikostnader*: Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.
- *Forsikring*: Forsikringspremien for 2020 er budsjettert med kr 490 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hallagerbakken borettslag.
- *Lån*: Hallagerbakken Borettslag har lån i OBOS-banken og Eika. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.
- *Medlemskontingenten* til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.
- *Felleskostnader*: I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Byggekostindeksen til SSB for trehus/blokk siste 3 år ligger på ca. 9%. Det er den som er nærmest av prisindeksene for hva borettslaget kjøper. Budsjettet for 2020 er gjort opp med en lavere forventet prisstigning. Dette danner grunnlaget for en *foreløpig* fastsettelse av felleskostnader for 2020. Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene med 2% fra 01.01. Vi forventer ikke å øke felleskostnadene utover dette i 2020, men vil holde dette åpent ved vesentlige endringer i økonomien, som renteøkninger. De økte felleskostnadene i 2020 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

I 2018 og 2019 la vi opp til å være ekstra forsiktig med å bruke en del mindre beløp fordi vi ønsker å sikre oss at vi får opparbeidet en tryggere likviditet, og vi fortsetter dette i 2020. Vi styrer mot å ha ca. '10% av inntektene på konto' til enhver tid.

Vi viser til noter i regnskap og budsjettet for ytterligere avklaringer.

pwc

Til generalforsamlingen i Hallagerbakken Borettlag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hallagerbakken Borettlags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 772 990**	**1 104 299**	**3 772 990**	**3 760 614**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 842 302	1 378 119	1 751 000	1 992 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	45 631	45 631	0	46 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 900 308	-1 755 059	-1 692 000	-1 990 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-12 375**	**2 668 691**	**59 000**	**48 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 760 614**	**3 772 990**	**3 831 990**	**3 808 614**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 155 079	5 258 528
Kortsiktig gjeld	-1 394 465	-1 485 539
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 760 614**	**3 772 990**

HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 758 946, KUNDENR. 471

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 087 645	11 689 467	12 162 000	12 505 000
Andre inntekter	3, A	120 736	118 050	55 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 208 381**	**11 807 517**	**12 217 000**	**12 555 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-182 888	-163 734	-195 000	-196 000
Styrehonorar	5	-515 000	-500 000	-515 000	-515 000
Avskrivninger	15	-45 631	-45 631	0	-46 000
Revisjonshonorar	6	-8 905	-8 500	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-43 301	-9 696	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-203 085	-197 935	-203 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-109 852	-38 791	-200 000	-170 000
Kontingenter		-43 800	-43 800	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8, B	-2 802 664	-3 580 405	-2 800 000	-2 200 000
Forsikringer		-444 316	-506 564	-445 000	-490 000
Kommunale avgifter	9	-1 895 016	-1 730 881	-1 841 000	-2 043 000
Energi/fyring		-153 478	-144 792	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 269 736	-1 151 676	-1 188 000	-1 636 000
Andre driftskostnader	10, C	-1 629 835	-1 395 358	-1 700 000	-1 629 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 347 507**	**-9 517 763**	**-9 321 000**	**-9 389 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 860 875**	**2 289 754**	**2 896 000**	**3 166 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 433	18 057	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 057 006	-929 692	-1 195 000	-1 224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 018 573**	**-911 635**	**-1 145 000**	**-1 174 000**
ÅRSRESULTAT		**1 842 302**	**1 378 119**	**1 751 000**	**1 992 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 842 302	1 378 119		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 100 000	89 100 000
Tomt		2 223 817	2 223 817
Andre varige driftsmidler	15	84 920	130 551
Aksjer og andeler	16	3 300	3 300
SUM ANLEGGSMIDLER		**91 412 037**	**91 457 668**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 151	29 852
Tap på krav		-20 889	-24 716
Kortsiktige fordringer	17	559 916	495 235
Driftskonto OBOS-banken		216 831	1 922 373
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 538	14 136
Sparekonto OBOS-banken		4 358 533	2 821 649
SUM OMLØPSMIDLER		**5 155 079**	**5 258 528**
SUM EIENDELER		**96 567 116**	**96 716 196**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 219		21 900	21 900
Opptjent egenkapital		6 659 272	4 816 971
SUM EGENKAPITAL		**6 681 172**	**4 838 871**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	45 269 379	47 169 687
Borettsinnskudd	19	43 222 100	43 222 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**88 491 479**	**90 391 787**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 080 454	1 076 701
Skyldige offentlige avgifter	20	25 600	6 865
Påløpte renter		402	76 126
Påløpte avdrag		0	137 594
Energiavregning	21	275 363	175 119
Annen kortsiktig gjeld	22	12 647	13 133
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 394 465**	**1 485 539**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 567 116**	**96 716 196**

Pantstillelse	23	107 422 100	107 422 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2020
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/ Geir Brunsvik /s/

Jimmy Bauge /s/ Monica Roos /s/ Qaman Kalif Musse/s/

Noter til regnskapet for 2019

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 376 168
Kollektiv bredbånd	522 972
Forretningslokaler	165 992
Leietillegg påbygg	67 752
Parkering	8 550
Nedbetaling	3 336
Eiendomsskatt	112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 144 882**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 800
Forretningslokaler	-49 437
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 087 645**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil	60 206
Nøkler	10 130
Tilskudd, OBOS gir tilbake	30 000
Utleie	20 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**120 736**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-81 513
Påløpte feriepenger	-9 782
Arbeidsgiveravgift	-91 593
SUM PERSONALKOSTNADER	**-182 888**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 515 000.
I tillegg har styret fått dekket mat for kr 677, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 905.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-29 715
Multiconsult Norge AS	-17 063
Christiania Forvaltning og Eiendom AS	-56 075
TA Skogsdrift og Trefelling	-7 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-109 852**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-849 487
Drift/vedlikehold VVS	-229 549
Drift/vedlikehold elektro	-32 734
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 570 877
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 804
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 754
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-5 458
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 802 664**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 304
Vann- og avløpsavgift	-1 036 499
Feieavgift	-5 253
Renovasjonsavgift	-848 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 895 016**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-57 548
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 038
Verktøy og redskaper	-727
Driftsmateriell	-27 365
Lyspærer og sikringer	-55 431
Vaktmestertjenester	-752 350
Vakthold	-127 950
Renhold ved firmaer	-152 166
Snørydding	-198 106
Andre fremmede tjenester	-28 544
Kontor- og datarekvisita	-32 531
Kopieringsmateriell	-8
Trykksaker	-47 613
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 170
Andre kostnader tillitsvalgte	-677
Andre kontorkostnader	-8 363
Telefon/bredbånd	-1 841
Porto	-7 587
Reisekostnader	-2 171
Bank- og kortgebyr	-3 620
Velferdskostnader	-74 031
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 629 835**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 470
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 884
Andre renteinntekter	79
SUM FINANSINNTEKTER	**38 433**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-136 303
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-75 640
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-778 428
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-66 258
Renter på leverandørgjeld	-377
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 057 006**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	89 100 000
SUM BYGNINGER	**89 100 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.43, 44 og 45.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopieringsmaskin		
Tilgang 2015	34 225	
Avskrevet tidligere	-17 112	
Avskrevet i år	-4 889	
		12 224
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	203 713	
Avskrevet tidligere	-90 275	
Avskrevet i år	-40 742	
		72 696
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**84 920**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-45 631**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
	22	150	3 330
SUM AKSJER			**3 300**

