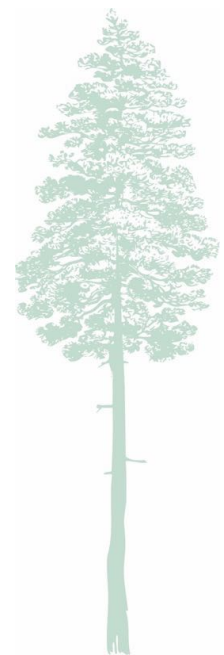




Boligselskapet:

Hallagerbakken borettslag i tall...

- Et *selvstendig* boligselskap med ca. 300 andelseiere, inkludert Oslo kommune
- Har 219 leiligheter fordelt på 93 leiligheter i blokkene og 126 leiligheter i rekkehus.
- Eier av uteområder, en tomt ('vaktmesterområdet'), noen lager-/bruksrom (i HB 38, HB 52 og HB 86 A/B), noen felles-/sykkelboder og styrelokalene i HB 54. Borettslaget leier også ut lokaler til Hallagerstua barnehage i HB 36.
- Eier av et parkeringshus med 159 plasser på innsiden
- Deleier i Multinett as; og har et samarbeid i Søndre Nordstrand ENØK
- 'Omsetning': nesten 15 millioner (2023)
- Ca. 500+ 'innbyggere' + noen pokémon og husdyr



Generalforsamlingen 2023



Agenda

1. **Konstitueringen**
2. **Orienteringen og regnskapet for 2022**
3. **[Budsjett for 2023]**
4. **Godtgjørelser**
5. **Innkomne forslag**
6. **Valg**



Konstituering

- 1. Valg av møteleder**
 - Forslag:
- 2. Navnefortegnelse**
 - Forslag: Godkjenner navneregistreringen/kontrollen ved inngangen
 - Antall stemmeberettigede: _____
- 3. Valg av referent**
 - Forslag: Daniel Walter, forretningsfører fra OBOS
- 4. Valg av andelseier(e) til å underskrive protokollen**
 - Forslag:
- 5. Tellekorps**
 - Forslag:
- 6. Er møtet lovlig kalt inn?**

Orientering fra styret

- en beretning fra styrehverdagen
fra siste styreperiode...



- **Fylldig orientering i innkallingen**
 - Hva og hvordan ting er gjort
 - Noen resultater
 - Litt om status og hva som skjer framover

- **Noen ord om :**
 1. Styrets oppgaver, - rettigheter og plikter
 2. Økonomien
 3. Vedlikehold/rehabilitering
 4. Uteområder
 5. Bomiljøet

- **Spørsmål til orienteringen i innkallingen**

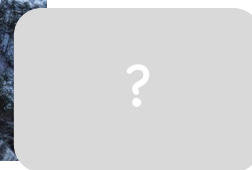
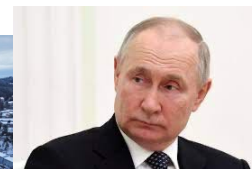
Lov om borettslag (borettslagslova)

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
Kortittel	Borettslagslova - bri



Økonomi:

Vår økonomi henger sammen med...



Norges dyreste kommune å eie en bolig i



- Vannavgiftene øker med 16,5 prosent, og frem til 2026 vil de nesten dobles.
- Renovasjonsgebyret øker med 12%
- Tror du renovasjonstjenestene blir bedre?
- Tror du snøryddingen på de lokale veiene blir bedre?
- Tror du skog og uteområder i nærområdet får mer oppmerksomhet fra kommunen?

Huseiernes bokostnadsindeks:

Prognosen: 35% økning fra 2020 til 2024

• Blir det dyrere å bo?

- Høyere energipriser (strøm, fjernvarme)
- Dyrere forsikringer (ca. 10%)
- Økte kommunale utgifter
- Rentekostnadene
- Større vedlikeholdsutgifter på grunn av
 - Et våtere klima
 - Alderen på borettslaget
- Økte lønninger til de som jobber for oss/leverandørene
- Inflasjon?

