



Hallagerbakken borettslag

Generalforsamling 2023

Innkalling – Årsrapport – Regnskap



Forsidebildet er tatt av Margareta Strömstedt
i Hallagerbakken 34.

Til andelseierne i Hallagerbakken borettslag

Velkommen til generalforsamlingen

Innkallingen inneholder borettslagets rapport og regnskap for 2022. 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.
- [Ved en digital gjennomføring av generalforsamlingen vil det blir noen tekniske forskjeller på dette, men hovedbeslutningene som f.eks. kun en stemme per andel, gjelder selvfølgelig.]

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hallagerbakken borettslag avholdes
onsdag 19. april 2023 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 2022
 - A) Årsrapport og regnskap for 2022
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

4. INNKOMNE FORSLAG
 - 4.1 Fordeling av kostnadene for TV og bredbånd
 - 4.2 Betaling for byggesøknader
 - 4.3 Revisjon av vedtektene
 - 4.4 Katter

5. VALG AV TILLITSVALGTE
 - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av 1 styremedlem for ett 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, 14.02.2023
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/

Trond Kråkenes /s/

Ali Fazliu /s/

Henriette Schröder Børresen /s/

Tom Idar Andersen /s/

2. Årsrapport for 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Nestleder	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E
Styremedlem	Ali Fazliu	Hallagerbakken 32 C
Styremedlem	Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C
Styremedlem	Henriette Schrøder Børresen	Hallagerbakken 90 D
Varamedlem	Elisabeth Lanseng	Hallagerbakken 32 F
Varamedlem	Mareke Decker	Hallagerbakken 96 H
Varamedlem	Julie Howden	Hallagerbakken 92 A
Varamedlem	Inger-Helene Bratberg	Hallagerbakken 78 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Varadelegert	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E

Valgkomiteen

Medlem	Kristin Støfringsdal	Hallagerbakken 86 E
Medlem	Syvert Feed	Hallagerbakken 78 A
Medlem	Inger Jessen Aguilar	Hallagerbakken 60 H

Styrets medlemmer og varamedlemmer består i dag av 5 kvinner og 3 menn. 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.
Boligselskapet ble opprettet i oktober 1979. 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 (boret) 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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCoopers AS.

Kommentarer til årsregnskapet for 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 13 523 638,-. Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler, utleie av p-plasser og fakturering for brukt elbil-strøm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 10 213 859,-. Dette er lavere enn budsjettert.

Regnskapet viser god kostnadskontroll og få store avvik. Det forekommer imidlertid mindre avvik på enkeltposter:

- Økte utgifter til drift og vedlikehold, herunder særlig uteareal.
- Disse veies delvis opp av mindre forbruk på personalkostnader, konsulenthonorar og andre driftskostnader.
- Energi/fyring ligger over budsjettet grunnet økte energipriser. Her var det i utgangspunkt romslig budsjettert, sammenlignet med tidligere forbruk.

Resultat

Årets resultat på kr 2 162 067,- fremkommer som et underskudd i resultatregnskapet og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr 31.12.2022 kr 6 365 057,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Det kan se ut som vi har «mye penger» tilgjengelig. Vi har holdt igjen på pengebruken pga av økt usikkerhet om noen kostnader og når de vil komme. Tiltak for utbedring av balkongdekkene i blokkene, felles brannvarslingsanlegg og utbedring av takene er kommentert i kommentarene til budsjettet, mens hovedtyngden av kostnader til installering av trykkreduksjonsventiler og utbedringer av skader er kostnadsført i 2022.

Kostnadskontroll og utsatte kostnader har medført at vi har hatt en så god likviditet at vi har tort å la være å ta ut de siste millionene på lånet til asfalt-/dreneringsprosjektet. Sluttsummen der ble dermed ca. 10 millioner.

Se orienteringen senere i innkallingen.

Kommentarer til budsjettet for 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. 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 at vi forholder oss til de inntektene som vi er sikre på at vi har.

Mye av budsjettet er knyttet til rimelige forutsigbare utgifter slik som offentlige avgifter, rammeavtaler med vaktmesterfirmaet, skadedyrfirma o.l., mens noen faste utgifter vil variere over tid - som energikostnader og forskjellig vedlikehold. Og vi må også ta høyde for “overraskelser”, som kostnaden vi fikk i 2022 på trykkreduksjonsventiler.

Det er en løpende diskusjon om hvordan vi kan bli mer kostnadseffektive i vår drift og i hvordan vi driver våre prosjekter. Dette vil ofte avhenge av styrets kompetanse og kapasitet til enhver tid. Når vi har tid og kompetanse til en jobb internt, er det billigere enn å få det utført av eksterne. Vi har også sett på direkte kostnadskutt, og der er det slik at omtrent alt som gir noe merkbar effekt har negative konsekvenser slik at andelseierne må gjøre mer selv og betale mer direkte selv for ulike ting. Per idag ser vi ikke at det er direkte nødvendig å gå til innstramminger.

Om...

- *Fellesutgifter:* Borettslaget tar normalt sikte på at fellesutgiftene følger prisstigningen på det vi normalt anskaffer. I 2021 og 2022 har prisstigningen vært høyere enn normalt og usikkerheten er større enn normalt for 2023. Dette gjør at vi i skrivende stund ikke vet om det er behov for å øke ‘fellesutgiftene’ midt i året, eller om vi kan unngå det. Vi økte disse fra 1. februar. Det ser ut som de fleste av oss, inkludert borettslaget, får redusert kjøpekraft i år.
- *Energikostnader:* Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I 2020 var energiprisene historisk lave og i 2022 var de historisk høye. I budsjettet for 2023 forventer vi derfor høye priser. Fellesskapet får dermed høyere kostnader her. I tillegg er det slik at fellesskapet forskutterer «fjernvarmekostnadene» i blokkene samtidig som vi tilstreber å ha riktige akonto-beløp for andelseierne, slik at vi ikke får likviditetsproblemer. I 2022 traff vi egentlig overraskende bra, så vi holder dette på samme nivå videre. Enkeltpersoner kan selv få økt trekket dersom de ønsker det.
- *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. De største postene er at vi gjør avtaler om første fase av rehabiliteringer av balkongdekkene i blokkene og takutbedringer i rekkehusene, innenfor en beløpsramme. Her er det vanskelig å gi helt faste priser og det er en del usikkerhet.
- *Renter:* Budsjettet er gjort opp med en rente på 3,99 % (dagens februar rente: 3,99%) på alle lån. Det er løpetiden som påvirker likviditeten nå som rentene er relativt lave. Vi gjennomførte i januar i år en undersøkelse av muligheten for å få bedre betingelser for likviditeten vi til enhver tid har på konto, og det viste seg at vi har de beste betingelser i dag. Vi er i ferd med å se på om vi kan få bedre betingelser på lånene våre og eventuelle premisser for det.
- *Finansiering av rehabiliteringsprosjekter:* For 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.
- *Lån:* Hallagerbakken borettslag har lån i OBOS-banken og Eika. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Vi tar ikke sikte på nye lån nå.

- *Forsikring:* I 2022 økte forsikringen med 7% og i 2023 igjen med 10%. Vi gjennomførte i starten av 2022 (og igjen i 2023) tilbudsforespørsler på forsikringen og det viser seg at IF fremdeles er rimeligst for oss.
- *Kommunale avgifter:* Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2022 til grunn en økning på 16% for vann og avløp. Økningen ble senere oppjustert til 23,4%. Renovasjonsgebyret øker med 13%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Borettslaget hadde ofte en dårlig likviditet på våren og utover sommeren i tidligere år. Vi har de siste 5 årene forbedret dette, og med å ha en buffer på '10-15% av inntektene på konto' til enhver tid, har vi økt vår evne til å håndtere uforutsette endringer og likviditets vanskeligheter underveis i året.

Vi har gått inn i 2023 med en større likviditet enn vanlig, og med det prøver vi å unngå nye låneopptak ifm med de utbedringene vi må gjøre på balkongdekkene (i blokkene) og takene på boder og rekkehusene. Disse utbedringene gjør vi over minst to år. Vi vil fortsatt være restriktive på bruk av penger. I en slik budsjettkommentar høres det greit ut, men det betyr at når vi får forespørsel av typen "kan ikke styret bare sende over noen for å se på dette...." må vi ofte si nei og/eller be om en innsats fra andelseieren.