NOTE: 16
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	35 344
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	524 572
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**559 916**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,60 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2015	-6 002 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	146 818	
		-5 855 182
Eika BoligKreditt AS 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,60 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2010	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 499 121	
Nedbetalt i år	432 790	
		-3 068 089
Eika Boligkreditt AS 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-41 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 271 524	
Nedbetalt i år	1 199 376	
		-33 529 100
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	-638 333	
Nedbetalt i år	121 324	
		-2 817 009
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-45 269 379**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986 og 2002, leilighet nr 2006	-42 975 400
Opprinnelig 2005, leilighet nr 102 og 103	-123 800
Opprinnelig 2006, leilighet nr 1020	-122 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-43 222 100**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-18 538
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 062
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-25 600**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto), mai - desember 2019	-714 168
SUM INNTEKTER	**-714 168**

KOSTNADER

Fjernvarme, mai - desember 2019	438 805
SUM KOSTNADER	**438 805**

SUM ENERGIAVREGNING	**-275 363**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-9 782
Eiendomsskatt	-2 795
Fakturagebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 647**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 222 100
Pantelån	45 269 379
TOTALT	**88 491 479**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	89 100 000
Tomt	2 223 817
TOTALT	**91 323 817**

Noter til budsjettet for 2020

Note A: Andre inntekter
En del av våre inntekter er egentlig bare en innkreving på vegne av andre, som f.eks. 'kollektivt bredbånd'. Noen inntekter er usikre og marginale samt at de i stor grad kun er til kostnadsdekning av noe f.eks. salg av nøkler, portåpnere, dørskilt osv. Borettslaget har ikke fortjeneste på dette salget.

Note B: Vedlikeholdsprosjekter
Dette er noen av de tiltakene vi arbeider med å få prosjektert, prissatt *eller* iverksatt i 2020.
I hvilken grad vi greier å realisere dette vil avhengig blant annet kapasitet hos oss og hos leverandørene:

Oppfølging av el-rapport 2020
Rehabilitering av rekkehustakene (prosjektere/utarbeide tilbudsforespørsel)
Rehabilitering/asfaltering i hele borettslaget
– Prosjektere/utarbeide tilbudsforespørsel
– Re-asfaltere gjesteparkeringen nedenfor parkeringshuset
– Ny asfaltere, om mulig, en del av borettslaget i 2020
Utbedre utvalgte balkongdekker
Flere sykkelstativ
– Øke kapasiteten ved HB 36 + ved 44/60 (eller mot 32)
– Vurderer/prosjekterer: Ved HB 56/68 - et overbygg mellom bodene og søppelskuret, med tilknytning til sydveggen.
Utebelysning (prosjektere/utarbeide tilbudsforespørsel)
– Trappeoppgangene i blokkene
– Utebelysning på veiene (fra vegger og stolper)
– Gavlsider/trappeløp (vil muligens bli iverksatt i 2020)
Nye hoved informasjonsskilt for borettslaget
Beplantningsprosjekter
– Utbedring av skader/nyplantning ved 'flaggstangområdet'
– Foran noen blokkpartier, i noen fotavtrykk m.m.
Potensielt økt vedlikehold av ventilasjonsanlegg/takvifter
Tiltak ift overflatevann (drenering)
Ferdigstille installasjon av nye målere (fjernvarme)
Ferdigstille rampe/trapp dvs el-arbeider
Vurdere / iverksette tiltak for hinder for kjøring/parkering på plen
Utbedre låsene i parkeringshuset

Vi oppdaterer normalt vedlikeholdsplanen en gang i året. Den finner du på
https://hallagerbakken.no/vedlikeholdsplanen/
Der finner man også tiltak som har vært vurdert og som styret har valgt å ikke gå videre med!

Note C: Andre driftskostnader
Tjenester vi kjøper inn av eksterne leverandører (vaktmestertjenestene, renhold, vektertjenester, skadedyrtjenester) og ting vi kjøper inn som ikke har med bygninger å gjøre (trykking av HBnytt o.l., servering til generalforsamlingen og julegrantenningen) ligger på denne kontoen.

Note D: Finanskostnader/Rentebuffer
Vi har lagt opp til å ha en rentebuffer på egne lån tilsvarende 0,3% økt rente, for å ta høyde for rentestigninger i løpet av året.

3. Godtgjørelser

A. Styrehonorar

Styret har et ansvar og en arbeidsbelastning som indikeres i vedtektene, og orienteringen fra styret i denne innkallingen.

Styremedlemmene har tidligere fått en kompensasjon for bruk av privat datautstyr/mobil, og kostnader til internett/telefon. Dette inngår nå i styrehonoraret.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret for siste styreperiode settes til totalt kr 515 000,-.

B. Andre godtgjørelser

Ingen andre godtgjørelser.

4. Innkomne forslag

Forslag innkommet etter tidsfristen (13/3/2020) blir ikke behandlet på generalforsamlingen.
Justeringsforslag på sakene som behandles, kan fremmes skriftlig på generalforsamlingen.
Send dem gjerne på forhånd til 'styret@hallagerbakken.no'

4.1 Utrede felles brannvarsleranlegg

Forslagsstiller: Tom Henning Bratlie, HB 32 A

Jeg vil forslå en utredning av muligheter og kostnad for installering av felles brannvarsleranlegg i borettslagets bygningsmasse. I Sloreåsen har de allerede hatt seriekoblede røykvarslere i 12 år. Til å begynne med en løsning med årlig batteribytte. I fjor byttet de til en løsning som holder 10 år, før alt byttes på nytt. Mer praktisk, en forholdsvis stor kostnad, men absolutt verd det. – Sikkerhetsaspektet ved tiltaket er hevet over tvil, sier styreleder der borte.

Vedtaksforslag:
Generalforsamlingen pålegger styret å utrede et kostnadsoverslag og muligheten for installering av felles brannvarsleranlegg i borettslagets bygningsmasse.

Styrets kommentar:
Styret er enig i at spørsmålet bør utredes og tar sikte på gjøre dette i kommende styreperiode.