• Hva gjør andre borettslag med

- Fellesutgiftene (stabil, økning) = inntekter
- Kostnadsbildet (innretning/struktur)



Økonomi:

Hva skjer framover...?

- *Skatteutvalgets vurderinger...*
 - **Fordelen av å bo** i en 3-roms (5 mill.)
≈ kunne ha vært leid ut for kr 15 000
≈ kr 30 000 i skatt
 - **Økt eiendomsskatt** ≈ flere betaler
≈ markedsverdi (-30%)
≈ kr 10 000 mer i skatt
 - **Dokumentavgift også for borettslag**
≈ økt kostnad på ca kr 125 000 ved kjøp av bolig
 - All utleie skal beskattes
- *Regjeringen/stortinget har ikke bestemt seg ennå!*



Finansminister Trygve Slagsvold Vedum mottar NOU 2022: 20
Et helhetlig skattesystem fra utvalgsleder Ragnar Torvik



Økonomi:

Siste periode i styret...

- **Overraskelser?**
 - Trykkreduksjonsventiler
- **Inntrykk – realiteter**
 - Økte kostnader fra kommunen
 - Økte kostnader hos leverandørene
 - Forsiktigere med å gi fast pris
 - Økte renter
 - *Vi må tåle usikkerhet*
- **Fellesutgiftene**
 - Følger prisutviklingen på det vi anskaffer

Hva gjør vi?

- **Fokus på..**
 - Likviditetsstyring («buffer: 10-15%»)
 - Kostnadskontroll
 - Rentebuffer
 - Sjekke pris:
hos flere leverandører, forsikring, bank...
 - Utforme bedre bestillinger
 - Budsjettet er en dynamisk plan
- *Men vi skal fremdeles ha drift og vedlikehold*
 - Utbedringer over flere år
 - Dører
 - Tak-rehabiliteringen
 - Uteområdene

Økonomi:

Hverdagen...

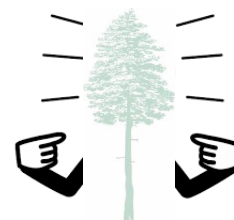
- **Hva?**
 - Vedlikeholdstiltakene
 - Driften
 - «Forberedelsene»
- **Hvordan vi gjør jobben!**
 - Å planlegge
 - Å vurdere
 - Å koordinere
 - Å følge opp
 - Og tidvis: å prioritere
- **Kontroll**

Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-303,45 kr	TK
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-1 013,61 kr	TK
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-696,45 kr	TK
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-1 009,21 kr	
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-1 018,16 kr	
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-671,40 kr	
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-1 005,36 kr	
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-1 402,63 kr	
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-813,69 kr	
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-763,61 kr	
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-441,14 kr	
Oslo Kemnerkontor 01.06.2023	-744,90 kr	

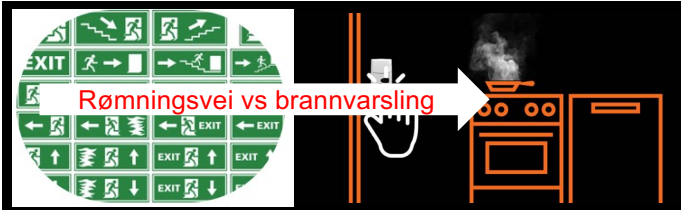
Større tiltak i Hallagerbakken siste 10 år

- Nå..
 - Balkongdekke
 - Takene på rekkehusene
- Trykkreduksjonsventiler
- Asfalt-/drenering
- Vinduer og balkongdører i blokkene
- Parkeringshuset
 - Bærende konstruksjoner
 - Nye porter
 - Utbedre fasaden
- Uteområdene
 - Utebelysning
 - Kantsteiner, gressområder, blomsterbed
 - Gangstiene
- Lade-muligheter, mer strøm!
- ...
- Rehabilitering av rekkehusene

Ingen økning i fellesutgiftene **pga av dette**
All økning på grunn av prisstigninger



Vedlikehold/rehabilitering:
De største tiltakene



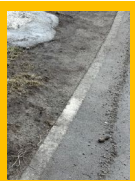
Vedlikehold/rehabilitering:
Det går også med tid til...