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring: Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring (35704) med polisenummer 1384486. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som vurderer om den skal meldes som skadesak til forsikringsselskapet. Se våre nettsider for mer informasjon om håndtering av skader.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader: Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Hallagerbakken borettslag har en tilknytning til OBOS via vedtektene, som gjør at forkjøpsretten kan benyttes i borettslaget. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.



Til generalforsamlingen i Hallagerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hallagerbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Aistad
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		Budsjett	
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 438 207	4 590 740	2 438 207	6 365 058
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 162 067	-6 138 406	3 018 000	833 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 182	42 710	46 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-35 213	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16, e	4 000 000	45 644 870	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 248 222	-41 666 494	-2 356 000	-2 046 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 176	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 926 851	-2 152 533	708 000	-1 213 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 365 057	2 438 206	3 146 207	5 152 058

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 450 986	3 927 984
Kortsiktig gjeld	-2 085 929	-1 489 778
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 365 057	2 438 206

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 285 361	12 651 064	13 512 000	14 569 000
Andre inntekter	3, a	238 277	222 562	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 523 638	12 873 626	13 712 000	14 769 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-178 376	-271 920	-285 000	-212 000
Styrehonorar	5	-525 000	-525 000	-525 000	-550 000
Avskrivninger	14	-14 182	-42 710	-46 000	0
Revisjonshonorar	6	-13 250	-10 700	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-20 000	-65 000	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-218 910	-213 570	-219 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-125 853	-314 279	-240 000	-230 000
Kontingenter		-43 800	-43 800	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8, b	-3 161 738	-11 325 528	-2 500 000	-4 000 000
Forsikringer		-601 416	-551 253	-602 000	-661 000
Kommunale avgifter	9	-2 154 922	-2 081 421	-2 135 000	-2 556 000
Energi/fyring		-411 051	-297 989	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 168 504	-1 050 890	-1 200 000	-1 270 000
Andre driftskostnader	10, c	-1 576 858	-1 500 899	-1 706 000	-1 694 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 213 859	-18 294 960	-9 914 000	-11 910 000
DRIFTSRESULTAT		3 309 779	-5 421 334	3 798 000	2 859 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 645	11 838	20 000	30 000
Finanskostnader	12, d	-1 175 357	-728 910	-800 000	-2 056 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 147 712	-717 072	-780 000	-2 026 000
ÅRSRESULTAT		2 162 067	-6 138 406	3 018 000	833 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 162 067	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-6 138 406		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 100 000	89 100 000
Tomt		2 223 817	2 223 817
Andre varige driftsmidler	14	17 610	31 792
Aksjer og andeler	15	3 300	3 300
Miljøbankkonto, øremerket		235 963	0
SUM ANLEGGSMIDLER		91 580 690	91 358 909
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		714 746	45 495
Driftskonto OBOS-banken		5 121 208	1 560 236
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 344	33 030
Sparekonto OBOS-banken		2 613 688	2 289 223
SUM OMLØPSMIDLER		8 450 986	3 927 984
SUM EIENDELER		100 031 676	95 286 893
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 219		21 900	21 900
Opptjent egenkapital		5 548 643	3 386 576
SUM EGENKAPITAL		5 570 543	3 408 476
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 918 318	47 166 540
Borettsinnskudd	17	43 222 100	43 222 100
Avsetning bomiljøtiltak	18	234 787	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 375 205	90 388 640
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 154 631	645 179
Skyldige offentlige avgifter	19	3 704	45 844
Påløpte renter		10 053	4 470
Energiavregning	20	657 919	76 562
Annen kortsiktig gjeld	21	259 622	717 722
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 085 929	1 489 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 031 676	95 286 893

Pantstillelse	22	92 140 418	97 222 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/

Trond Kråkenes /s/

Ali Fazliu /s/

Henriette Schrøder Børresen /s/

Tom Idar Andersen /s/

Noter til regnskapet for 2022

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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 510 099
Kollektiv bredbånd	547 062
Forretningslokale	155 472
Leietillegg påbygg	74 496
Eiendomsskatt	732
Refusjon av strømutgifter til radonvifte	-2 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 285 361

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

El-bil	202 497
Nøkler	1 980
Utleie	33 800
SUM ANDRE INNETEKTER	238 277

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-79 450
Påløpte feriepenger	-9 534
Arbeidsgiveravgift	-89 392
SUM PERSONALKOSTNADER	-178 376

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 525 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 390
Norconsult AS	-73 125
Christiania Forvaltning og Eiendom AS	-24 838
SUM KONSULENTHONORAR	-125 853

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-316 317
Drift/vedlikehold VVS	-668 072
Drift/vedlikehold elektro	-427 717
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 684 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 857
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 098
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 373
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 161 738

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 924
Vann- og avløpsavgift	-1 237 458
Feieavgift	-4 703
Renovasjonsavgift	-907 838
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 154 922

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 900
Container	-58 712
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 250
Driftsmateriell	-22 958
Lyspærer og sikringer	-20 619
Vaktmestertjenester	-727 980
Vakthold	-174 360
Renhold ved firmaer	-163 171
Snørydding	-220 473
Andre fremmede tjenester	-72 487
Kontor- og datarekvisita	-28 067
Trykksaker	-12 235
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-8 993
Telefon/bredbånd	-1 637
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-2 992
Velferdskostnader	-12 614
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 576 858

NOTE: 11
FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 004
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 641
SUM FINANSINTEKTER	27 645

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-63 918
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 690
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 362
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-773 291
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-153 096
SUM FINANSKOSTNADER	-1 175 357

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

Kopimaskin			
Tilgang 2021	35 213		
Avskrevet tidligere	-5 868		
Avskrevet i år	-11 737		17 608
Kopieringsmaskin			
Tilgang 2015	34 225		
Avskrevet tidligere	-31 779		
Avskrevet i år	-2 445		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2016	203 713		
Avskrevet tidligere	-203 712		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			17 610

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-14 182
--------------------------------	--	--	----------------

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	3 300
SUM AKSJER			3 300

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	-254 906	
Nedbetalt i år	127 856	
		-2 427 050

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-5 516 424	
Nedbetalt tidligere	125 140	
Nedbetalt i år	234 701	
		-5 156 583

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-2 430 578	
Nedbetalt tidligere	230 589	
Nedbetalt i år	459 382	
		-1 740 607

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021

Nedbetalt tidligere	677 507	
Nedbetalt i år	1 265 271	
		-29 755 090

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-6 000 000	
Økning i år	-4 000 000	
Nedbetalt i år	161 012	
		-9 838 988

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
-48 918 318
NOTE: 17
BORETTSSINNSKUDD

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 BORETTSSINNSKUDD	-43 222 100

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-234 787
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-234 787

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 344
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 360
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 704

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 180 016
SUM INNETEKTER	-1 180 016

NEDBETALINGSAVTALE

Nedbetalingsavtale saldo pr 31.12.2022	10 394
SUM NEDBETALINGSAVTALE	10 394

KOSTNADER

Vedlikehold	15 356
Fjernvarme	496 347
SUM KOSTNADER	511 703

SUM ENERGIAVREGNING	-657 919
----------------------------	-----------------

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	-9 534
Avsetning faktura 2022 Hadeland Maskin AS	-97 600
Avsetning fakturaer 2022 VVS Gruppen AS	-152 488
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-259 622

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 222 100
Pantelån	48 918 318
TOTALT	92 140 418

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

Noter til budsjettet for 2023

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, merkostnaden på strøm ved lading etc. Borettslaget har ikke fortjeneste på dette salget.

Note B: Vedlikeholdsprosjekter

For 2023 er det ikke budsjettet med store lånefinansierte rehabiliteringsprosjekter, men vedlikeholdsprosjektene er likevel store nok. De finansieres over det ordinære budsjettet og er på ca. 4 mill. i 2023. Årets *hoved*prosjekter er knyttet til

- Etablering av felles brannvarslingsanlegg i blokkene
- Utbedring av utvalgte balkonger (balkongdekkene)
- Utbedring/rehabilitering av tak etter behov på rekkehusene

De to sistnevnte prosjektene tas over minst to år.

Utover dette det flere små og store vedlikeholdsprosjekter som vil bli fulgt opp.

Se vedlikeholdsplanen til borettslaget på nettsidene (<https://hallagerbakken.no/vedlikeholdsplanen>)

Når vi har endringer i kapasiteten eller muligheter dukker opp underveis, vil styret enten måtte skalere ned ambisjonene eller motsatt, - vi får gjennomført noe vi ikke opprinnelig hadde tenkt vi kunne få gjort. Normalt vil vi se på vedlikeholdsplanen for å avgjøre hvor vi prioriterer innsatsen.