4.2 Korttidsutleie (Vedtektsendring)

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn: Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Vedtaksforslag:
Styrets innstilling

5. Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
E) Valg av 1 delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Valgkomiteens innstilling:
Valgkomiteen har hatt samtaler med de foreslåtte kandidatene og vi tror de alle er personer som kan gjøre en god innsats for borettslaget. De er informert om hva som forventes av dem og har sagt seg villige til å stille som kandidater til styret. For ordens skyld, styret velger selv nestlederen blant syrets medlemmer, etter valget.

Forslag til nytt styre

Styreleder (for 2 år)

- Bjørn Tommy Tollånes — Hallagerbakken 74 A

Styremedlemmer (for 2 år)

- Geir Brunsvik — Hallagerbakken 68 B
- Lise S. Halleraker — Hallagerbakken 92 E
- Gro Monica Roos — Hallagerbakken 66 G, (Ikke på valg. Sitter til 2021)
- Qaman Kalif Musse — Hallagerbakken 58, (Ikke på valg. Sitter til 2021)

Varamedlemmer (for 1 år)

- Stein Høglund — Hallagerbakken 62 B, 1256 Oslo
- Tom Idar Andersen — Hallagerbakken 84 C, 1256 Oslo
- Goran Khalaf — Hallagerbakken 94 A, 1256 Oslo
- Sverre Andreas Lunde-Danbolt — Hallagerbakken 86 D, 1256 Oslo

Valgkomite (for 1 år)

- Therese Tveit — Hallagerbakken 88 F, 1256 Oslo
- Lise Larsen — Hallagerbakken 66 E 1256 Oslo
- Jørgen Fredriksen — Hallagerbakken 70 A, 1256 Oslo

Forslag til delegerte til neste OBOS generalforsamling

- Delegat: — Bjørn Tommy Tollånes
- Vara: — Geir Brunsvik

Oslo, 13.03.2020
Valgkomiteen i Hallagerbakken borettslag

Therese Tveit /s/ Tore Tømte /s/

Orientering om borettslagets drift i 2019

Styrets orientering er i hovedsak for perioden fra generalforsamling 2019 til mars 2020.

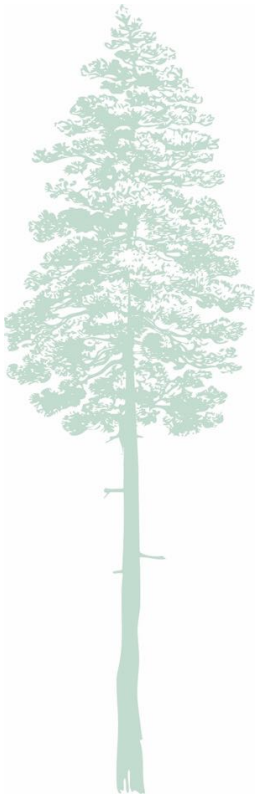
Totalt er det 219 andeler i borettslaget fordelt på 93 leiligheter i blokkene og 126 leiligheter i rekkehus. Disse andelene eies av i overkant av 300 andelseiere, samt Oslo kommune som eier 8 leiligheter. I tillegg disponerer borettslaget, ved styret, noen lager-/bruksrom (i HB 38, HB 52 og HB 86), noen sykkel-/fellesboder, og styrelokalene i HB 54. Borettslaget leier også ut lokaler til den foreldredrevne barnehagen i HB 36.

Borettslaget har, anslagsvis, i overkant av 500 beboere med stort og smått. For å sikre at vi fortsatt skal ha et bomiljø som er preget av *ansvarlighet*, *trivsel* og *trygghet*, har styret vært involvert i en rekke små, og noen større, saker. Her er styrets orientering:

Det er naturlig nok mange ting som gjentar seg år etter år. I denne orienteringen gjør vi det igjen, for at nye beboere får et litt mer helhetlig bilde av hva som har skjedd i borettslaget i siste periode.

Noen saker er, på grunn av viktighet, kompleksitet eller usikkerhet mht. kostnadene, av en slik art at de i en periode blir de mest fremtredende oppgavene for styret. I tillegg er det noen oppgaver som bare er arbeidskrevende. I siste styreperiode gjelder dette først og fremst:

- Enkeltsaker knyttet til enkelte beboere har vært mer krevende enn andre:
    - En byggesøknad.
    - En vedlikeholds-/skadesak, som også er en konfliktsak mellom tidligere og nåværende eier av boligen.
- Trepleie-prosessen er alltid veldig arbeidskrevende for styret, samtidig som dette også er et saksområde som flere beboere engasjerer seg i (dessverre noen først i etterkant).
- Nyanlegg av rampe og trapp ved flaggstangområdet, samt etablering av en rampe til taket på parkeringshuset. Disse var våre største enkeltstående vedlikeholdsprosjekter i perioden, også kostnadsmessig.
- Revidering av Byggeveilederen: Den største arbeidsbyrden med dette arbeidet har redaktøren hatt, i samarbeid med styret.
- Revidering av Uteveilederen skjedde i hovedsak i 2019, mens ferdigstillelsen skjedde i 2020. Redaktøren av dokumentet har hatt et tett samarbeid med grøntutvalget i jobben med revideringen.
- Revidering av HMS planen: HMS planen og arbeidet med HMS har vært revidert i fjor og planen ferdigstilles nå i 2020.
- Borettslaget markerte at det er 40 år siden det formelt ble stiftet (26.10.1979). Vi hadde et arrangement med innleid telt, god mat og fine musikere. Heftet "Vårt borettslag - og nabolag" er blitt revidert, utvidet og delt ut til samtlige andelseiere.



Styrets oppgaver
De som har lest de siste årenes orienteringer, vil se at det er noen gjengangere i orienteringen fra styret.

Før vi kommer innom noen av dem, kan det være greit å minne kort om hva som er styrets ansvar - og med det - våre oppgaver. Burettslagslova (https://goo.gl/Cvz8t8) gir oss lovteksten, og bøker som "Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper" minner om rammene som er satt gjennom rettssaker og praksis:

Lov om burettslag (burettslagslova)

Dato	LOV-2003-06-06-39
Departement	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Sist endret	LOV-2017-06-16-51 fra 01.01.2018
Publisert	I 2003 hefte 8
Ikrafttredelse	01.01.2004, 01.03.2004, 15.08.2005, 01.07.2006
Endrer	LOV-1960-02-04-2
Korttittel	Burettslagslova – brl

Økonomi: Styret har det overordnede ansvaret for økonomien, og med det vurderingene, prioriteringene og beslutningene som kan få økonomiske konsekvenser.

Lovverket: Oppfølging av offentlige lover og regler, samt Vedtektene og Husordensreglene er også sentrale oppgaver for et styre.