Takk til...
Byggeutvalget



Sand og grus fra vinterstrøingen skal bort igjen...



Hvert år mener noen i Andeby at det er en skandale at ikke akkurat deres sak er fikset ennå!



Alle tenker på **seg selv** – det er bare jeg som tenker på meg!

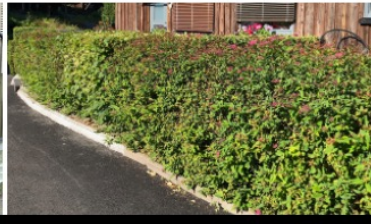
Generalforsamlingen

SI
DET
RASKT





Øyeblikksbilder
fra 2022



Uteområdene:

Ditt bidrag til bomiljøet, samt ...

- Utrede og planlegge
 - Stell og «drift» av hekker/busker/planter
 - Områdeplan
- Gjøre
 - Bidrar med planting, stell
- Takk til...
 - Grøntutvalget
 - Lekeplassutvalget
 - Og beboere som tar ansvar!

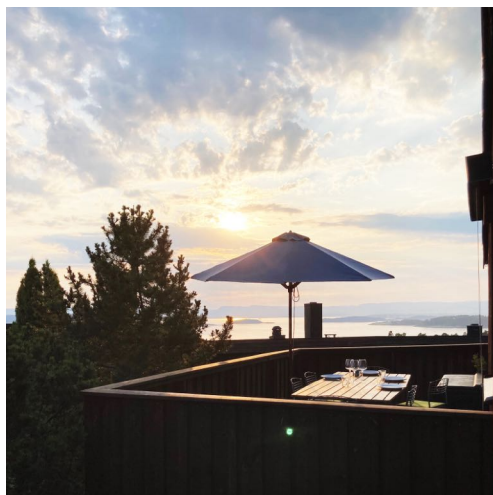


Steinar Danielsen

Bomiljø:

Ditt bidrag til bomiljøet, samt ...

- «Hvordan» vi gjør ting og tang
 - Likebehandling av beboerne
 - Driften av vaktmestertjenester med mer
- Sommerjobbprosjektet
- Julegrantenningen
- Dugnaden
- Flagging
- Miljøcontaineren
- Utlån av tilhenger
- Utlån av treolje
- Blomster, hekker – uteområdene våre
- Vinterlagring av sykler og 'blomsterknoller o.l.'
- Bildeling (Hyre)
- ...
- Oppfølging av «regler»
 - Trafikk/parkering
 - Støy og annen uheldig atferd
 - HMS



Sommerjobb, - i år i samarbeid med bydelen



Hallagerbakken borettslag

 Hallagerbakken borettslag



Regnskap 2022

- en sak som skal vedtas

[og litt om økonomistyring]

Økonomistyring:

Sentrale spørsmål for andelseierne og styret

- **Har vi rimelig oversikt over pengene?**
(hva har vi av penger, når; og hva vet vi om utgifter som kommer?)

➤ *Styret (og revisor) mener det!*

- **Bruker vi pengene effektivt?**

➤ *Rimelig effektivt, og styret arbeider kontinuerlig med å bli bedre*

- **Bruker vi pengene riktig?**

➤ *Regnskapet og orienteringen sier noe om det ...*

- **Har vi nok penger?**



➤ *En løpende vurdering!
Hadde nok i 2022, og sannsynligvis i 2023 😊*

Forretningsfører*tjenesten* fra OBOS

Rammeavtalen

- Føre regnskapet (+ årsregnskapet)
- Motta fakturaer og post
- Foretar utbetalinger (etter styregodkjenning)
- Grov likviditetsstyring
- Administrerer eierskifte osv
- Tilgjengeliggjør noen verktøy (styerommet.no, vibbo.no)
- «Forsikringsordningen for felleskostnader»
- Råd/veiledning ift 'borettslag-spørsmål'
- Erfaringsoverføring – hva andre gjør
- ...