Note C: Andre driftskostnader

Tjenester som vi kjøper inn av eksterne leverandører (vaktmestertjenestene, renhold, vekttertjenester, skadedyrtjenester) og ting vi kjøper inn som ikke har med bygninger å gjøre (bistand til våre digitale verktøy 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 rundt 1% økt rente, for å ta høyde for rentestigninger i løpet av året.

Note E: Nytt lån

For 2023 er det ikke planlagt nytt låneopptak.

3. Godtgjørelser

A. Styrehonorar

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

Styremedlemmene får kompensasjon for bruk av privat datautstyr/mobil o.l. gjennom styrehonoraret. Vi foreslår normalt at styrehonorarene *nesten* følger endringene i felleskostnadene eller den generelle lønnsutviklingen.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for siste styreperiode settes til totalt kr 550 000,-.

B. Andre godtgjørelser

Ingen andre godtgjørelser.

4. Innkomne forslag

Forslag innkommet etter tidsfristen (3/3/2023) blir ikke behandlet på generalforsamlingen. *Justeringsforslag* på sakene som behandles, kan fremmes *skriftlig* på generalforsamlingen. Send dem gjerne på forhånd til 'styret@hallagerbakken.no'.

Det er ikke kommet inn noen forslag fra andelseierne i år.

4.1 Fordeling av kostnadene for TV og bredbånd

Forslagsstiller: Styret

I dag inngår «kabelTV» i felleskostnadene og fordeles etter fordelingsnøkkelen. Dette gir en skeivfordeling av en forbruksvare, noe styret mener er feil. Det er ingen grunn for at en som har en større andel skal subsidiere TV og internett for de med mindre enheter.

Etter styrets oppfatning vil det være mer oversiktlig og rettferdig at kostnadene for kabelTV / TV-signalene belastes den enkelte andelseier direkte. Rent praktisk vil fakturaen fra borettslaget til den enkelte andelseier få en egen rad lik den vi har for “Kollektivt bredbånd”.

Styrets innstilling til Generalforsamlingen er at felleskostnader for TV/bredbånd skal belastes likt for hver boenhet, og ikke følge dagens fordelingsnøkkel. Dette er også i tråd med det som er vanlig i dag i andre borettslag.

Forslag til vedtak

Fordeling av kostnadene for fellesavtaler for TV og bredbånd skal foretas etter «nytteprinsippet» og blir fordelt slik at hver enhet betaler sin reelle del av kostnaden.

4.2 Revisjon av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Våre vedtekter ble i hovedsak utformet ved stiftelsen av borettslaget i oktober 1979. Styret har foretatt en mindre revisjon av vedtektene med formål om å forbedre språket og strukturen. I tillegg er det foretatt noen justeringer på innholdet, og et par nye avsnitt.

Styrets forslag til nye vedtekter har blitt gjennomgått av advokatene i OBOS for å sikre at de ulike punktene har samme meningsinnhold som de tidligere tekstene. Vi foreslår at vi stemmer over forslaget til vedtekter samlet, dvs det som anses som likt de vi har hatt tidligere og som bare er redaksjonelle forbedringer.

De to avsnittene som har nytt innhold kan vi diskutere separat, og vi vil vurdere under generalforsamlingen om de kan stemmes over samlet eller om de bør stemmes over hver for seg.

(Forslaget til de reviderte vedtektene ligger etter orienteringen fra styret i dette dokumentet).

Forslag til vedtak

Forslaget til reviderte vedtekter er vedtatt (eventuelt med de endringer som er vedtatt).

4.3 Betaling for byggesøknader

Forslagsstiller: Styret

Borettslag har ofte kostnader ved å vurdere byggesøknader og andre søknader. Styret har tidvis behov for at fagfolk (arkitekter, elektrikere, jurister, vvs-fagpersoner etc) bistår i vurdering og avklaring av slike søknader. Disse kostnadene til faglig vurdering mener styret det er rimelig at

søkeren må betale. Per i dag er disse vurderingene gratis for søkeren ved at vi har et kvalifisert internt Byggeutvalg tilgjengelig, som bistår sterkt i saksbehandling av mange søknader. Styret ønsker å formalisere tydeligere (enn hva vedtektene opprinnelig legger opp til) at *eksterne* kostnader i søknadsbehandlingen skal dekkes av søkeren.

Vi ser for oss en praksis som dette:

1. Etter å ha mottatt søknaden blir det tatt en kort vurdering av om styret har behov for bistand til å vurdere den. I så fall blir søkeren varslet om dette og får, når det er mulig, presentert et estimat på kostnaden.
2. Ved aksept fortsetter behandlingen av søknaden.
3. Søkeren får et betalingsvarsel, og etter innbetalingen får man svaret.

Forslag til vedtak

Borettslaget har anledning til å kreve utgiftene til saksbehandling av private søknader dekket av søkeren. Beløpet skal avklares tidligst mulig i prosessen.

4.4 Katter

Forslagsstiller: Styret

Styrets utgangspunkt for regler rent generelt er at de gir mening, at de har tilstrekkelig støtte (f.eks. ved vedtak på en generalforsamling) og at de kan følges opp. Under Dyrehold i pkt c; står det: “Erklæring om utekatt skal signeres av den ansvarlige katteeier.”

Denne har vi ikke i praksis fulgt opp og vi ser ikke helt hvordan den er hensiktsmessig for borettslaget. Styret foreslår derfor at vi tar den ut av Husordensreglene.

Forslag til vedtak

Pkt c under Dyrehold i Husordensreglene fjernes og de andre underpunktene (bokstavene) blir oppdaterte iht dette

5. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for et år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen 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 styrets medlemmer, etter valget.

Forslag til nytt styre

Styreleder (for 2 år)

- Bjørn Tommy Tollånes Hallagerbakken 74 A (Ikke på valg. Sitter til 2024)

Styremedlemmer (for 2 år)

- Trond Kråkenes Hallagerbakken 80 E (Ikke på valg. Sitter til 2024)
- Julie Howden Hallagerbakken 92 A (På valg)
- Tom Idar Andersen Hallagerbakken 84 C (På valg)
- Elisabeth Lanseng Hallagerbakken 32 F (Suppleringsvalg for 1 år)

Varamedlemmer (for 1 år)

- Mareke Decker Hallagerbakken 96 H (alle på valg)
- Jens Jørgen Dammerud Hallagerbakken 64 A
- Hillevi Munthe Hallagerbakken 42
- Geir Brunsvik Hallagerbakken 68 B

Valgkomite (for 1 år)

- Kristin Støfringsdal Hallagerbakken 86 E (alle på valg)
- Syvert Feed Hallagerbakken 78 A
- Inger Jessen Aguilar Hallagerbakken 60 H

Forslag til delegerte til neste OBOS generalforsamling

- Delegat: Bjørn Tommy Tollånes
- Vara: Trond Kråkenes

Oslo, 03.03.2023

Valgkomiteen i Hallagerbakken borettslag

Syvert Feed /s/

Kristin Støfringsdal /s/

Inger Jessen Aguilar s/

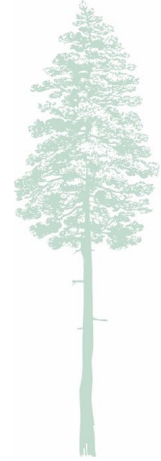
Orientering om borettslagets drift i 2022

Styrets orientering er i hovedsak for perioden mellom generalforsamlingen i 2022 og mars 2023.

Totalt er det 219 andeler i borettslaget fordelt på 93 leiligheter i blokkene og 126 leiligheter i rekkehus. Disse andelene eies av i overkant 300 andelseiere, i tillegg til Oslo kommune som eier 8 boliger. 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 (og HB 38).

I parkeringshuset er det 159 parkeringsplasser i tillegg til dem vi har ute.

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 blir det også noen repetisjoner for at nye beboere skal få et litt mer helhetlig bilde av hva som har skjedd i borettslaget i siste periode.

Noen saker er - på grunn av deres 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 har følgende saker krevd mer av styrets kapasitet:

- som følge av økte priser har økonomi-/likviditetsstyring blitt et aktualisert fokus
- trykkreduksjonsventiler ble et uventet tiltak som tok en del styrekapasitet i perioden, i tillegg til at den fikk økonomiske konsekvenser
- fartshumpene ble vi ikke ferdige med
- noen enkeltsaker knyttet til andelseiere
- søppelrom og søppelskur kan ta overraskende mye tid og energi...