Bygningsmassen: Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for bygningsmassen og uteområdene. Styret forvalter dette ansvaret.

HMS: Styret har ansvaret for at borettslaget følger opp Internkontrollforskriften (https://goo.gl/FMfAeB). Dette medfører både at vedlikeholdet gjennomføres i henhold til forskriften, og at tiltak gjennomføres for å unngå skader på personer eller gjenstander.

Bomiljø: Ansvaret ovenfor, samt måten det blir håndtert på skal bidra til et godt bomiljø for oss alle.

Avtaler med leverandører og samarbeidspartnere fritar ikke styret for plikt og ansvar. Tvert imot skal styret sikre at driftsavtalene oppfylles og utføres på en forsvarlig måte. Det er et seriøst ansvar med et personlig straffe- og erstatningsansvar. Men forutsetningen for å komme i ansvar, rettslig og juridisk, er at man har opptrådt uaktsomt. Når styremedlemmer har handlet etter eget beste skjønn og gjort så godt de har kunnet for å ivareta fellesskapets interesser, skal det mye til for å holde styret personlig erstatningsansvarlig.

Myndighet: Utgangspunktet er at styret kan beslutte alt bortsett fra saker der Borettslagsloven sier at de må besluttes med 2/3 flertall i en generalforsamling (Borettslagsloven § 8 - 9). Styret bør imidlertid være forsiktig med å bruke sin myndighet fullt ut. Dette har ført til at man normalt orienterer, og eventuelt får samtykke av, generalforsamlingen for saker som kan være kontroversielle.

Generalforsamlingen: Noen saker er av en slik art at kun generalforsamlingen kan ta beslutninger om dem, for eksempel låneopptak, endringer av de interne reglene (vedtektene og husordensreglene) og vesentlige endringer av boligmassen (selv om tiltaket ikke medfører nye låneopptak). Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og kan gi føringer til styret gjennom formelle vedtak. Her er det flere aktuelle regler, bl.a. avstemningsreglene. Både styret og generalforsamlingen har myndighet innenfor lovverket. F.eks. kan styret forplikte borettslaget for utgifter for flere år fremover, men de begrenses av «5%-regelen»: Dersom tiltaket går ut over vanlig forvaltning, fører med seg økonomisk ansvar eller fører til utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det tilslutning fra generalforsamlingen med mer enn ⅔ flertall.

Økonomi og drift

Henvendelser: På epost og meldinger via styretelefonen får styret ulike henvendelser som vi forsøker å svare på etter beste evne, uavhengig av hvor styremedlemmene selv måtte befinne seg. Vi har etter beste evne forsøkt å håndtere spørsmål og henvendelser om beskjæring av trær, parkeringsplasser, sommerjobb, egne byggetiltak/-søknader, vannlekkasjer og oppfølging av disse, fargekoder, nabobråk, postkasseskilt og nøkler som skal bestiller på vegne av beboerne, samt hatt kontakt med forsikringsselskap, leverandører, eiendomsmeglere og en og annen selger.

Fakturahåndtering: Fakturaer slutter ikke å komme, og kontroll av disse medfører at to styremedlemmer må lese og vurdere hver av de ca. 500 fakturaene som kommer i året. De fleste fakturaene håndteres på 2-4 min., men noen utløser en del arbeid. Vi estimerer at ca. 40 arbeidstimer har blitt brukt på kontroll og godkjenning av fakturaer av styret alene, i tillegg til arbeidet som skjer via forretningsfører-avtalen med OBOS.

Likviditetsstyring: Har vi de pengene vi trenger når fakturaene skal betales, og har vi den nødvendige bufferen for usikkerhet underveis? Sammen med forretningsfører tilstreber vi å ha oversikt og kontroll, noe som ikke gjør seg selv. En del av dette medfører at vi har fulgt opp de senere års råd om å bygge opp en "10% buffer" i likviditeten. Dette betyr litt enkelt forklart at vi prøver å holde av 10% av det vi får inn på kontoen hver måned ("felleskostnadene") i reserve.

Langtidsplanlegging: Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Selvfølgelig prøver vi å se noen år fremover for å vurdere hva potensielle vedlikeholdsprosjekter kan komme til å koste samtidig som vi drøfter ideer som kan komme i tiden fremover, som solpanel, omlegging av fyringssystemet, utvikling av vaktmestertomta, - ting som ofte er potensielt ressurskrevende. Vi har ikke satt opp noen form for langtidsbudsjett. Likevel er dette saker vi har tenkt vi bør prøve å få til i den grad vi har kapasitet til det og at grunnlaget for det er gitt. For eksempel ønsker vi å reasfaltere hele borettslaget, men om vi bør dele opp prosjektet og ta det over flere år, eller om vi bør ta opp lån å få det gjennomført på et år, inngår i en slik vurdering av hva vi kan eller bør gjør epå kort- vs lang sikt.
En del av det løpende arbeidet er også å sørge for at vi har de best mulige anskaffelsesrutinene og at rammeavtalene forbedres jevnlig.

Beboerservice: I perioden har vi forbedret Beboerservice (https://goo.gl/BeC7XR). Det er noen få ting av 'kjøp og salg' vi administrerer selv i borettslaget, og det gjøres via tjenesten Beboerservice. Denne ordningen gjør at vi kan forenkle og gjøre kjøp og salg av noen tjenester rimeligere for beboerne enn tidligere, selv om det medfører litt mer arbeid for styret. Vi har kortet ned leveringstiden betraktelig og har fått gode tilbakemeldinger på tjenesten.

Regler: Husordensreglene, vedtektene og vanlige forskrifter og regler i norsk lov skal følges, men hvem skal følge dem opp i et borettslag? Styret har et særlig ansvar, men hver én av oss har selvsagt ansvar for egen atferd.

Spør heller styret en gang for mye enn en gang for lite. Sjekk gjerne først ut hva som finnes av svar på www.hallagerbakken.no.

Vedlikehold av bygninger og uteområder
Vedlikeholdsplanen, som ligger på hallagerbakken.no, beskriver hvordan vi tilnærmer oss, planlegger og gjennomfører vedlikehold. Denne revideres normalt sett.