Betaler ekstra for

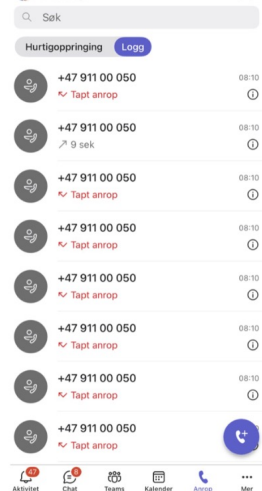
- Juridiske råd/vurderinger
- Ulike administrative tjenester
- Alt av 'ingeniør/entreprenør etc kompetanse» (OBOS Prosjekt as)

Diverse

- Tjenesten utføres av flere enn forretningsføreren vår, Daniel Walter!
- «OBOS-selskap» betyr at vi har en *avtale* med OBOS, OBOS eier/bestemmer *ikke* over oss...

Til: Daniel Walter

Anrop



Enten brenner det skikkelig, eller du lommeringer. Uansett - prøvde å ringe deg tilbake nå. Er på t-banen, så det er bare å ringe igjen.

Regnskapet for 2022

• Hva ble annerledes enn forventet og hvorfor?

- *Lite!*
- 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 budsjettet, sammenlignet med tidligere forbruk.
 - Vi unngikk å låne den siste millionen (til drenerings-/asfaltprosjektet)
- Les notene

• Observasjoner

- Vi betaler avdrag på alle lån
- Ca. ¼ av tilgjengelige penger går med til å betjene gjelden
- Vi har vært og vil fortsatt være forsiktige med pengebruken!

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		

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



Formelt må generalforsamlingen må ta stilling til....

- **Til orientering**
 - Generalforsamlingen har mottatt revisors beretning
- **Til godkjenning**
 - Årsrapporten/regnskap foreslås godkjent (med eventuelle protokolltilførsler)
 - (Årets) resultat foreslås overført *til* balansen
 - Når det er aktuelt:
 - Foreslår å dekke resultatet-underskuddet med overføring *fra* egenkapitalen



Budsjett 2023

- en sak til orientering



Hvordan blir økonomien i 2023?

- **Borettslaget er trygt**
 - Forutsigbare 'inntekter'
 - Litt bedre likviditet enn tidligere
 - Har 'en forsikringsordning'
- **Usikkerhet knyttet til...**
 - Prisstigningene
 - Leverandørens handlingsevne
 - Rentenivået
 - Hva vil vi «oppdage» på takene...?
- **Hva gjør styret?**
 - Vi har rimelig kontroll på økonomien, og er beredt til å justere planer ved behov.
 - Styret vil fortsatt være forsiktig!



I går...

Renteendring

Vedrørende lån 9820.77.06639

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet blir endret med virkning fra 02.05.23. Dette skjer med bakgrunn i at pengemarkedsrenten har økt.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente: 4,200 %.
Effektiv rente: 4,330 %.

Budsjettet er gjort opp med en rente på 3.99%

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

I henhold til Finansavtaleloven gjør vi oppmerksom på at lånet kan innfris helt eller delvis før det fastsatte innfrielsestidspunkt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

På en annen side, vi kommer til å bruke mindre enn de budsjetterte kr 200 000 på sommerjobb

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 kostnader 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 intern, er det billigere enn å få det utført av eksterne. Vi har også sett på direkte kostnadsuttak, og det er det slik at omtrent all som gir noe merkelig 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 stand ikke vet om det er behov for å øke fellesutgiftene i 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:** Energiforsyningene 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 forsikrer «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 trukket 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 nderveis.
- 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) tilbudsforspørsler 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, bygningssmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadefølgene 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 all 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 annonser på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.



Godtgjørelser

- en sak som skal vedtas



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.

Forslag til generalforsamlingen



√ "spillereglene" er...

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

Valg

- flere valg



Hvorfor ...?