Økonomien vår: Etter at vi alle har opplevd markert økning i utgiftene, deriblant økte rentekostnader, må økonomien vår passes litt mer på. Fra media og andre steder får vi vite at Skotun borettslag (Kongsvinger) og Oslos største borettslag, Lohøgda på Tveita, øker fellesutgiftene med 30%! Styringsrenta fra Norges Bank har økt fra 0,25% i september 2021 til 2,75% 19. januar 2023. Oslo kommune øker kommunale avgifter med 15% i år, og det er varslet at de vil øke i årene fremover.

For å berolige de som bekymrer seg for utgiftene: Hallagerbakken klarer å håndtere dagens kostnader med de inntektene vi har (≈ «fellesutgiftene»). Spesielt når vi velger å ha en moderat økning i fellesutgiftene for å følge noe av prisstigningen.

Styret vil fortsatt kjøre «tæring etter næring»-prinsippet, søke unngå unødvendige kostnader, balansere investeringene og bruk av penger opp mot nytteverdi. Så får vi heller håndtere eventuell misnøye med at vi ikke alltid prioriterer å bruke penger på akkurat det som enkeltpersoner ønsker seg!

I perioden fikk vi en uforutsett utgift med installeringen av trykkreduksjonsventiler (mer om dette senere) i flere rekkehus, og gode kostnadsestimater for dette arbeidet kom ikke før sent på høsten. Dette gjorde at vi begynte å holde igjen på tiltak (kostnader) allerede før sommerferien startet opp. Det er viktig at vi er i stand til å prioritere, i ordets rette betydning, når slike ting skjer og at vi har en tilstrekkelig god likviditet til å kunne håndtere uventede utgifter. Her er vi i en veldig god situasjon nå i forhold til hva vi var for noen få år siden.

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. Borettslagsloven gir oss lovteksten, og bøker som “Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper” minner om rammene som er satt gjennom rettssaker og praksis:

Lov om borettslag (borettslagslova)

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	Borettslagslova – 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. 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. Dette er et seriøst ansvar, som også innebærer et personlig straffe- og erstatningsansvar. Forutsetningen for å komme i ansvar, rettslig og juridisk, er imidlertid 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 krever vedtak 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.

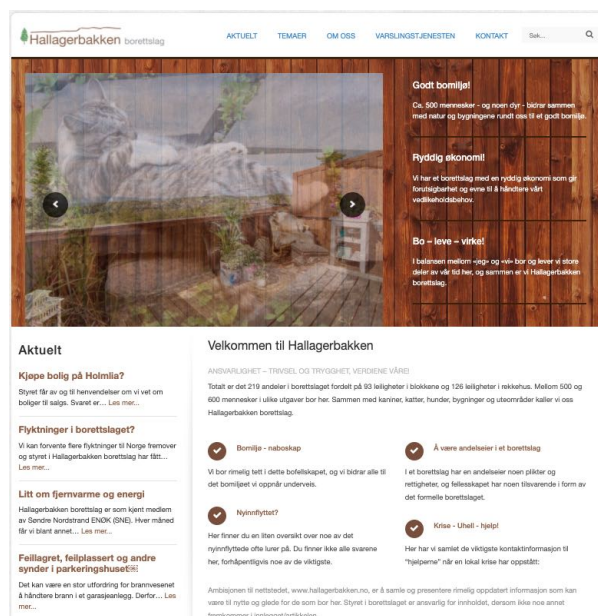
Innflytting: Ved skifte av eiere av en bolig eller ved utleie (som kalles bruksoverlating), blir styret involvert siden borettslaget skal godkjenne nye andelseiere/beboere. På visse vilkår har styret også muligheten for å nekte å gi slik godkjenning. I perioden har vi ikke hatt noen spesielt vanskelige saker knyttet til dette. På nettstedet har vi en artikkel som omtaler slike saker mer generelt “Når kan styret nekte noen å bli andelseier i borettslaget eller nekte utleie av en bolig?”.

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. For eksempel 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 2/3 flertall.

Informasjon til beboerne: Styret legger ut fortløpende oppdateringer og ny informasjon på hallagerbakken.no. Dette blir gjort slik at beboerne har anledning til å informere seg selv.

Vi har ikke kapasitet til å informere alle om alt, selv om vi prøver å informere så godt vi kan de som er direkte informert i enkeltsaker. Også i Facebook-gruppen for beboerne legger vi ut henvisninger til artikler på nettstedet. I perioden har det vært enkelte saker som har krevd en del informasjon fra styret og dialog med enkelte beboere, som saken om trykkreduksjonsventiler, “stakeluke-saken” og selvfølgelig i saker som berører kun én andel.



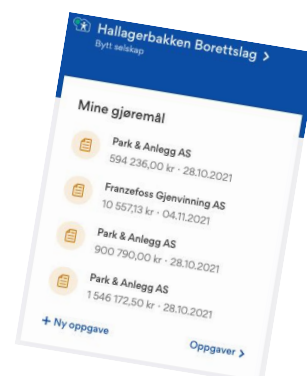
Styrekonferansen: Også i år har styret hatt den tradisjonelle styrekonferansen der vi gjemmer oss litt bort en dag og hever blikket på mer langsiktige ting. I år hadde vi fokus på revidering av vedtektene og problemstillinger rundt felles brannvarslingsanlegg. På sistnevnte temaet hadde vi også invitert deltakere fra andre styrer via “Styrenettverket Holmlia” til erfaringsutveksling. På styrekonferansen er også medlemmene i de interne utvalgene våre inviterte til deler av programmet. Vi tar sikte på å bygge et så stort team som mulig som bidrar til fellesskapet.

Økonomi og drift

Henvendelser: På epost og meldinger via styretelefonen får styret ulike henvendelser som vi samvittighetsfullt forsøker å besvare, 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, nabobrauk, postkasseskilt og nøkler som skal bestilles på vegne av beboerne, samt hatt kontakt med forsikringsselskap, leverandører, eiendomsめglere og en og annen selger.

Fakturahåndtering: Fakturaer slutter ikke å komme, og kontroll av disse medfører at minst to styremedlemmer må lese og vurdere hver av de ca. 500 fakturaene som mottas hvert år. 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. En del av dette medfører at vi har fulgt opp de senere års råd om å bygge opp en “10-15% buffer” i likviditeten. Dette betyr litt enkelt forklart at vi prøver å ha en reserve som ikke er planlagt brukt av det vi har/får inn på kontoen.

Når vi ser på regnskapet for ett år, får vi et ‘resultat’ som i utgangspunktet ikke bør være i minus. I et borettslag tenker vi at det heller ikke skal være for høyt i pluss. Vi snakker om at det skal gå tilnærmet i “null”. Det forstår vi som +/- 5-10% av inntektene.

I 2022 ble det noe høyere. Dette skyldes at (1) vi har holdt litt igjen på pengebruken for å sikre oss å ha en buffer i likviditeten, (2) vi har hatt en del usikkerhet, både knyttet til pågående prosjekter og til prisstigningen, (3) vi holdt igjen på en del planlagte aktiviteter etter at vi fikk varsel om uventede kostnader av en noe uklar størrelse og/eller (4) pga. kapasitet i styret (deriblant sykdom).

Langtidsplanlegging?: Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Selvfølgelig prøver vi å se noen år fremover for å vurdere hva mulige 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 å få til i den grad vi har kapasitet til det og at grunnlaget for det er gitt. Store tiltak vil normalt bli lånefinansiert, mens arbeidet i forkant med å få en faglig tilstandsvurdering og bistand til å sette opp en tilbudsforespørsel osv., i utgangspunktet finansieres over driftsbudsjettet.

En del av det løpende arbeidet er også å sørge for at vi har de best mulige anskaffelsesrutinene og at rammeavtalene forbedres jevnlig.

Varmeregnskapet: I blokkene har vi en avregning av det som blir kalt “varmeregnskapet”. Man betaler et estimert beløp for antatt forbruk av fjernvarmen, og så blir det foretatt en nøyaktig avregning én gang i året. Estimert av forbruket og ‘prissettingen’ av dette har vært utfordrende de siste par årene. I stort har akonto-beregningen vært usedvanlig treffsikker.

Av 93 boliger pluss barnehagen ble resultatet at 6 enheter skyldte mer enn kr 10 000, 12 andelseiere skyldte mellom 5 og 10 000 kroner og 3 andeler fikk mer enn kr 10 000 til gode ved årsavregningen. Hos noen andelseierne bør dermed akonto-beløpet justeres og/eller forbruksmønstrer korrigeres.