Vaktmestertjenesten: Vår leverandør av vaktmestertjenester er Christiania Forvaltning & Eiendom AS (CFE). CFE er vårt hovedverktøy for jevnlig drift og vedlikehold. Borettslaget har en avtale (Se nettstedet: "Vaktmesterordningen") som regulerer vaktmestertjenestene. Behovet for å avklare og følge opp praksisen rundt denne blir dekket i en løpende dialog mellom styret og CFE. Selv om det alltid er noe som kan forbedres, er styret fornøyd med kommunikasjonen og arbeidet som utføres. I tillegg til det som er dekket av avtalen, ber vi ofte vaktmesterfirmaet utrede og/eller utføre små og mellomstore vedlikeholdssaker, som f.eks.:

- Er det fare for at fotballmålene våre kan velte, og volde skade på barn eller andre? Svaret er at vi har fått montert motvekter på målene.
- Under trappeløpet mellom HB 74 og 76 er mesteparten av fyllmassen skylt bort. Finnes det en bedre løsningen enn å etterfylle subbus fra tid til annen? Sammen med CFE har vi *utbedret inngangen til trappeløpet* og lagt ny subbus. Vi har en forventning om at dette skal være mer robust enn tidligere.
- Det er gjort befaring av alle kummer, med tanke på om de bør tømmes/renses. Fire av dem ble tømt.
- Vi har hatt problemer med et par kumlokk som er løse og/eller støyer når biler passerer (utenfor HB 66-68 og HB 78C). Vi forsøkte flere tiltak etter råd fra fagkyndige før vi fikk noe som fungerte tilfredsstillende.
- Flere tak på boder og søppelhus hadde mose o.l. på seg. Disse ble renset, noe som nok bør gjøres med noen års mellomrom.
- Fartsdumpene 'mister farge' etterhvert og de må merkes på nytt med fluoriserende maling. Det er blitt gjort.
- Det er nok ikke alle beboerne som har fått med seg at de bør plassere hageavfallet lengst mulig bak i bingen, som igjen gjør at vi må få skjøvet hageavfallet lengre inn i bingen oftere for å frigjøre plass. Dette koster borettslaget noe ekstra. Vi forsøker å redusere den kostbare bortkjøringen av hageavfall til et minimum.
- Noen *ytterdører* i rekkehusene har vært så skadet at vi har skiftet dem ut, og noen er utbedret med maling.
- Ved lekkasjer og andre skader vil ofte CFE bli engasjert for å diagnostisere eller utbedre skadene. Det er mye som ikke bare automatisk kan overlates til forsikringsselskapet med deres takstfolk osv.

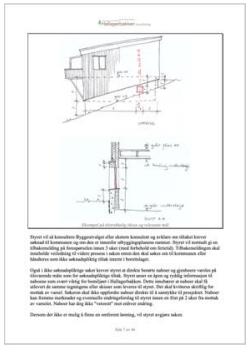
Byggesøknader fra andelseiere: Med essensiell faglig bistand fra Byggeutvalget, og tidvis andre, har styret i perioden behandlet flere byggesaker fra andelseiere. Prosess og grunnlag for løsning av mange av problemstillingene finner vi i Byggeveilederen. Her finnes føringer, regler og gode råd som er relevante for de fleste. Byggesøknader i siste periode har vært, som årene før:

- noen ønsker seg andre vinduer (stort sett avslag).
- noen skal ha nytt kjøkken og vurderer "kjøkkenvifte" (og får som svar at vi kun har en takvifte for hver bopel).

- noen planlegger å rehabilitere badet og lurer på om man kan flytte på en lettvegg (og får positivt svar under noen betingelser)
- noen ønsker å fjerne radiatorer (og får etter søknad positivt svar på den under noen betingelser).
- noen planlegger utbygging utover og/eller nedover i terrenget og trenger få avklart mange spørsmål før de eventuelt får klarsignal fra styret til å sende en søknad til kommunen.
- noen ønsker å fornye "uteområdet sitt" med ny platting, etablering av ny hekk e.l.
- og diverse annet

I tillegg er det flere henvendelser knyttet til vedlikehold av egen leilighet, f.eks. om sikringsskapet, katteluker og maling av dører. Heldigvis kan de fleste besvares ved å peke på artikler i www.hallerbakken.no, eller i Byggeveilederen og/eller Uteveilederen. Innimellom dukker det opp nye problemstillinger. I slike tilfeller definerer styret, sammen med Byggeutvalget, både prinsipielle føringer og svar. I tillegg prøver vi i størst mulig grad å være pragmatiske når vi gir svar på søknader.

Revideringen av *<u>Byggeveilederen</u>* ble gjennomført i perioden.
Den bygger på spørsmål og problemstillinger som har kommet fra beboere, samt noen faglige innspill underveis. Byggeveilederen gjør det enklere for andelseierne å planlegge og gjennomføre egne tiltak. Den gir også styret et praktisk verktøy for å vurdere søknader og svare på spørsmål fra beboere.



Rampe til taket på parkeringshuset og nyanlegg av rampe og trapp ved flaggstangområdet: Hensikten med prosjektene har vært å bedre tilgjengeligheten både til taket på parkeringshuset og til nedre gangvei. Prosjektet omfattet også fremføring av ny el-tilførsel til varmekabel i trapp og rampe.

Ettårs-befaring av parkeringshuset: Befaringen på nyåret 2020 avdekket enkelte forhold som vil bli utbedret på vårparten, for entreprenørens regning. Det dreier seg først og fremst om bobler i malingen langs fasaden.

Takviftene: Vi har dessverre nådd et punkt da vi ikke lenger har tilgang til den takviftemodellen vi har benyttet som standardvifte. Dette gjør at vi har fått økte kostnader når vi må bytte disse. Avklaringen av dette skjedde i sommerperioden parallelt med at vi også hadde sterkt behov for å få skiftet ut noen vifter på rekkehusene og et par på blokkene.

Trefelling: Prosessen med søking, vurdering, åpen høring og beslutning er en arbeidskrevende prosess for de involverte. Prosessen og kriteriene er beskrevet i Uteveilederen. Etter at de innkomne søknadene fra beboere og styrets egne forslag ble vurdert av Grøntutvalget og fagfolk (arborister), landet styret på et foreløpig vedtak i sakene.
Beboerne fikk anledning til å kommentere disse i en høringsrunde. Samtidig gjennomførte vi en anskaffelsesprosess for å knytte til oss trepleier for felling og beskjæring av trær. Etter endelig beslutning i styret ble dette gjennomført i fjor høst.
En del av befaringene vi har med potensielle trepleiere (og endelig valgt trepleier) gir også faglige vurderinger om hva som bør prioriteres dersom budsjettet ikke dekker all trepleien som er ønsket.

Noen plasser vil vi nå også plante på nytt trær eller andre vekster der noe er fjernet; slik som utenfor HB 52

Forholdene nedenfor gangveien langs «Gamlelinja»: I møtet med Bymiljøetaten kom man skuffende kort med tanke på våre ønsker om å holde vegetasjonen nede for å bevare siktlinjen mot fjorden. Det ble bare delvis vist forståelse for behovet for å fjerne grantrær.