Lynkurs i medlemsorganisasjonen OBOS

- OBOS er en medlemsstyrt organisasjon (et samvirke, et bolig-bygge-lag)
- Boende og ikke-boende medlemmer
- Boende medlemmer (≈ som oss) velger delegat til generalforsamlingen til OBOS på generalforsamlingen i eget bo-rett-slag
- Generalforsamlingen i OBOS velger
 - Representantskapet i OBOS (møtes flere ganger i året)
 - Representantskapet velger
 - Styret i OBOS
 - Kontrollkomite
 - Valgkomitéer
 - Noen støtteutvalg/råd
- Generalforsamlingen i OBOS behandler innkommende forslag



Et medlemsstyrt OBOS

Diskusjon Fremhevet Personer Medier Filer Reels

 Bjørn Tommy Tollånes
7. oktober 2021

BORETSLAGET (= «boende medlemmer») og OBOS

Noen tanker om dette.

(1) Styret i borettslag, som medlemsrepresentanter opp mot OBOS?

I en uhyrlig undersøkelse fra noen OBOS tilknyttede lag så ser det ut som det normalt skjer er at man på generalforsamlingen (GF) litt rituell velger styreleder som delegat til GF og nestleder eller en annen fra styret som vara. Det er disse valgte delegatene fra generalforsamlingene til borettslagene som er representanter fra «boende medlemmer».

Det er INGEN diskusjon om mandat eller hvilke synspunkter delegaten skal forfekte, iflg de jeg har snakket med. Man ser ut til å satse på at borettslagets tillitsvalgte er forstandige mennesker...

Valget behøver ikke å være rituell, og det er ingen som kan vise til at man f.eks. har fremmet et forslag til GF om at delegaten f.eks. skal fremme et bestemt synspunkt på OBOS sin GF. Bør man gjøre dette mer bevisst, i såfall hvordan og hvorfor?

Boende medlemmer kan engasjere seg i eget borettslag og legge fram forslag til egen GF. Det må være et forslag man kan stemme over (et partsinlegg er ikke et forslag verken til GF på OBOS eller til GF i borettslaget. Jeg sier det fordi vi i styrene har sett litt av hvert gjennom årene.)

Et annet spørsmål er om styret, som styre, har myndighet til selv å bestemme at delegaten skal fremme et bestemt syn på OBOS sin GF? Jeg tror det ligger utenfor myndighetsområdet til styret, men skulle gjerne ha sett noen juridiske betraktninger om det.

(2) Styret, som kunde av OBOS

Rammen er omtrent som dette: Borettslaget er et selvstendig selskap. Dersom vi kaller det «OBOS tilknyttet» så betyr det normalt at man gjennom vedtekter og/eller avtaler har en kobling til OBOS. Normalt kan det ligge noen føringer i vedtekstene som at alle andelseneiere må være OBOS-medlemmer, forkjapsretten skal gjelde for OBOS medlemmer som ikke bør i borettslaget osv, men dette kan variere i det enkelte borettslag.

Når det er sagt, så er vi (borettslaget ved styret) som kunde interessert i best mulig tjenester til lavest mulig pris. Det siste betyr ikke nødvendigvis «billigst» og det første kan bety mye...

Har «medlemsstyrt OBOS»/«mer demokrati» osv noe med dette å gjøre?

Her har jeg minst to syn:

- Alle som leverer noe i et marked bør knytte utvikling og forbedring av sine tjenester til sin kunde. Når mange (NB! ikke alle) også er medlemmer i den tjenesteytende organisasjonen, så mener jeg denne forventningen blir desto viktigere. Det er nærmest alltid forbedringspotensiale her 🙄

- Politisk mener jeg at det er i OBOS sin interesse at det skal lønne seg litt ekstra å være «OBOS tilknyttet» slik at boligselskaper der majoriteten/alle er medlem i OBOS burde kunne få noe billigere tjenester fra OBOS(selskapene), eller tjenester som ikke andre får.

Jeg har mistanke om at det er en del jus bak en realisering av en slik tilnærming, og jeg skulle gjerne ha sett det utredet. Jeg håper Demokratiseringsutvalget kan berøre også dette.

Valgkomiteens innstilling

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

vær tålmodige med hverandre!

Ta vare på hverandre!