Kostnadsdeling med borettslaget ved privat tiltak?: Under helt spesielle tilfeller kan borettslaget ta noen av kostnadene ved private tiltak når vi har sterke fellesskap interesser for det. I utgangspunktet skal alle kostnader ved private tiltak tas av andelseieren(e).

Beboerservice: 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.



Utlån av tilhengeren: Borettslaget anskaffet en tilhenger til 40-års jubileet, og denne kan lånes/leies av oss som bor i borettslaget. Det har vært en suksess og tilhengeren lånes ut jevnlig. Det er hyggelig at den blir brukt og at alle har tatt godt vare på den. Dette administreres via Beboerservice på nettsiden vår.



På slutten av perioden har vi også inngått en avtale med Hyre.no om utplassering av to biler i borettslaget.

KabelTV/bredbånd: Avtalen med Multinett as og Telia as om bredbånd, vedlikehold av vår infrastruktur og TV-signaler (“kabelTV”) ble revidert i perioden. Avtalen er rimelig lik den vi hadde tidligere utover en bedre strømmeboks, dobling av bredbåndshastigheten og noen andre mindre forhold.

Forbedringer av driften: Vi ser kontinuerlig etter forbedringsmuligheter i driften av borettslaget. I perioden har vi sett på om vi kan benytte web baserte løsninger for booking av tilgang til boliger når vi har f.eks. vedlikeholdsbehov. Dessverre har vi ikke fått en løsning vi har tro på, men vi har overlatt vår undersøkelse og våre vurderinger til OBOS forvaltning i et møte med dem. Vi har listet opp en rekke tiltak i et diskusjonsnotat for å se på hvordan vi kan drastisk kutte i kostnader. Vi tror at styret med jevnlig mellomrom bør ha en seriøs diskusjon om dette. Per i dag er vi ikke nødt til å gjøre dette, og det er klart at slike tiltak vil få merkbare negative følger for oss som bor her. Notatet er også gjort tilgjengelig på vårt nettsted.

Regler: Husordensreglene, vedtektene og vanlige lovregler og forskrifter 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.

“Sakene som ikke ble saker”

Temaer og problemstillinger dukker opp gjennom årets, og noen av dem blir ‘sakene som ikke ble saker’. I løpet av et år kommer det varsler, henvendelser eller sidespor på diverse saker som bør sjekkes ut nærmere. De kan være av en slik karakter at vi vil vurdere å gjøre endringer i vedlikeholdsplanen, byggeveilederen og/eller andre dokumenter. Noen av disse sakene kan også potensielt være bekymringsfulle og ressurskrevende.

I perioden er ‘tak-saken’ den viktigste saken som ble betydelig bedre enn forventet. Vi var forberedt på å måtte sette i gang en stor rehabilitering av takene til rekkehusene, mens vurderingen er nå at en rimelig rehabilitering vil utsette den store rehabiliteringen med mange år.

Det er også enkelte forhold som vi får melding om eller som vi selv registrerer, som viser seg å være reelle saker, men hvor det blir bestemt at de skal utsettes eller tas i sammenheng med noe annet. F.eks. vil luftenetting som er skadet ved takutstikk på rekkehusene, bli utbedret i forbindelse med fornyelse av taktekking. Trekk ved andelseiernes ytterdører i blokkene er en sak som bør vurderes ved neste oppdatering av vedlikeholdsplanen, osv.

Vedlikehold av bygninger og uteområder

Vedlikeholdsplanen, som ligger på hallagerbakken.no, beskriver hvordan vi tilnærmer oss, planlegger og gjennomfører vedlikehold. Denne har vi en ambisjon om å revidere minst en gang i året. Utgangspunktet for prioriteringer av tiltak utover ren drift starter med denne planen!

Vi vil oppfordre alle andelseierne om å sette seg inn i den.

Vaktmestertjenesten: Vår leverandør av vaktmestertjenester er Christiania Forvaltning & Eiendom AS (CFE). CFE er vårt hovedverktøy for jevnlig drift og vedlikehold. Borettslaget har en avtale (“Vaktmesterordningen”) som regulerer tjenestene.

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 i hovedsak fornøyd med kommunikasjonen og arbeidet som utføres. I tillegg til det som er dekket av avtalen, ber vi ofte vaktmesterfirmaet gi tilstandsvurdreinger eller utrede saker, samt utføre små og mellomstore vedlikeholdssaker utenfor ordinær kontrakt.

Eksempler på ‘korrigeringer’ i praksisen gjort i siste periode er at vi har presisert hvordan snøryddingen skal foregå og hvor vi kan deponere snø i borettslaget. Sistnevnte er en utfordring hos oss da det er trangt mange plasser og få passende områder for deponering.



Utenfor blokkene: Arbeidet med utbedring av uteområdene utenfor blokkene ble ferdigstilt. De resterende områdene fikk ny plen og kantstein, blomsterbed ved trappeoppgangene ble etablert og fotavtrykk under angitte verandaområder ble lagt. Det ble også plantet et nytt kirsebærtre og et oppstammet stikkelsbærtre. Etter en vurdering er det også etterhvert planlagt å etablere et fotavtrykk under verandaen utenfor HB 46.

I rundkjøringen utenfor HB 52 ble det plantet stauder og en ny kulelønn. Den overordnede planen for utbedring av uteområdene er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

Ordne opp?: Når større tiltak gjennomføres, er det ikke til unngå at det blir små og store skader som skal håndteres i ettertid. Ofte vil dette medføre at følgeskaden f.eks oppstår på høsten, men kan/bør håndteres først på sommeren årets etterpå.

Hekk rundt vaktmesterområdet: Vi har forsøkt å anlegge en hekk rundt vaktmesterområdet da det gir en god “innramming” av dette arbeidsområdet. Nå blir utfordringen å greie og vanne og stelle hekken slik at vi beholder den en stund.

Nytt gjerde: Bak postkassene ved inngangen/bommen til nedre vei går det et gjerde. Dette ble skiftet, men arbeidet holdt ikke mål. Leverandøren har tatt ansvar her og vil gjøre jobben på nytt til våren.

Opprusting av felles utebelysning: Styret har satt opp en plan for opprusting av utebelysningen vår. Første fase av dette arbeidet gjennomført. Det er satt opp nye lamper på de fleste lysmastene og ny belysning på stiene og trappene mellom gangveiene. Vi vil gradvis forsøke å få en utskifting av

felles veggarmaturer på bodene og belysning av inngangspartier i blokkene (noe ble gjort i 2022 og vi fortsetter i 2023).

El-anlegget: Jordfeil ble funnet i fellesanlegget i sikringsskap i rekkehus og bod 8 på våren. Feilen viser seg å være på en kabel til utelys/stolpe som også gikk videre til søppelskur. Slike forhold dukker opp og blir håndtert fortløpende.

Oversikt over skadde ytterdører/boddører: Flere boddører og ytterdører i rekkehusene er skadet eller i ferd med å bli skadet (avskalling), og noe bør gjøres. Vi har skiftet noen dører, og vi har gjennomført noen levetidsforlengende tiltak, som kan redde dørene fra oppflising/svelling. Vi har en rimelig oversikt over skadde dører, og de er lagt inn i vedlikeholdsplanen og vil bli gradvis fulgt opp fremover.

Rehabilitering av takene: Vi har fått en tilstandsvurdering av rekkehusstakene fra to uavhengige firmaer, og har heldigvis konkludert med at den store rehabiliteringen av takene kan utsettes i flere år. Dette forutsetter likevel at vi foretar noen mindre rehabiliteringer som blir dyre nok. Vi tar sikte på at dette skal kunne gjøres over 2-3 år via det ordinære vedlikeholdsbudsjettet. Men vi vet ikke hva vi finner når arbeidet starter opp nå våren 2023, så vi gir ingen garantier.



Rehabilitering av balkongdekker i blokkene: Etter flere gjennomganger har dette blitt en sak som har vokst og endt opp med at vi skal rehabilitere alle balkongene, dvs. balkongdekkene i blokkene. Vi tar også her sikte på å greie det over 2 år via det ordinære vedlikeholdsbudsjettet. Arbeidet starter opp i mai i år.

Felles automatisk brannalarmanlegg: På en tidligere generalforsamlingen ble vi enige om å sjekke løsninger og priser for felles brannvarsling, spesielt for de rekkehusene innerst på nedre vei som står tett sammen.