Hekker: Vi har også vært nødt til å komme med henstillinger og et par direkte pålegg om å trimme hekker utenfor egen bolig. Det kan være delte meninger om hvor mye det haster å gjøre noe med hekker og busker av estetiske hensyn, men styret har også en rett og plikt til å følge opp forhold som har med sikkerhet å gjøre, som sikt og fremkommelighet. Det er et problem at ting delvis henger ut i veiene og gangveiene. En hekk som er for høy vil stenge for lys, noe vi alle trenger på mørke kvelder, spesielt de svaksynte blant oss.
Hekker kan hindre lys mot vei og andre ferdselsområder, fra lyskilder som kjøkkenvindu og bodlys. Det er flere steder i borettslaget der dette er situasjonen dersom ikke hekker og busker jevnlig blir trimmet.

Individuelle vannmålere i blokkene: Kontroll og oppfølging av målingene av fjernvarme og varmtvann i blokkene gjennomføres jevnlig, med en hovedavregning i året. Hele ordningen med måling og fakturering av fjernvarmen er beskrevet på hallagerbakken.no. I siste styreperiode har alle leilighetene i blokkene fått installert nye individuelle målere.

Stenging av stoppekraner, målere og annet: Det er selvfølgelig ikke tillatt å stenge for stoppekraner, målere o.l. i boligen. Når dette blir oppdaget, pålegger styret nåværende andelseier (uavhengig av hvem som i sin tid f.eks. bygget inn en stoppekran eller en radiator) å utbedre situasjonen. Vi har hatt saker på dette i siste periode.

Lekkasjer og kondens: Vi har heldigvis få problemer med vannlekkasjer i borettslaget, men de som kommer, har en tendens til å kreve en del arbeid. Selv når forsikringen blir benyttet, belastes også borettslaget noe.

De ulike lekkasje-, kondens- og fuktsakene vi opplever har ulike årsaker. Og det kan variere hvem som har vedlikeholdsansvaret. Det er et juridisk spørsmål og ikke nødvendigvis et svar på hvem som har "skylden", for det er en annen problemstilling. Borettslaget har f.eks. ansvaret for

bygningsmassen og de rørene som ligger skjult i veggene osv. Men dersom beboeren er skyld i at et sluk går tett, er det andelseieren som får regningen.

VVS Gruppen as, som vi har rammeavtale med, vurderer det slik at vi ikke har et generelt problem med våre rørsystemer, og at vi ikke har noen umiddelbart kommende vedlikeholdsbehov her.

I HB 64 E/F fikk vi skader som viste seg å komme fra en lekkasje fra fjernvarmeanlegget. Lekkasjen hadde pågått en stund. Kostnadene til utbedring tas av Fortum Varme AS. Det var også mistanke om at fuktskaden kunne skyldes en konstruksjonsfeil der det er høydesprang midt i rekkene. Ved nærmere undersøkelse av skadens art og omfang synes det klart at den skyldes varmeledningslekkasjen alene. Det er ikke noe som tyder på en generell konstruksjonsfeil, og det er derfor ikke arbeidet videre med en omfattende undersøkelse av alle høydesprang.

Vi minner om at styret har lagt ut artikler på nettstedet om 'Dugg, fukt og kondens", hvordan radiatorene bør behandles og annen informasjon som gjør at beboerne kan redusere muligheten for f.eks. kondens. Dette kan også bidra til en bedre privatøkonomi.

Endring av slagretningen på balkongdører i rekkehusene: Enkelte rekkehus fikk feilmontert balkongdører ved forrige renovering. Der andelseierne har sannsynliggjort at det ble gjort feil, har borettslaget bekostet å snu balkongdøren. Styret anser nå at alle saker angående dette er ferdigstilt.

Lading av el-bil på taket og i underetasjen: Det har vært noen utfordringer med betalingsløsningen (egentlig: GSM-kommunikasjon). Ladestasjonene på taket og underetasjen ble raskt utbedret når styret fikk varsel om dette.

I tillegg har det kommet spørsmål om el-bileiere bør bekymre seg for lynnedslag ved lading. Parkeringshuset har installert overspenningsvern. Dette gir allikevel ikke 100% garanti for at ikke noe kan gå galt. Styrets anbefaling er at el-bileiere følger retningslinjene fra den enkelte bilprodusent når det gjelde lyn/torden og lading.

Vedlikehold i blokkene: Vi har hatt flere utbedringstiltak i blokkene.

- Nederste del av trappene i oppgangene er utbedret der det er identifisert større skader i betongen, samt potensiale for større fremtidige skader.
- Veggene i trappeløpene er utbedret. Dette har ikke vært en totalrenovering! F.eks. er ikke gelenderne blitt malt.
- Fester for standardiserte dørskilt er montert, og mange beboere har benyttet seg av muligheten for gratis dørskilt. Det er ikke lov å fjerne festene!
- 30 av de mest skadde ytterdørene i blokkene har blitt malt.
- Rømningslukene er utbedret (se sak under HMS).

Parkering: Gjesteparkeringene er nå malt opp, og HC-plassene ble samtidig gjort bredere. Når Holmlia Nærmiljøsenter/Frivillighetssentralen har arrangementer hos seg, har de ikke tilstrekkelig med parkeringsmuligheter. Styret har minnet dem på - og bedt dem bli flinkere til - å informere

om dette ved utleie. Borettslaget låner dem ledig kapasitet på de nærmeste gjesteparkeringene, forutsatt at de har egne trafikkvakter under enkelte arrangementer.

Dersom beboerne har ekstraordinære behov for parkeringsplass for sine gjester eller seg selv, bør de kontakte styret for å se om vi kan bidra til en løsning. Eksempler på løsninger i siste periode:

- i noen uker fikk en avskiltet bil lov til å stå parkert på vaktmesterområdet.
- i noen dager fikk en avskiltet bil stå på taket.
- i to dager fikk en bil stå parkert inne på området (fordi den kunne stå parkert uten å hindre noen og at behovet var midlertidig).
- en liten bobil (gjest) fikk stå på taket i en kort periode.

Utleie av bodlokalet i HB 86 A/B: Styret har inngått avtale om midlertidig utleie av lokalet til en av våre andelseiere. Det er imidlertid full anledning til å kontakte styret dersom andre andelseiere skulle være interessert.

Andelseiernes ansvar: Alle beboere har vedlikeholdsansvar, og i løpet av året blir det gjerne noen spørsmål om dette. Det meste finner vi på hallagerbakken.no, i Uteveilederen og i Byggeveilederen. Noen problemstillinger som har vært reist, er:

- Renhold av takrenner. Normalt er beboer selv ansvarlig for dette, men fellesskapet bistår i spesielt vanskelige tilfeller.
- Ringeklokker er den enkelte andelseiers ansvar.
- Dørskilt i blokkene. Disse er nå standardisert, og skilt kan bestilles kostnadsfritt via Beboerservice. Personaliserte skilt kan også bestilles direkte på foldal.no, for beboers regning.
- Det er ikke tillatt å ta ned de standardiserte festene og/eller montere opp andre typer dørskilt i blokkene!
- Ytterdører. Fellesskapet har ansvar for selve ytterdøren, mens dørhåndtak og lås er andelseiers vedlikeholdsansvar.
- Vepsebol, stanksopp etc. er beboers ansvars. Fellesskapet bistår i spesielt vanskelige tilfeller.
- Sikringsboksen og alt innenfor av elektrisk utstyr er andelseierens ansvar.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
HMS-arbeidet i borettslaget er i hovedsak integrert med annet arbeid. HMS-planen er vesentlig revidert og er godkjent av styret i 2020.

Systematikken og planmessigheten er koblet på avtalene vi gjør.

- Avtalen med vaktmesterfirmaet innebærer at de går lysrunder (sjekker alle lys som er eid/driftet av borettslaget), jevnlig sjekker søppelrom/-husene, sjekker tilstanden (fremkommelighet, risiko) på bygg og i uteområdene m.m.
- Avtalen med elektriker medfører en årlig gjennomgang av alt observerbart elektrisk utstyr som borettslaget eier. Det blir utarbeidet en mangelliste, og vi får anbefalinger om forhold firmaet mener vi bør følge opp.
- Avtalen med vekterfirmaet medfører at vi to ganger i døgnet får besøk i borettslaget og at styret får avviksrapporter (f.eks. at en port står åpen) og hendelsesrapporter når de har blitt kontaktet av beboere eller styret. Slike rapporter er veldig viktige siden de gir styret mulighet til f.eks. å følge opp klager på atferd hos en beboer el.l.
- Avtalen med parkeringsselskapet gjør at vi kan få håndtert feilparkerte biler slik at de ikke potensielt skaper risikosituasjoner. Firmaet kan tilkalles av styret, og dem vi har bemyndiget til det, når biler er feilparkert i borettslaget. Firmaet sjekker også gjesteparkeringen jevnlig slik at vi har kapasitet til å motta håndverkere og besøkende med bil.
- Avtalen med skadedyrfirmaet medfører at de jevnlig følger opp åteboksene (rotte/mus-tilstanden i borettslaget), samt at de følger opp oppdrag fra styret (eks. sølvkre, skjeggkre, mus i bygningsmassen m.m.).
- Avtalen med forretningsfører har som formål at det ikke skal skje administrative feil som kan være til skade for borettslaget eller enkelte beboere. Praksisen utvikles og forbedres.

Bedrifter styret har engasjert: Når en bedrift engasjeres for å gjøre en jobb for borettslaget, har den HMS-ansvar for egne ansatte og ansvar for å sikre oss andre.

Oppfølging av avtaler: Etter at rammeavtaler og andre avtaler er utformet, trenger de ulik grad av oppfølging. Både vi og leverandørene må balansere ulike hensyn, og svaret kan være et kompromiss.

Eksempler på vurderinger som må tas: Hvor skal snøen plasseres når det er ekstraordinært mye som skal ryddes vekk? Hvordan unngår vi at noe blir skadet? Svaret er ikke opplagt!

Sikkerhetsaspekter: Det er gjerne knyttet enkelte sikkerhetsaspekter til byggeprosjekter, - både prosjekter som andelseierne søker om, og de som borettslaget selv er ansvarlig for. I vurdering av hekker/busker og trær er sikkerhet et moment som alltid inngår før vi tar en beslutning.
Gjennomgang og valg av hvilke verktøy og utstyr som gjøres tilgjengelig ved dugnader og for sommerjobberne er også ting som blir vurdert med tanke på HMS.
Vi har også gjennomført tiltak i forbindelse med radon i en leilighet, og vi har justert på noe av oppsettet for radonviftene som er plassert ut ved enkelte leiligheter.

Kontinuerlig forbedring: HMS er et arbeidsområde med få fasiter og hvor den systematiske tilnærmingen er viktig. Vi prøver å lære og forbedre oss kontinuerlig. Huskene blir nå tatt ned i vintersesongen med begrunnelse i HMS. Byggeveilederen får stadig små forbedringer knyttet til HMS-hensyn. Vi er på ingen måte ferdig utlært!

Kunnskap: Styret forsøker å gjøre tilgjengelig relevant kunnskap for beboerne via nettstedet vårt og veilederne, alt etter styrets kapasitet og kompetanse. Artikler om f.eks. skjeggkre, mugg, kondens m.m. er lagt ut. Og i veilederne finner man f.eks. informasjon om 'kjøkkenvifter' (som ikke skal

eksistere!) slik at andelseierne selv kan ta sin del av ansvaret for at problemer ikke oppstår eller at de blir håndtert best mulig.

Rømningsluker: Etter dialog med Oslo Brann- og Redningsetat, er det avklart at vi er pålagt å holde rømningslukene i balkongene tilgjengelige og funksjonelle. Flere nåværende og/eller tidligere beboere har blokkert lukene ved å legge egne balkongdekker eller annet over lukene. Alt som hindrer adkomst til lukene, må fjernes! Kostnader forbundet med dette, samt brukerskapte skader på balkongene, er andelseiers ansvar. Vi har totalt 73 balkonger i blokkene. I 2019 fikk vi åpnet, smurt og utbedret alle lukene.

En kommentar til dette er at vi alle må merke oss at det å bygge hinder foran rømningsveier, stoppekraner osv. kan medføre store kostnader (som andelseier kan stilles til ansvar for), og i verste fall tap av liv.

Skjeggkre, sølvkre og mus: Vi har hvert år hendelser med skadedyr, og vårt inntrykk er at dette er omtrent likt år for år. Skadedyrvakta AS (etter 1/2/2020: Tingstad Skadedyrvakta AS) har håndtert og vurdert disse sakene på vegne av styret. Vi vurderer løpende behovet for å endre policy/praksis når det gjelder håndtering av skadedyr generelt og skjeggkre spesielt.

Vi får en del spørsmål om skjeggkre, og vi har lagt ut informasjon om dette og vår håndtering av dette på hallagerbakken.no. Metodene som Skadedyrvakta bruker, fjerner nær 100% av skjeggkreene, men ingen kan gi en garanti for at de forsvinner helt enda. Det er viktig at vi alle støvsuger godt og at vi ikke tar inn for mye emballasje i boligen.

Renhold: Renholdsfirmaet rengjør trappeoppgangene hele året, unntatt i juli. Dersom sommerjobbprosjektet gjennomføres i juli (noe det ikke gjorde i fjor), vasker ungdommene trappene en gang. Styret forventer (ref. Husordensreglene) at beboerne selv tar ansvar utenfor egen bolig. I 2019 var det noe ekstra mye «skitt» pga arbeidene som ble gjort i trappeoppgangene i juni.