I forbindelse med vurdering av tilstand for balkongene, har vi tatt en vurdering på om lukene i gulvet er en reell rømningsvei for beboerne. Selv om lukene smøres og vedlikeholdes, er de veldig tunge og vanskelig å åpne. Det vil være svært få som vil klare å bruke den. Derfor har vi konkludert med at vi ikke lenger vil benytte lukene i balkongene som rømningsvei. Lukene vil bli tettet i forbindelse med rehabiliteringen av balkongdekkene. Dette gjør at boligene i blokkene vil mangle en rømningsvei. Styret har brukt en del tid på å finne ut av dette. Vi har hatt noen alternativer som oppfyller regelverket, som for eksempel stige eller tau som er montert på balkongene, eller felles automatisk brannalarmanlegg. Etter en totalvurdering har vi konkludert med at den beste og mest kostnadseffektive løsningen er å installere felles automatisk brannalarmanlegg i alle leilighetene i blokkene. Leilighetene i rekkehusene 80, 88 og 96-rekka vil også få automatisk brannalarmanlegg. Vi tar sikte på å få dette utført i løpet av 2023.

Trykkreduksjonsventiler: Undersøkelser av vanntrykket i nedre rekke i borettslaget viste at dette jevnt over lå (godt) over det som er anbefalt. Det ble vurdert at det forhøyde trykket innebar en risiko for lekkasjer og vannskader, for eksempel gjennom installasjoner som er tilkoblet vannettet, men ikke dimensjonert for et slikt høyt trykk. Borettslaget inngikk en avtale med VVS-gruppen om installasjon av trykkreduksjonsmålere i alle boliger på nedre rekke, samt i 80-rekka. VVS-gruppen var på befaring i alle leilighetene i august, hvor de tok bilder av installasjonspunktet i hver leilighet. Basert på denne informasjonen ga de et kostnadsestimert.

I informasjonen til andelseierne, ble det tydeliggjort at borettslaget i utgangspunktet ville dekke kostnadene til installasjonen. I tilfeller hvor det var blitt gjort store endringer og utbedringer av bad og toalett i forhold til opprinnelig standard, ville borettslaget kun dekke tilbakeføring til opprinnelig standard.

Målerne ble installert i november, og etterfølgende arbeid ble gjennomført i løpet av november og desember. Installasjonene forløp uten store vanskeligheter, og ventilene har fungert etter hensikten.

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 sakene.

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 et positivt svar under noen betingelser)
- noen ønsker seg ildsted (peis) og med det pipe (styret er positive så lenge det blir gjort skikkelig og at vi ikke tror pipen vil medføre uakseptabel forhold for naboene (røyk, utsikt).
- noen vurderer varmepumpe (normalt avslått pga av primært støyforhold)
- noen ønsker å fjerne radiatorer (og får etter søknad positivt svar - på noen vilkår).
- noen vurderer å bygge takkonstruksjoner/pergola utenfor egen bolig, som vi vil normalt være veldig skeptiske til
- 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.hallagerbakken.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, samtidig som vi - under ellers like forhold - etterstreber likebehandling.

Med økte energipriser for oppvarming har flere begynt å tenke på om en pipe med tilhørende peis er en god ide. En ny pipe kom opp i perioden og nye søknader er under behandling.

Vi har noen oppfølgingssaker der nåværende eller tidligere andelseiere har tatt seg til rette dvs. gjort ting uten tillatelse fra styret eller ting som ikke er i tråd med våre føringer. Disse sakene vil bli fulgt opp. Når styret blir kontaktet av eiendomsmeglere o.l. i forbindelse med avklaringer før salg av boliger, opplyser vi naturligvis om slike forhold dersom vi er kjent med det. Selger/eiendomsmegler er pliktig til å opplyse om slike forhold til potensielle kjøpere.

Oppfordringen er: Les Byggeveilederen og andre føringer fra borettslaget nøye før du setter i gang med noe. Det sparer ofte både styret/fellesskapet og andelseieren for kostnader og tidsbruk.

Støy og avfall: Vi har hatt noe problem med at ikke alle respekterer støybestemmelsene i husordensreglementet. Noen har også tatt seg til rette med tanke på plassering av byggematerialer i fellesområdene. Dette skal man søke styret om, noe som også blir gjort.

Har det betydning? Vel, det kan ha betydning for sikkerheten, kan skade underlaget og tidvis står det i veien for annet arbeid.

Vifter og støy?: Av og til kan det oppstå feil og skader på takvifter og andre vifter. Slike ting blir utbedret. I tillegg har vi et par steder hatt støyplager som ikke så lett har latt seg løse pga. uklart årsaksbilde. Noe av dette er knyttet til vifter. Vi har brukt en del ressurser på å finne ut av dette, og vi har skiftet ut et par vifter, samt igangsatt støydempende tiltak i tilknytning til dem. Vi og våre leverandører håper dette bidrar til forbedringer og at vi lærer ting som også kan implementeres andre steder.

Trefelling: I perioden har vi fått varsel om noen potensielt farlige trær, og disse er vurdert, beskåret og/eller tatt ned. Busker og hekker i borettslaget kan by på utfordringer hvis de ikke blir stelt i henhold til de føringene vi har i Husordensreglene og Uteveilederen. Styret prøver med jevne mellomrom å følge opp, og tidvis varsle, eventuelle andelseiere for å ivareta dette i sommerhalvåret.

I 2023 tar vi sikte på å gi styret, grøntutvalget og noen beboere opplæring i beskjæring og stell av hekker, busker og trær. Vi håper at vi kan bli et større miljø av folk i borettslaget som har kunnskap om hvordan vi skal vedlikeholde og stelle de ulike plantevekster og trær vi har rundt oss. I år som i fjor vil vi også tilby "hekkefrisør-opplæring" til de eldste sommerjobberne.

Stenging av stoppekraner, målere og annet: Det er selvfølgelig ikke tillatt å stenge inne eller bygge inn stoppekraner, målere, 'arbeidsluker' o.l. i boligen. Når dette blir oppdaget, pålegger styret nåværende andelseier (uavhengig av hvem som i sin tid for eksempel bygget inn en stoppekran eller en radiator) å utbedre situasjonen. Slike saker dukker opp en gang i blant.

Avløpsrørene under byggene kan bli tette. Fett og annet sørger for det. Dette gjør at man av og til må ha tilgang til disse for å undersøke dem, foreta vedlikeholdsspyling eller rett og slett for å åpne dem. Inngangen til disse rørene er stakeluker i gulvet. Flere av oss har gjennom årene skjult disse ved å legge parkett og annet belegg på gulvene på bakkeplan. Her vil vi minne om at andelseierne selv er ansvarlige (jf. Vedtektene) for alle kostnader som måtte komme når vi må inn for å foreta vedlikeholdsarbeider eller annen utbedring. Å bryte opp gulvet og utbedre det igjen blir dermed kostnader som kan komme overraskende på de berørte.

I perioden har vi forsøkt å få avdekket eller få gode estimater på hvor disse tildekte lukene kan befinne seg. Vi har behov for å gjøre utbedringer i avløpsrøret i én bestemt rekke, og er i ferd med å finne ut av hvordan dette kan gjøres med minst mulig konsekvenser for de berørte andelseierne og fellesskapet.

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

De ulike lekkasje-, kondens- og fuktsakene som vi opplever, har ulike årsaker. Og det kan variere hvem som har vedlikeholdsansvaret. Dette er et juridisk spørsmål, og ikke nødvendigvis knyttet til spørsmålet om skyld i skaden. Borettslaget har for eksempel ansvar 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.

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.

Parkering: Vi er heldige og har godt med parkeringsplasser til alle som bor i borettslaget og besøkende. Vi opplever av og til at uvedkommende bruker gjesteparkeringen og parkeringen vår på taket.

I 2023 tar vi derfor sikte på å innføre elektronisk registrering av all parkering som skal gjøres utenfor parkeringshuset. Dersom beboere har ekstraordinære behov for parkeringsplass for sine gjester eller seg selv, bør man kontakte styret for å se om vi kan bidra til en løsning.

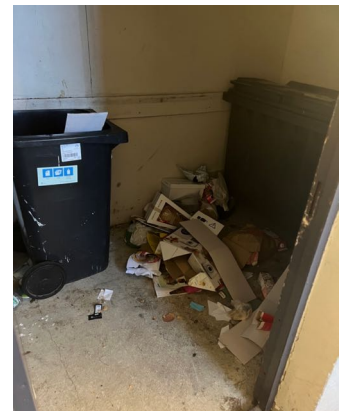
Både enkelte beboere og enkelte leverandører, som Hjemmetjenesten, ser ikke ut til å forstå at det å parkere på gressområder/plener får konsekvenser for gressets beskaffenhet. Styret har begynt å legge ut hindre for å redusere dette problemet.

Vandalisme?: Hva skal vi kalle det når skilter på bommene blir bøyd og/eller brukket? Eller når bommene blir brukt som lekestativ av større barn og det i neste omgang gir fellesskapet kostnader? Er det bare prisen for å bo slik vi bor? Dette er tidvis et problem i borettslaget...

Søppelrom-/skur m.m.: Det er merkbart mer papir og papp i papircontainerne i søppelrom/-skur. Disse containerne blir tømt hver annen uke. Det er fristende å tenke at vi bare skal bestille hyppigere tømning, f.eks. hver uke, slik vi gjør med restavfallet. Ideen virker god, helt til vi begynner å reflektere over at borettslaget allerede betaler over 900 000 kr til kommunen for renovasjon.

Her må vi henstille til at beboerne må bli flinkere til å brette papp og papir, og plassere avfall inn i containerne - inkludert de som er innerst i rommet. Da vil vi i alle fall få utnyttet kapasiteten maksimalt. Og dersom vi ofte får varer fra samme leverandør, f.eks. Oda.no, så kan vi be dem ta med de gamle eskene når de lever nytt til oss.

I blokkene er det dessverre noen oppganger som litt for ofte er rammet av uheldig oppførsel, som gjør at søppelrommene ikke blir brukt optimalt. Vi har mistanke om at det tidvis er barn/ungdom som skal “gå med søpla” og som ikke blir godt nok fulgt opp av foreldrene. Her trenger vi en innskjerping av både unge og voksne!



Utleie av bodlokalet i HB 86 A/B: Lokalet har vært utleid i 2022. Det er nå ledig. Se nettstedet (Beboerservice) for betingelsene for leie av lokalet.

Lekeplassene: På lekeplassene er ofte behov for mindre utbedringer og vedlikehold, som blir gjennomført når vi er oppmerksomme på behovet. Styret er i ferd med å slutføre en helhetlig plan for lekeplassene i borettslaget. Denne planen vil gi oss et rammeverk og klare føringer på hvordan vi vil vedlikeholde og oppgradere lekeplassene i årene fremover. Tanken er at vi deretter vil gjennomføre vedlikehold, rehabilitering og oppgradering iht. denne planen. I 2022 ble det også etablert et rådgivende utvalg (Lekeplassutvalget) til styret for hvordan vi forholder oss til forbedringer av lekeplassene.

Det er blitt kjøpt inn et rammesete til et av huskestativene, som er for de minste barna i borettslaget. Huskesetet blir montert nå til våren.

Vi har fjernet to små sandkasser som ikke var i bruk, en utenfor 90 rekka og en utenfor 46. Vi har erstattet sandkassene med gress utenfor HB 90 og belegningsstein utenfor HB 46.

Andelseiernes ansvar: Alle beboere har et vedlikeholdsansvar, og i løpet av året kommer det gjerne enkelte spørsmål knyttet til dette. Svaret på mange av disse, kanskje de fleste, vil man finne på hallagerbakken.no, i Uteveilederen og i Byggeveilederen. Noen problemstillinger som har vært reist, er:

- Renhold av takrenner. Normalt er beboeren selv ansvarlig for dette, men fellesskapet bistår i spesielt vanskelige tilfeller.
- Ringeklokker, som 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, men 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 ansvar. Fellesskapet bistår i spesielt vanskelige tilfeller.
- Skadedyr, fra mauer via skjeggkre til mus, Policy, gode råd og vår praksis finner du på www.hallagerbakken.no
- Sikringsboksen og alt innenfor av elektrisk utstyr er andelseierens ansvar.
- I artikkelen “Brannvern – hvem har ansvaret for hva?” på nettet finner du ut at andelseierne har ansvaret for brannvarslere og borettslaget for pulverapparater. Her bør man også sette seg inn i detaljene. Det dreier seg om din og naboens sikkerhet!

Ladeinfrastruktur: Antallet ladbare kjøretøy i borettslaget øker jevnt og trutt. Ladepunktene, både fellesboksene på taket på parkeringshuset, og de private boksene inne i parkeringshuset, fungerer stort sett etter forventningen både med tanke på stabil tilgang til strøm og stabil infrastruktur for betalingsløsning. Enkelte har opplevd midlertidig bortfall, men i sum vil vi si at borettslagets infrastruktur for lading er blitt en suksess.

Økningen i antall beboere med ladbare kjøretøy vil på sikt utløse et behov for ytterligere investering i infrastruktur, for å unngå at tilgjengelig ladekapasitet per enhet blir for lav. Foreløpige planer for dette er allerede utarbeidet, og ladesituasjonen vurderes fortløpende.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMS-arbeidet i borettslaget er i hovedsak integrert med annet arbeid. HMS-planen er vesentlig revidert og godkjent av styret i 2020. Det ble gjennomført en hovedvernerunde i 2022.

Systematikken og planmessigheten er koblet på de avtalene vi gjør.

- Avtalen med *vaktmesterfirmaet* innebærer at de går lysrunder (sjekker alle lys som er eid/drifet av borettslaget), jevnlig sjekker søppelrom/-skurene, 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 for eksempel å følge opp klager på atferd hos en beboer el.l.
- Avtalen med *parkeringselskapet* gjør at vi kan få håndtert feilparkerte biler slik at de ikke potensielt skaper risikosituasjoner. Firmaet kan tilkalles av styret og av 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.
- Avtaler med firmaer/leverandører: 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.

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. Trafikksikkerheten er en gjenganger og vi forsøker å forbedre dette hvert år på ulike måter (følge opp budfirmaer i en aksjon m.m.). 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 mm. er lagt ut. I veilederne finner man for eksempel 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.

Fartshumper: I 2022 fikk vi fartshumpene på plass igjen. Arbeidet med fartshumpene har gitt oss mange utfordringer og mye ekstra jobb. Leveransen var ikke i tråd med det vi hadde forventet oss etter referansesjekken. Vi har reklamert på arbeidet. Entreprenøren har påtatt seg all skyld, og beklaget på det sterkeste.

Utbedringene vil bli håndtert i 2023, og nå venter vi bare på varmere vær så vi kan ta et møte med entreprenøren, gå gjennom arbeidet som er gjort, og bli enige om hvordan vi skal løse situasjonen.

Skjeggkre, sølvkre og mus: Vi har hvert år hendelser med skadedyr, og vårt inntrykk er at dette er omtrent likt år for år, med unntak av i 2021 og 2022 hvor vi kun fikk noen få varsler om dette. Vi vurderer løpende behovet for å endre policy/praksis når det gjelder håndtering av skadedyr generelt og skjeggkre spesielt.

Renhold: Renholdsfirmaet rengjør trappeoppgangene hele året, unntatt i juli. Dersom sommerjobbprosjektet gjennomføres i juli (noe som ikke ble gjort i fjor), vasker ungdommene trappene én gang. Styret forventer (jf. Husordensreglene) at beboerne selv tar ansvar utenfor egen bolig.

Søppelhusene-/skurene og avfallsbeholderne inni disse blir normalt rengjort ekstra av sommerjobberne. Når vi har behov for det, må vi også engasjere andre i løpet av året for å gjøre renholdet. Det er et problem at ikke alle gjør hva de skal i tilknytning til avfallshåndteringen: knytte skikkelig igjen poser, plassere avfallet riktig (inkl. at man også bruker de innerste beholderne) etc.

Vektorselskapet: Hendelsesrapporter fra vektorselskapet fungerer som et varsel til styret og gir oss samtidig viktig dokumentasjon. I forhold til bråk og potensielle brudd på Husordensreglene er disse rapportene veldig viktige. Bruk vektorselskapet!



Brannvern: Vi har hatt tilløp til brann i perioden i en bolig og styret har hatt en bekymringsmelding til brannvesenet et annet sted, som er blitt fulgt opp og håndtert.

Bomiljø

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:

Dugnaden: Siste dugnad gjennomførte vi denne gangen på høsten. Det var fokus på nærområdet til den enkelte beboer og alle kunne låne utstyr som borettslaget disponerer. Vi hadde også miljøpatrolje for de minste, og barna fikk diplom og effekter fra Rusken. I tradisjonens tro avsluttet vi dagen med grilling og sosialisering.

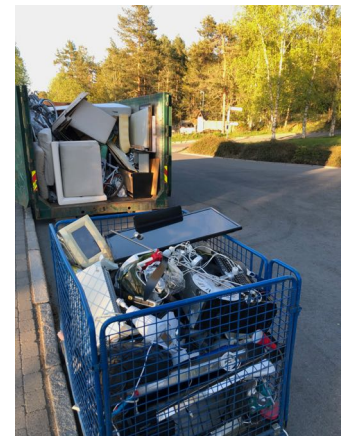
“Privat dugnad” og utlån: Også i denne perioden har vi levert ut treolje slik at andelseiere selv kan vedlikeholde toppbordene på verandaene i rekkehusene. Vi hadde også en utlånsdag for utstyr som borettslaget disponerer, slik at de som måtte ønske det kunne ta en privat dugnad utenfor egen bolig. Det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



Støy, bråk og konflikter: Vi bor på alle måter i et rolig borettslag! Men siden vi er 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?’.

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.



Oppfordringen om å bruke miljøcontaineren korrekt blir ikke fulgt helt opp av beboerne. Dette er også et dyrt tiltak, så i 2023 har vi redusert antall ganger miljøcontainer kommer til borettslaget.

Vi minner også om at borettslaget har en tilhenger til utlån/utleie slik at man selv kan få levert avfall til avfallsstasjonene

Flagging: Borettslaget følger de offisielle flaggdagene i Norge, og vi heiser flagg på halv stang ved bisettelser, når styret har fått varsel om det. Vi markerer naturligvis samenes nasjonaldag, og vi heiser regnbueflagget som symbol på mangfold.

Blomsterkrukker og vanning: I 2023 fikk vi igjen satt ut blomsterkrukker og Grøntutvalget har plantet pene blomster utenfor blokkene. Styret vil igjen oppfordre alle til å ta ansvar å bidra til å vanne det som trengs å vannes...

Julegrantenning: Julegrantenningen med sang fra Holmlia Aspirantkor er en tradisjon som vi setter pris på. I 2022 kunne vi gjennomføre dette i tradisjonen tro med sang, gløgg og julenissen på plass. Vi har inntrykk av at det ble satt stor pris på.

Sommerjobb: Alle fastboende ungdommer mellom 13 og 18 år i borettslaget ble også i 2022 tilbudt sommerjobb, dersom de søkte det. På denne måten får vi gjort flere oppgaver som ikke blir gjort under dugnadene, og vi får en ungdomsgruppe som er mer bevisst sitt eget nærområde!

Vi måtte ha engasjert andre til å gjøre deler av dette dersom vi ikke hadde hatt sommerjobb-prosjektet. Det er alltid en utfordring å ha de riktige arbeidsoppgavene på plass for sommer-jobberne. De skal være i stand til å gjøre dem, det skal være nyttig for borettslaget og de skal i rimelig grad oppleve oppgavene som meningsfulle. Det er greit at det ikke alltid er “gøy”.



Styret prøver å blande gruppene med tanke på kjønn, alder, erfaring og andre forhold som vi måtte kjenne til. Hver gruppe får også en gruppeleder som får prøve seg litt på lederoppgaver. Ungdommene i fjor fikk prøvd seg i arbeidslivet med arbeidskontrakt, arbeidsoppgaver tilpasset modenhet og kompetanse, og de fikk lært seg litt om spilleregler generelt i arbeidslivet.

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 2023

Forslag til reviderte vedtekter:

Vedtekter

for Hallagerbakken borettslag org.nr. 948758946,
vedtatt xx.xx.2023 på ordinær generalforsamling

Kapittel 1 – Innledende bestemmelser

1 Formål

Hallagerbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune, og er p.t. tilknyttet OBOS. OBOS har derfor også vedtektsveto for visse endringer jf. punkt 8-6 jf. borettslagsloven § 7-12.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Kapittel 2 - Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

Hver andelseier kan kun eie eller ha eierandel i mer enn én andel, og bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Unntak fra denne regelen følger av fjerde avsnitt.

Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan eie andel sammen. Dersom flere personer eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk jf. 4-2 hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

De juridiske personer som er andelseiere og i boligbyggelaget og som er nevnt i borettslagsloven § 4-2, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet andel til fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Styret skal godkjenne alle nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det, men styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

Melding om nekting skal komme frem til erververen minst 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. Hvis ikke skal godkjenning regnes som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til erververen er godkjent som ny andelseier, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Kapittel 3 - Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom ingen andelseier i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

Andelseierne har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til

- ektefelle,
- andelseierens eller ektefellens slektning i opp- eller nedstigende linje,
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving,
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren (for eksempel samboer),
- person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier,
- person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til, av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

3-4 Behandlingsregler og frister

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annet egnet vis.

Det er styret som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, er fristen 5 dager såfremt varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har ansvaret for salget.

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

Kapittel 4 – Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate deler av boligen til andre uten godkjenning av styret.

Dersom andelseier ønsker å overlate bruken av boligen til andre, må dette godkjennes av styret. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person, jf. 2-1,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

I disse tilfellene kan godkjenning bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Skriftlig søknad om godkjenning av bruker skal besvares av styret innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget. Hvis fristen oversittes skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Når behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk påfører borettslaget ekstra kostnader, kan borettslaget kreve disse dekket av andelseieren.

Kapittel 5 – Vedlikehold og bygningsmessige arbeider

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter til undersøkelser av nærmere avtalte forhold i boligen, dersom undersøkelsene viser at forholdet har oppstått som følge av andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikt eller feil bruk.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Bygningsmessige arbeider

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i strid med de enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser. Forandringer som påvirker bygningens eksteriør – herunder oppsetting av, varmepumper, markiser m.v. – er ikke tillatt uten forhåndssamtykke fra styret.

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter knyttet til bygningsfaglig vurdering av søknad. Slik vurdering skal fortrinnsvis gjøres av styret, gjerne etter råd fra relevante interne utvalg.

Kommentar fra styret: Når styret mottar en søknad om bygningsmessige arbeider, innhenter vi en faglig vurdering av forslaget. I all hovedsak gjøres disse vurderingene av borettslagets eget byggeutvalg som består av andelseiere med byggefaglig kompetanse. En mindre kompensasjon til byggeutvalget eller kompensering av eksterne kostnader kan belastes den søkende andelseieren. Det viktige ordet er “kan”. Om vi igangsetter dette vil det naturligvis i like saker andelseierne blir behandlet likt.

5-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Kommentar fra styret: Denne reguleringen er kommet inn i lovverket (uten tilbakevirkende kraft) i nyere tid, men siden den er i tråd med det vi allerede praktiserer er det hensiktsmessig å legge det inn i våre vedtekter.

5-5 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning jf. borettslagsloven §§ 5-13–5-15 for tap som oppstår som følge av at andelseier misligholder sine plikter.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

Kapittel 6 – Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis og forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kapittel 7 – Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Dersom en andelseier eller bruker oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

Kapittel 8 – Generalforsamlingen

8-1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-2 Varsel om innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

Innkallingen skal angi de sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

8-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-4 Møterett og stemmerett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andel har én stemme, og hver andelseier har bare én stemme selv om andelseieren eier flere andeler. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Beboere uten stemmerett kan være til stede på generalforsamlingen og uttale seg. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Vedtak på generalforsamlingen

Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i innkallingen, eller som følger av punkt 8-3.

Generalforsamlingen fatter sine vedtak med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

OBOS har p.t. vedtektsveto for følgende endringer, jf. borettslagsloven § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelses tredje ledd om fastsetting av vedtektsendringer.

Saker nevnt i punkt 9-3 annet ledd krever to tredjedels flertall i generalforsamlingen før de kan vedtas av styret.

Kapittel 9 – Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Kommentar fra styret: Vi har fjernet den siste setningen i dette avsnittet, hvor det tidligere ble stilt krav til at alle styremedlemmer og varaer måtte være andelseiere i borettslaget. På denne måten utelukker ikke vedtektene for at vi kan ha en ekstern styreleder, dersom dette på et tidspunkt skulle bli aktuelt.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmene kan gjenvelges.

9-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

Kapittel 10 – Taushetsplikt og misbruk av myndighet eller posisjon

10-1 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører, ansatte og andre som utfører oppgaver for borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-2 Misbruk av myndighet eller posisjon

Generalforsamlingen eller styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.



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