Sykkelstativ: Vi har satt ut flere sykkelstativer i borettslaget, og i år vil noen av disse også bli utvidet. Vi har også en fastmontert sykkelpumpe ved postkassen nær HB 68 tilgjengelig for oss alle.

Vi vil også få takke 'OBOS gir tilbake' for støtte til sykkelprosjektet vårt.

Vekterselskapet: Hendelsesrapporter fra vekterselskapet er et varsel til styret og gir oss samtidig viktig dokumentasjon. I forhold til bråk og potensielle saker med brudd på Husordensreglene er disse rapportene veldig viktige. Bruk vekterselskapet!

Bomiljø etc
Styret anser at et viktig bidrag til bomiljøet er hvordan vi behandler søknader, håndterer vedlikeholdsarbeid og tar beslutninger. I tillegg er det noen forhold som også er knyttet direkte til bomiljøet:

Jubileumsfest: Jubileumsfesten i anledning 40-årsjubileet for stiftelsen av Hallagerbakken Borettslag ble holdt på den store gressletta ved barnehagen lørdag 31. august. Det ble leid inn musikk, scene og festtelt, og bevertning ble ivaretatt på dugnad.

Heftet "*Vårt borettslag - og nabolag*" er blitt revidert, utvidet og delt ut til samtlige andelseiere. Redaktør for heftet Geir Brunsvik var vert for invitert gjest, Mette Sjølie, som langt på vei var 'sjefsplanleggeren' for det som ble Hallagerbakken borettslag (les mer om det i heftet!).

Vi vil takke våre sponsorer, Christiania Forvaltning & Eiendom AS og Oppegård Elektriske as, for bistand ifm. arrangementet.

Støy, bråk og konflikter: Vi bor på alle måter i et rolig borettslag! Men når det bor over 500 mennesker her, vil det være ulike opplevelser og aksept for hva som er et rimelig lydnivå i et bofellesskap (barn som leker, oppussinger som pågår, hyggelig samvær på en balkong, nødvendig innkjøring med bil). Av og til blir dette saker for styret. Vårt utgangspunkt er Husordensreglene og den tilnærming som er kommunisert i artikkelen på nettet 'Hva er støy i borettslaget?'.

Fra fotballplassen (Ljabru/Nordstrand) nedenfor Hallagerbakken-jordet er det tidvis forstyrrende bråk som vi dessverre ikke har sett noen forbedring på, etter gjentatte henvendelser til de ansvarlige.

Det gjøres en kontinuerlig vurdering av om det er greit at snø ryddes vekk veldig tidlig (noen vil si om natta). Og svaret er: ja, dersom snøen skal være borte om morgenen. Avtalen vi har om dette ligger på nettet.

Også i siste periode har vi hatt noen henvendelser som dreier seg om brudd på Husordensreglene der styret har vært involvert.

Miljøcontaineren: Vi har miljøcontainer noen ganger i året i borettslaget, men hvitevarer, maling o.l. skal ikke plasseres der. Når dette skjer, og styret ikke vet hvem som er eieren, koster det fellesskapet mye penger. For privatpersoner er det gratis å levere dette hos forhandlere.

Blomsterkrukker og vanning: Hver sommer setter vi ut noen blomsterkrukker som vi håper beboerne passer litt på og vanner. Takk til de av beboerne som har bidratt til å vanne disse blomstene! Alternativet til at vi alle tar et ansvar her er at vi ikke setter ut blomsterkrukkene. Kostnadene ved å la profesjonelle vanne og stelle dem blir for høye.

"Privat dugnad" og utlån: Også i denne perioden har vi levert ut treolje slik at andelseiere selv kan vedlikeholde toppbordene på verandaene i rekkehusene. Vi prøvde oss også på en utlånsdag av utstyr som borettslaget disponerer, slik at de som måtte ønske det, kunne ta en privat dugnad utenfor egen bolig. Det var vellykket, og vi tar sikte på å prøve dette igjen.

Julegrantenning: Julegrantenningen med sang fra Holmlia Aspirantkor er en tradisjon som vi setter pris på. Sist jul kom julenissens hjelpere ut fra garasjen og overrasket store og små. Styret vil bemerke at det er spesielt hyggelig at mange som selv ikke har små barn, er med på markeringen.

Dugnad: Vårdugnaden er en anledning til å bli litt mer kjent med flere naboer og samtidig bidra med stell og vedlikehold av fellesområdene.

Sommerjobb: Sist sommer var vi igjen i stand til å tilby alle fastboende ungdommer mellom 13 og 18 år sommerjobb i borettslaget. Vi takker ungdommene for jobben, og andelseierne for støtten. På denne måten får vi gjort flere oppgaver som ikke blir gjort under dugnadene. Vi har blant annet fått utført følgende:

- Rydding av hage- og naturavfall fra skogsområdet bak blokkene.
- Rydding av hage- og naturavfall på og rundt lekeplassene og inngangsstiene til borettslaget.
- Frisert en del hekker.
- Fjernet mose o.l. fra murer og trapper.

Vi måtte ha engasjert andre til å gjøre deler av dette dersom vi ikke hadde hatt sommerjobbprosjektet.

Heller ikke sommerjobb-prosjektet gjør seg selv. Foruten planlegging og tilrettelegging av oppgaver, arbeidskontrakter og lignende, går det noen arbeidstimer for styret i de to ukene sommerjobbprosjektet gjennomføres.

Vi bor og lever sammen!

Avslutningsvis vil vi i styret berømme alle de enkeltpersonene som bidrar til at vi alle har et så bra bomiljø!

Å stelle uteområdet utenfor egen bolig betyr også noe for naboene.
Å hjelpe en nabo med litt snømåking eller beskjære hekken,
er et fint bidrag til både enkeltmennesket og fellesskapet.
Å tipse om en mulighet for barna på en av Facebook-sidene
for borettslaget, gleder flere enn de som benytter seg av det.
Å delta i frivilligheten som leksehjelp, natteravn, fotballtrening, og
å være foreldrerepresentant i foreningsstyrene/skolene osv.
bidrar til godt bomiljø for oss alle.

Takk til hver og en av dere!

Styret mars 2020

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2019 støttet vi totalt 73 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos

OBOS

Hallagerbakken
borettslag

Telefon: 900 12 550

E-post: styret@hallagerbakken.no

Web: hallagerbakken.no

Postadresse:
Hallagerbakken borettslag
(Styrekontoret)
Hallagerbakken 54, 1256 Oslo

Fakturaadresse:
Hallagerbakken BRL
[selskap 471] OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO