



Hallagerbakken borettslag

# *Generalforsamling 2024*

Innkalling – Årsrapport – Regnskap



## Til andelseierne i Hallagerbakken borettslag

*Velkommen til generalforsamlingen*

Innkallingen inneholder borettslagets rapport og regnskap for i fjor. 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 til å velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel. Dersom en andel eies av flere, må disse bli 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 på 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 hvis 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 én stemme per andel, gjelder selvfølgelig.]

*Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.*

## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hallagerbakken borettslag avholdes  
onsdag 10. april 2024 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole (Samlingssalen).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
  
2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023
  - A) Årsrapport og regnskap for 2023
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
3. GODTGJØRELSER
  - A) Styret
  - B) Andre godtgjørelser
  
4. INNKOMNE FORSLAG
  - 4.1 xxx
  - 4.2 xxx
  - 4.3 xxx
  - 4.4 xxxx
  
5. VALG AV TILLITSVALGTE
  - 5.1 Valg av styreleder for 2 år
  - 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for to år
  - 5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
  - 5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen for 1 år
  - 5.5 Valg av 1 delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Oslo, 29.02.2024

Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/

Trond Kråkenes /s/

Julie Howden /s/

Tom Idar Andersen /s/

Elisabeth Lanseng /s/

## 2. Årsrapport for 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Nestleder	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E
Styremedlem	Julie Howden	Hallagerbakken 92 A
Styremedlem	Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C
Styremedlem	Elisabeth Lanseng	Hallagerbakken 32
Varamedlem	Mareke Decker	Hallagerbakken 96 H
Varamedlem	Jens Jørgen Dammerud	Hallagerbakken 64 A
Varamedlem	Hillevi Munthe	Hallagerbakken 42
Varamedlem	Geir Brunsvik	Hallagerbakken 68 B

#### 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	Syvvert Feed	Hallagerbakken 78 A
Medlem	Inger Jessen Aguilar	Hallagerbakken 60 H

Styrets medlemmer og varamedlemmer består i dag av 4 kvinner og 5 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### 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 m<sup>2</sup>.

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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PwC AS.

## **Kommentarer til årsregnskapet for 2023**

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 forutsetningen.

### *Inntekter*

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 14 767 513,- og ligger nesten nøyaktig på budsjettert beløp. Innkrevde felleskostnader er litt lavere enn budsjettert grunnet litt for lav innkreving de første to månedene etter omjustering mellom felleskostnader og leietillegg for tv/bredbånd. Dette veies opp av økte inntekter fra elbil-ladestrøm. Sistnevnte må imidlertid sees i sammenheng med økte utgifter til energiforbruk. Utfakturering av elbil-ladestrøm utgjør mesteparten av andre inntekter, i tillegg kommer nøkkelsalg og utleie.

### *Kostnader*

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 12 971 941,- og ligger ca 1 000 000,- over budsjettert beløp.

Regnskapet viser god kostnadskontroll og utgiftsveksten skyldes i all hovedsak prisvekst hos samtlige leverandører. Betydningen av prisveksten blir synligere dersom man sammenligner budsjettforventninger for 2024 med regnskapstall for fjoråret.

Prisutviklingen vi har sett i 2023 blir bedre synliggjort ved et slikt toårsperspektiv.

- Personalkostnader ligger godt under budsjettert beløp som følge av offentlige tilskudd til sommerprosjektet.
- Andre honorarer er noe høyere siden deler av honorarene for 2022 først ble utbetalt i 2023. Dette er synliggjort gjennom lavere utgifter i 2022-regnskapet.
- Kostnadsutvikling på konsulenthonorar og drift og vedlikehold viser at borettslaget nå får mindre for samme penger eller må betale mer for samme leveranse. Økte vedlikeholdsutgifter er da også hovedgrunnen for merforbruket i forhold til budsjett.
- Forsikringspremien ble som budsjettert, men har økt kraftig. 2024-pris ligger 160 000,- over 2022-pris, til tross for aktiv tilbudsinnhenting fra styrets side.
- Kommunale avgifter har steget kraftig de siste årene, gjennomsnittlig rundt 400 000,- pr år både i 2023 og kommende år.
- Energiutgifter har økt både som følge av økt strømpris og økt elbil-lading. Sistnevnte genererer imidlertid også økte inntekter for borettslaget.
- Tv- og bredbåndsutgifter har økt, og fortsetter å stige i 2024.
- Andre driftskostnader viser samme prisvekst som tidligere omtalt.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettert, til tross for at borettslaget la inn en solid rentebuffer på 1% i sitt budsjett for 2023. En sammenligning mellom 2024-forventning og 2022 viser hvor stor økningen er. I løpet av to år har renteutgiftene mer enn doblet seg og ligger nå 2,3 ganger så høy i 2024 som i 2022.

### *Resultat*

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Se orienteringen senere i innkallingen.

## Kommentarer til budsjettet for 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. 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 den betydning 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 rimelig forutsigbare utgifter slik som offentlige avgifter, rammeavtaler med vaktmesterfirmaet, skadedyrfirma o.l., mens noen faste utgifter vil variere over tid. Forutsigbare priser betyr ikke at noe er billig - tvert imot er erfaringen fra i fjor at ting utenfor fastprisavtalene ble dyrere enn forventet og vi ser at leverandørene er på jakt etter å kutte kostnader og forsøke å få flere inntekter på oss.

Det er en løpende diskusjon om hvordan driften av borettslaget kan bli mer kostnadseffektiv og om hvordan vi driver prosjektene våre. Dette vil ofte avhenge av styrets kompetanse og kapasitet til enhver tid. Når vi har tid og kompetanse til å utføre en jobb internt, er det billigere enn å få den utført av eksterne. Vi har også sett på direkte kostnadskutt og vurdert at omtrent alt som gir noe merkbar effekt samtidig har negative konsekvenser som fører til at andelseierne må gjøre mer selv og betale mer direkte selv for ulike ting. Per idag ser vi det ikke som nødvendig å gå til direkte innstramminger, men vi må ha en stram likviditetsstyring og vi må passe på utgiftene, spesielt «småbeløpene». For eksempel førte vi 1/1/2024 vedlikeholdsansvaret for radiatorene tilbake til andelseierne.

Noen korte kommentarer til budsjettet:

- Felleskostnader justeres med 5% fra 01.03.2024. Tillegg for tv/bredband justeres med kr 16,- fra 529,- til 545,- som følge av prisøkning fra leverandør.
- Personalkostnader til sommerprosjektet er budsjettet tilsvarende tidligere år.
- Styrehonorar er justert i tråd med konsumprisindeks.
- Utgifter til drift og vedlikehold er noe nedjustert som følge av økt prisnivå for å redusere belastningen til borettslagets økonomi.
- Forsikringsutgifter er økt til tross for aktiv tilbudsinnhenting fra styrets side. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.
- «OBOS»: Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet med 242 000,-  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.
- Kommunale avgifter har økt betydelig. Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp, samtidig som feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.
- Energikostnader: Energikostnadene har hatt en stor økning det siste året.
- Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.
- Andre driftskostnader har økt som følge av generell prisvekst
- Finansinntekter er forsiktig budsjettet og vil sannsynligvis ligge høyere enn lagt til grunn i budsjettet.
- Finanskostnader har steget kraftig som følge av hyppige renteøkninger i løpet av de siste to årene. Styret har satt i gang tiltak som bør redusere finanskostnadene på sikt, men det er for tidlig å si hvor stort innsparingen vil bli. Vi har flyttet lånene til den Danske Bank i år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

- Større vedlikehold: De største vedlikeholdsprosjektene vi har i 2024 er utbedring av balkongene i blokkene og takene på rekkehusene. Førstnevnte tar vi sikte på å ferdigstille i år, mens det er mer usikkert hvor mye av takene vi blir ferdige med i år.
- Vi har i skrivende stund ute tilbudsforespørsler på vektertjenester (herunder 24/7-overvåking av brannvarslingsanlegget vårt) og vaktmestertjenester. Vi vet ikke resultatet av dette ennå, og dermed må disse budsjettpunktene betraktes som estimer.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024. Tillegg for tv/bredbånd justeres med kr 16,- fra 529,- til 545,- som følge av prisøkning fra leverandør. Om det blir nødvendig å øke fellesutgiftene ytterligere vil bli vurdert frem mot sommeren.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **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 på [www.obos.no](http://www.obos.no).





Til generalforsamlingen i Hallagerbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hallagerbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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. Betyggende 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, 12. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**



Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## Informasjon om årsregnskapet

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>6 365 058</b>	<b>2 438 207</b>	<b>6 365 058</b>	<b>3 321 930</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-258 747	2 162 067	833 000	667 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 792	14 182	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -799 941	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	4 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 993 093	-2 248 222	-313 000	-1 947 000
Innsk. øremerk. bankkto	-7 138	-1 176	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-3 043 127</b>	<b>3 926 851</b>	<b>520 000</b>	<b>-1 280 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 321 931</b>	<b>6 365 057</b>	<b>6 885 058</b>	<b>2 041 930</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	5 070 686	8 450 986		
Kortsiktig gjeld	-1 748 755	-2 085 929		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 321 931</b>	<b>6 365 057</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 485 008	13 285 361	14 569 000	15 261 000
Andre inntekter	3, A	282 505	238 277	200 000	250 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>14 767 513</b>	<b>13 523 638</b>	<b>14 769 000</b>	<b>15 511 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-118 683	-178 376	-212 000	-218 000
Styrehonorar	5	-550 000	-525 000	-550 000	-577 000
Avskrivninger	14	-15 792	-14 182	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 000	-13 250	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-99 000	-20 000	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-228 105	-218 910	-228 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-309 177	-125 853	-230 000	-260 000
Kontingenter		-43 800	-43 800	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8, B	-4 743 259	-3 161 738	-4 000 000	-3 200 000
Forsikringer		-660 832	-601 416	-661 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-2 553 110	-2 154 922	-2 556 000	-2 940 000
Energi/fyring		-492 665	-411 051	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 349 422	-1 168 504	-1 270 000	-1 440 000
Andre driftskostnader	10, C	-1 794 097	-1 576 858	-1 694 000	-1 904 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 971 941</b>	<b>-10 213 859</b>	<b>-11 910 000</b>	<b>-12 150 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 795 571</b>	<b>3 309 779</b>	<b>2 859 000</b>	<b>3 361 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	161 693	27 645	30 000	30 000
Finanskostnader	12, D	-2 216 012	-1 175 357	-2 056 000	-2 724 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 054 319</b>	<b>-1 147 712</b>	<b>-2 026 000</b>	<b>-2 694 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-258 747</b>	<b>2 162 067</b>	<b>833 000</b>	<b>667 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 162 067		
Fra opptjent egenkapital		-258 747	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	89 100 000	89 100 000
Tomt		2 223 817	2 223 817
Andre varige driftsmidler	14	801 759	17 610
Aksjer og andeler	15	3 300	3 300
Miljøbankkonto, øremerket		337 019	235 963
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>92 465 895</b>	<b>91 580 690</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		61 119	714 746
Driftskonto OBOS-banken		1 725 897	5 121 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 040	1 344
Sparekonto OBOS-banken		3 259 629	2 613 688
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 070 686</b>	<b>8 450 986</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 536 581</b>	<b>100 031 676</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 219		21 900	21 900
Opptjent egenkapital		5 289 895	5 548 643
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 311 795</b>	<b>5 570 543</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16, E	46 925 225	48 918 318
Borettsinnskudd	17	43 222 100	43 222 100
Avsetning bomiljøtiltak	18	328 705	234 787
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>90 476 030</b>	<b>92 375 205</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		592 921	1 154 631
Skyldige offentlige avgifter	19	33 142	3 704
Påløpte renter		222 868	10 053
Påløpte avdrag		160 433	0
Energiavregning	20	736 840	657 919
Annen kortsiktig gjeld	21	2 552	259 622
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 748 755</b>	<b>2 085 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 536 581</b>	<b>100 031 676</b>

Pantstillelse	22	92 140 418	92 140 418
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024  
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/

Trond Kråkenes /s/

Julie Howden /s/

Tom Idar Andersen /s/

Elisabeth Lanseng /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 274 876
TV/kollektiv	923 085
Forretningslokale	168 432
Leietillegg påbygg	81 611
Nedbetaling	17 076
Parkering	10 000
Eiendomsskatt	9 928
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 485 008</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil (lading)	245 335
Nøkler	3 670
Utleie	33 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>282 505</b>

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 264
Påløpte feriepenger	-2 552
Arbeidsgiveravgift	-94 867
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-118 683</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.

I tillegg har styret fått dekket styrekonferanse for kr 18 150, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 031
OBOS Prosjekt AS	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 688
PBT Eiendomsdrift Øst AS	-16 072
Multiconsult Norge AS	-37 796
Bankadvisør AS	-183 090
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-309 177</b>

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 765 808
Drift/vedlikehold VVS	-185 031
Drift/vedlikehold elektro	-109 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-443 924
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 926
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-199 790
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 041
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-449
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 743 259</b>

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



**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 145
Vann- og avløpsavgift	-1 517 085
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-1 019 075
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 553 110</b>

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 500
Container	-47 820
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 559
Driftsmateriell	-32 341
Lyspærer og sikringer	-5 287
Vaktmestertjenester	-793 879
Vakthold	-207 191
Renhold ved firmaer	-165 750
Snørydding	-296 720
Andre fremmede tjenester	-69 183
Kontor- og datarekvisita	-33 630
Trykksaker	-14 964
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-28 210
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 150
Andre kontorkostnader	-16 347
Telefon/bredbånd	-1 675
Porto	-20
Kontingenter	-4 500
Gaver	-861
Bank- og kortgebyr	-3 013
Velferdskostnader	-6 499
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 794 097</b>

**NOTE: 11**
**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 410
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 079
Andre renteinntekter	1 204
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>161 693</b>

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-110 067
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-234 086
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 428
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 350 171
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-450 847
Renter på leverandørgjeld	-413
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 216 012</b>

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	89 100 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>89 100 000</b>

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**

Huskestativ		
Tilgang 2023	18 250	
Avskrevet i år	-4 055	
		14 195
Kopimaskin		
Tilgang 2021	35 213	
Avskrevet tidligere	-17 605	
Avskrevet i år	-11 737	
		5 871
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2015	34 225	
Avskrevet tidligere	-34 224	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	203 713	
Avskrevet tidligere	-203 712	
		1
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2023	781 691	
		781 691
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>801 759</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-15 792</b>

**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
<b>SUM AKSJER</b>			<b>3 300</b>

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	-127 050	
Nedbetalt i år	110 536	
		-2 316 514

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-5 516 424	
Nedbetalt tidligere	359 841	
Nedbetalt i år	197 816	
		-4 958 767

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-2 430 578	
Nedbetalt tidligere	689 971	
Nedbetalt i år	457 547	
		-1 283 060

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-31 697 868	
Nedbetalt tidligere	1 942 778	
Nedbetalt i år	1 052 743	
		-28 702 347

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	-3 838 988	
Nedbetalt i år	174 451	
		-9 664 537

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-46 925 225</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-328 705
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-328 705</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 040
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 102
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-33 142</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 186 912
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 186 912</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	450 072
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>450 072</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-736 840</b>
----------------------------	-----------------

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	-2 552
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 552</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 222 100
Pantelån	46 925 225
Påløpte avdrag	160 433
<b>TOTALT</b>	<b>90 307 758</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	89 100 000
Tomt	2 223 817
<b>TOTALT</b>	<b>91 323 817</b>

## Noter til budsjettet for 2024

### 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, og er i stor grad kun er kostnadsdekning av f.eks. salg av nøkler, portåpnere, merkostnaden på strøm ved lading etc. Borettslaget har ikke fortjeneste på dette salget.

### Note B: Vedlikeholdsprosjekter

For 2024 er det ikke budsjettet med store lånefinansierte rehabiliteringsprosjekter. I fjor la vi opp til at vi skulle greie å finansiere de største pågående vedlikeholdsprosjektene over 2-3 driftsår:

Årets *hoved*prosjekter er knyttet til

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

Utover dette er det flere små og store vedlikeholdsprosjekter som vi håper å ha evne til å følge opp.

Se vedlikeholdsplanen til borettslaget på nettsidene (<https://hallagerbakken.no/vedlikeholdsplanen>). Når vi har endringer i kapasiteten eller det dukker opp muligheter 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, vektertjenester, skadedyrtjenester) og ting vi kjøper inn som ikke har med bygningene 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 0,5 % økt rente, for å ta høyde for rentestigninger i løpet av året. Dette på tross av at 'alle' antar at rentene vil være stabile og kanskje gå ned litt på slutten av året.

### Note E: Nytt lån

For 2024 er det ikke planlagt nye låneopptak, utover at vi har refinansiert våre lån og flyttet dem til den Danske Bank. Vi bruker nå i underkant av 1/3 av inntektene våre på å betjene gjelden.

### 3. Godtgjørelser

#### A. Styrehonorar

Styret har et ansvar og en arbeidsbelastning som beskrives 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 577 000,-.

#### B. Andre godtgjørelser

Ingen andre godtgjørelser.

## 4. Inkomne forslag

Forslag inkommet etter tidsfristen (1/3/2024) blir ikke behandlet på generalforsamlingen. *Justeringsforslag* på sakene som behandles, kan fremmes *skriftlig* på generalforsamlingen. Send dem gjerne på forhånd til 'styret@hallagerbakken.no'.

### 4.1 Innkallingen til generalforsamlingen kun digitalt?

Forslagsstiller: Styret

Vi har i alle år hatt innkallingen til generalforsamlingen på papir. Spørsmålet er om vi nå bør avvikle dette og kun ha den i digital form som f.eks. en pdf-fil (som vi allikevel gjør). Argumentet for dette er at vi kan spare penger, og motargumentet er at mange av oss foretrekker et slikt dokument på papir. Styret har ikke sterke meninger om dette, men kan tenke oss å få generalforsamlingen syn på dette.

*Forslag til vedtak*

Innkallingen skal fortsatt komme på papir, som tidligere.

### 4.2 Forbedre søppelrommene

Forslagsstiller: Ingeborg Særnbloom, Hallagerbakken 46

På vegne av mange av beboerne i blokkene, ønsker vi nå en forbedring i.h.t søppelrommene som mange av oss er nærmeste nabo med. I fjor (sommer 2023) ble disse ikke vasket engang, de foregående årene har de blitt vasket så dårlig og langt fra profesjonelt, de er aldri blitt desinfisert. På vårpart/sommer er det ikke bare lukt, men også fluer, dvs ekstremt uhygienisk da fluer som setter seg på søppel kan bringe med seg sykdommer hvis de kommer inn, andre steder er det strenge regler i.h.t søppelhåndtering.

Vi vil ha en endring, og en langsiktig endring. Det finnes regler i.h.t hvordan et søppelrom skal være utbygd og hvordan det skal vedlikeholdes, og disse reglene gjelder visst ikke her. Beboerne på nedre plan deler også luftesjakt/kanal med søppelrommet, dvs at lukt fra søppelrom kan komme inn i boligene (noe vi personlig har fått erfare). Ingen av søppelrommene tilfredsstiller kravene, de er ikke brannsikre og er plassert vegg i vegg med boenheter, søppelrommene i 38 rekken er så uforsvarlig i stand og lukten som sprer seg inn i barnehagen er forferdelig. Hvorfor skal noen av beboerne ha søppelrom som nærmeste nabo. Ingen av boligene i 1 etasje og underetasjen på 38 rekken var tiltenkt boliger når disse søppelrommene ble oppført. Nå er det på tide å gjøre noe med dette.

I søppelskurene er det også utfordringer, hver sommer sprer lukten seg til både naboer og fritidsområdene/lekeplassene. De fleste borettslag som har mange beboere har kuttet ut åpne søppeldunker og illeluktende søppelrom, da det både er lukt, skadedyr, overfylte søppeldunker og brannfarlig.

Vi ønsker endring.

Hvordan kan det utbedres eller hvordan kan det løses:

Alternativene er ikke mange hvis man skal se på nye løsninger, men alternativene er smarte og ikke minst plassbesparende.

*Forslag til vedtak*

Vi ønsker at styret tar dette som nr.1 prioritering og undersøker pris og muligheter.

- Miljøskap: Søppel-beholderskap som er tette, plassbesparende og til lite sjenanse ovenfor beboere. Kan romme opp mot 1000 liter i en modul
- Bunnthømte containere: som verken krever mye graving (maks 50 cm) for plassering, men det krever plass for kranbil og henting av søppel, men til gjengjeld får man få



søppelområder, da de rommer opp mot 4 m<sup>3</sup>, som tilsvarer 4000 liter. Dvs at det er svært få containere som er nødvendig for å dekke behovet.

Vi håper nå at dette blir tatt på alvor av styret, da søppelrommene nå er langt fra forsvarlige plassert.

*Styrets vurdering:* Renhold og vedlikehold av søppelrommene ligger innenfor det som er et løpende ansvaret for styret. I utgangspunktet følger styret opp slike tiltak ved behov, og i henhold til vedlikeholdsplanen, kapasitet og økonomi. (Se: Vedlikeholdet i borettslaget (vedlikeholdsplanen)).

Søppelrommene blir normalt vasket ned årlig av ungdommene som er ansatt gjennom sommerjobbprosjektet. I tillegg har vaktmestrene i oppgave å inspisere søppelrommene hvert kvartal, og sørge for at disse holdes i god stand. Utfordringene vi i dag møter er:

- Rommene er lagd slik at vi må vaske dem ned for hånd, vi kan f.eks. ikke bruke høytrykksspyler på dem.
- Containere må også vaskes manuelt og det er dyrt.
- Det er varierende oppførsel fra beboerne (kaster ting som ikke skal dit, poser som ikke er lukket, beholdere med væsker som ikke er lukket etc).

Temaet «søppelhåndtering» er også tatt opp i vedlikeholdsplanen.

I dag tømmes restavfallet én gang i uken, og papirbeholdere tømmes annenhver uke. Styret har vært i kontakt med Renovasjons- og gjenvinningsetaten og undersøkt muligheten for hyppigere tømning av papirbeholdere. Standard for tømning av papirbeholdere i ytre by er én gang hver fjerde uke. Det er ikke mulig å få tømning oftere enn annenhver uke. Alternativet for å bedre kapasiteten er å sette inn flere beholdere. Styret undersøker dette.

Muligheten for å grave ned søppelcontainere er tidligere vurdert og forkastet. Borettslaget er bygget på fjell, og det er bare noen få steder det er mulig å grave et område som er tilstrekkelig dypt og stort til en søppelcontainer. Det ville medføre at beboere måtte gå langt for å kaste søppel. I tillegg krever slike løsninger tømningebiler som er mye større enn det vi har plass til. Dette er altså ikke et gjennomførbart alternativ i vårt borettslag.

Når det gjelder miljøskap eller andre skapløsninger, vil utfordringen være plassering - hvor vi kan plassere slike skap for at de ikke er sjenerende, ikke står i veien for snørydding og generell fremkomst, og likevel er nært nok til at folk er villig til å gå dit for å kaste søppel.

Styret vil kontakte 2-3 firmaer for å be om forslag til forbedring av renhold og funksjonalitet av søppelrommene, og å følge opp de tiltak som foreslås i den prosessen.

*Styret ber generalforsamlingen om å tillit til å håndtere problemstillingene fortløpende.*

### **4.3 Nye utgangsdører der det trengs i blokkene**

Forslagsstiller: Geir Moen, Hallagerbakken 44

Jeg foreslår å utrede hvilke utgangsdører i borettslaget som trenger utskifting. Personlig har jeg klaget på ytterdøren, men fikk bare en midlertidig løsning av Christiania eiendomsforvaltning. Og tips om hvordan presse døra godt igjen med makt, har også snakket med flere naboer med samme problem.

(Personen som kom for å fikse døra vår sa at den midlertidige løsningen forhåpentligvis skulle holde til borettslaget bestemte seg for å bytte dørene)

Så mitt forslag er å ta en utredning av dørene i blokkene, få et tilbud fra leverandører og skifte dørene som trengs. (Er vanskelig å gi estimat av kostnad uten anfall dårlige dører)

Hvis det er snakk om mange dører er det vel også mulighet for å forhandle frem en god pris med leverandør?

Det kan forøvrig starte med en spørreunde. F.eks en lapp i postkassa med spørsmålet: er du fornøyd med ytterdøra? Er det mye trekk? Slik at bare de med problemer blir utredet? Eller rett og slett sjekke alle, det er jo «branndører» så det er vel i alles interesse at de fungerer som de skal.

#### *Forslag til vedtak*

Vil du at borettslaget skal foreta en utredning om hvilke dører i blokkene som bør skiftes? Ja/Nei.

*Styrets vurdering:* Forslaget inngår i det som er styrets vedlikeholdsansvar. Styret følger opp dette ansvaret ved behov og i henhold til vedlikeholdsplanen, kapasitet og økonomi.

Praksis når det gjelder ytterdører er at vi følger opp varsler om skader og svakheter. Tidvis har vi også en runde med fagkyndige som vurderer og plukker ut de dørene som er i dårligst stand, og ber deretter om tilbud på utbedring av disse.

Prisen for en ytterdør til blokkleilighetene er anslagsvis 15 000 kr. En utskifting av alle 93 ytterdører i blokkleilighetene vil altså medføre en betydelig kostnad for borettslaget, og vil gjøre det nødvendig med et nytt lån og økning av felleskostnader. Utskifting av dører som er “dårlige” er allerede i tråd med styrets praksis. Forslaget er altså i tråd med dagens praksis, slik styret forstår det.

*Styret ber generalforsamlingen om å tillit til å håndtere problemstillingene fortløpende.*

#### **Generell kommentar til alle forslagene vedr. parkering:**

Hensikten bak parkeringsordningen vi har nå er at vi skal ha en best mulig parkeringssituasjon for våre beboere og besøkende. Videre ønsker vi at det skal være en enkel og effektiv oppfølging av ordningen uten mer-administrasjon (for styret) eller dyrere tjeneste fra parkeringsselskapet.

Til nå har det nye systemet bidratt til å redusere uønsket parkering fra personer tilknyttet naboborettslag og nærliggende arbeidsplasser. Vi opplever nå en betydelig forbedring i kapasiteten på gjesteparkeringene og for beboernes tilgang til parkering (på taket og mot Frivillighetssentralen). Som før utsteder vi spesialtillatelse ved særlige behov.

Det er ikke innført noen vesentlige endringer i parkeringsreglene bortsett fra digital registrering.

#### 4.4 Åpne opp for gjesteparkeringer på taket

Forslagsstiller: Stein Sande, Hallagerbakken 94 H

Vi har, siden den nye parkeringsordningen ble iverksatt, to ganger opplevd at middagsgjester har måttet returnere hjem grunnet fulle gjesteparkeringsplasser. Det har samme tidspunkter vært mange ledige parkeringsplasser på beboerparkeringen på taket. Dette er innspillet som vi ber generalforsamlingen ta stilling til:

##### *Forslag til vedtak 1*

Det skiltes om på venstre side av takparkeringen: For gjester og beboere til Hallagerbakken borettslag. Dette med mål å gjøre ordningen mer fleksibel og ta unna de mest parkeringsintensive tidspunktene.

##### *Forslag til vedtak 2*

Det skiltes om til: For beboere og gjester i Hallagerbakken borettslag også på taket.

*Styrets vurdering:* Skal vi la (registrerte) gjester kunne få parkere på taket? Så lenge alle må være elektronisk registrert, er dette mulig ut fra kontrollhensyn. Vil vi da unngå at det av og til blir fullt på gjesteparkeringene?

Vi har nå registrert over 250 "fastboende kjøretøy". Med fratrekk av 159 kjøretøy for de faste plassene i parkeringshuset betyr dette at vi har et behov for beboerne på ca. 80-100 kjøretøy utenfor parkeringshuset. Vi har 58 «frie» plasser på taket for dette behovet, i tillegg til noen få mot Frivillighetssentralen. Av de 58 «frie» plassene har ansatte i barnehagen mulighet for å benytte dem på dagtid – og noen av plassene benyttes til midlertidige spesialløsninger som vi ordner for folk. Det lille slingringsmonnet vi har der, er godt å ha også om vinteren da det er et evig problem med å fjerne og deponere snø osv.

Selv med feilmargin i tallene ovenfor ser det ikke ut som det er lurt å slippe flere til på taket. Problemet med at det blir fullt på gjesteparkeringen er nå kraftig redusert etter de justeringene som er gjort (vi har altså «flyttet» barnehagens ansatte biler til taket, og er enda mer aktiv med få håndverkerbiler til å parkere ved vaktmesterområdet. NB! Etter forhåndsavtale med styret).

Styret oppfordrer generalforsamlingen om å stemme nei til begge forslagene. (Om varianter av en blandet løsning kan være hensiktsmessig kan styret senere vurdere og endre på dette).

#### 4.5 Parkeringskontroll kun på hverdager i 'kontortiden'

Forslagsstiller: Steinar Danielsen i Hallagerbakken 68 D (korrigert/rettet 28/3/2024)

Parkeringsordningen i sin nåværende utforming må endres. Jeg foreslår at gjester kun må registrere bil, på den måten som i dag, på hverdager/arbeidsdager mellom kl 08:00 og 18:00. Om kvelden og natten, og i helgen, er det fri parkering på gjesteplassene våre.

En slik praksis gjennomføres som en prøveordning ut året. Hvis det viser seg at gjesteplassene våre okkuperes av biler som ikke er registrert som gjester, må vi igjen innføre en strengere ordning.

##### *Forslag til vedtak*

Mitt forslag implementeres ved at parkeringsselskapet får i oppdrag å betjene oss kun på dagtid på hverdager.

*Styrets vurdering:* Dette er teknisk mulig. Vi må i så fall endre skiltingen. Men er dette hensiktsmessig? Utenfor kontortid er det flere beboere hjemme, dvs behovet for parkering er størst. Etter 'nyordningen' er det kun utenfor kontortid at det ved noen anledninger har blitt fullt. Vil kontroll kun i kontortiden på hverdager medføre press på taket utenfor kontortiden? Misbruket fra ansatte i nærheten vil muligens ikke være et merkbart problem, men hva med parkering fra naboborettslag? Vi vil da ikke ha noen mulighet til å kontrollere dette utenfor kontortiden.

Ved å innføre digital registrering har vi fått merkbart større kapasitet på gjesteparkeringen og kan utelukke uønsket parkering av utenforstående. Ved å innføre unntak blir det flere regler å forholde seg til ved parkeringen. Er det ønskelig?

Styret henstiller generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget.

#### **4.6 Registrering av besøkende**

Forslagsstiller: Stein Sande, Hallagerbakken 94 H

Det er svært lite fleksibelt å bare kunne registrere kun 6 timer eller 3 dager pluss karantene. På tross av gammel teknologi må det kunne registreres minimum som følger (se vedtaksforslaget).

*Styrets vurdering:* Ved å innføre så mange valg vil det bli enkelt å misbruke ordningen og dermed fylle opp gjesteplassene. Det eneste borettslaget som har noe tilsvarende dette i vårt området, har lagt inn 24 t karenstid på alle alternativene.

6 timer uten karenstid er ment for de som får besøk 2-3 ganger i uken og da noen få timer av gangen. Samtidig er 6 timer valgt for det er for kort tid til å kunne misbruke over tid, for da må man registrere ny parkering hver 6 time, noe som er upraktisk over tid, da de fleste sover mer enn 6 timer av gangen. Økes dette til 8 timer, 12 timer, osv vil dette være tilstrekkelig lenge nok til å kunne misbruke ordningen.

Styret oppfordrer generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget. Om styret finner det hensiktsmessig, kan vi endre på dette senere.

#### *Forslag til vedtak*

Besøkende skal kunne registreres med følgende tidsintervaller: 6, 8, 12, 24, og tre dager (3 dager pluss karenstid.).

## 5. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for to år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomiteén 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 (På valg. Foreslått gjenvalgt)

##### *Styremedlemmer (for 2 år)*

- Trond Kråkenes Hallagerbakken 80 E (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Julie Howden Hallagerbakken 92 A (Ikke på valg. Sitter til 2025)
- Tom Idar Andersen Hallagerbakken 84 C (Ikke på valg. Sitter til 2025)
- Elisabeth Lanseng Hallagerbakken 32 F (På valg. Foreslått gjenvalgt)

##### *Varamedlemmer (for 1 år)*

- Mareke Decker Hallagerbakken 96 H (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Jenny Diaz Hallagerbakken 52 (På valg. Ny)
- Hillevi Munthe Hallagerbakken 42 (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Geir Brunsvik Hallagerbakken 68 B (På valg. Foreslått gjenvalgt)

-

##### *Valgkomite (for 1 år)*

- Kristin Støfringsdal Hallagerbakken 86 E (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Syvert Feed Hallagerbakken 78 A (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Inger Jessen Aguilar Hallagerbakken 60 H (På valg. Foreslått gjenvalgt)

##### *Forslag til delegerte til neste OBOS generalforsamling*

- Delegat: Bjørn Tommy Tollånes (På valg. Foreslått gjenvalgt)
- Vara: Trond Kråkenes (På valg. Foreslått gjenvalgt)

Oslo, 6. mars 2024

Valgkomiteen i Hallagerbakken borettslag

*Syvert Feed /s/*

*Kristin Støfringsdal /s/*

*Inger Jessen Aguilar s/*

## Orientering om borettslagets drift i 2023

Vi gir her en oversikt over styrets arbeid fra generalforsamlingen i 2022 til mars 2023

Borettslaget består av 219 andeler fordelt på 93 leiligheter i blokker og 126 leiligheter i rekkehus, eid av over 300 andelseiere, samt Oslo kommune, som eier 8 boliger. Borettslaget har også tilgang til diverse lager- og bruksrom (i HB 38, HB 52 og HB 86), sykkelboder og styrelokaler (HB 54), samt utleie av lokaler til en barnehage. Det er 159 parkeringsplasser tilgjengelig i parkeringshuset, i tillegg til de vi har ute.



Med mer enn 500 beboere jobber vi for å opprettholde et ansvarlig, trivelig og sikkert bomiljø. Dette innebærer håndtering av både små og større oppgaver.

*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 blir, på grunn av deres viktighet, kompleksitet eller usikkerhet mht. kostnadene, de mest fremtredende oppgavene for styret i en periode. I tillegg er det noen oppgaver som bare er arbeidskrevende. I siste styreperiode har følgende saker krevd mye av styrets kapasitet:

- som følge av økte priser har økonomi-/likviditetsstyring blitt noe som krever mer tid og energi fra styret.
- som de tre store prosjektene i forrige periode som fremdeles pågår er utbedringen av rekkehusstakene, av balkongdekkene i blokkene og etableringen av et felles brannvarslingsanlegg (i blokkene og et par rekkehus). Selv om vi henter inn fagfolk for å håndtere dette, pålegger slike tiltak mye oppfølging også fra styret.
- og større private byggetiltak medfører også oppfølgingsoppgaver

*Økonomien vår:* Vi har opplevd økte utgifter, inkludert rentekostnader. Til tross for dette, har vi klart å håndtere kostnadene uten dramatiske økninger i fellesutgiftene. Vi følger prinsippet om å drive innenfor de til enhver tid disponible midler, unngå unødvendige utgifter og balansere investeringer mot deres nytteverdi.

*Uforutsette utgifter og likviditet:* Styret forsøker å få mest mulig 'faste priser' på de tiltak vi iverksetter. Dermed må også leverandøren ta høyde for usikkerhet i sin prising. I noen prosjekter er dette ekstra vanskelig, f.eks. har avtalen om utbedring av takene på rekkehusene en del forbehold. Kostnadsøkningen har vært merkbart høyere hos noen leverandører og på enkeltprosjekter, enn hva økningen i konsumprisindeksen skulle tilsi. Dette understreker behovet for god prioritering og likviditet for å håndtere slike situasjoner, noe vi merker i hverdagen i styret.

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

Styret vil fortsatt følge «tæring etter næring»-prinsippet, søke å unngå unødvendige kostnader, og balansere investeringer og pengebruk opp mot nytteverdi. Dette innebærer at vi ikke alltid kan bruke penger på tiltak enkeltpersoner ønsker seg.

### 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 oppgaver. Borettslagsloven gir oss lovteksten, lovkommentar, som den fra juridisk direktør i OBOS, Terje Sjøvold, gir oss fortolkninger av lovteksten, og bøker som “Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper” minner om rammene som er satt gjennom rettsavgjørelser 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
Kortittel	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 kunne for å ivareta fellesskapets interesser, skal det mye til for å holde styret personlig erstatningsansvarlig.

**Myndighet:** Utgangspunktet er at styret kan treffe beslutninger i alle saker, med unntak av de saker hvor borettslagsloven krever vedtak med  $\frac{2}{3}$  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 om 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 mulighet for å nekte å gi slik godkjenning. I perioden har vi ikke hatt noen spesielt vanskelige

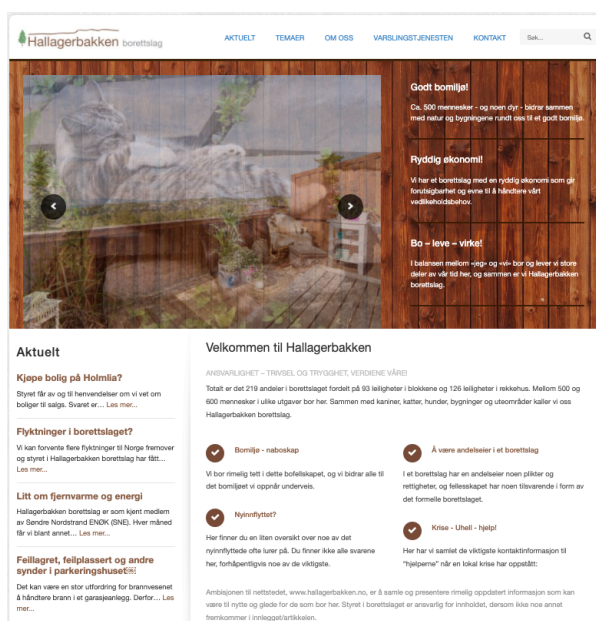
saker knyttet til dette. På nettstedet vårt har vi en artikkel som omtaler slike saker mer generelt “Når kan styret nekte noen å bli andelseier i borettslaget eller nekte utleie av en bolig?”.

*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 selv å holde seg informert.

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 sakene om balkongene og brannvarslingsanlegget, og selvfølgelig i saker som berører kun én andel.



The screenshot shows the website for Hallagerbakken borettslag. At the top, there is a navigation menu with links for 'AKTUELT', 'TEMAER', 'OM OSS', 'VARSLINGSTJENESTEN', and 'KONTAKT'. Below the navigation is a large image of a modern wooden balcony with a view of a city. To the right of the image is a sidebar with three sections: 'Godt bomiljø!', 'Ryddig økonomi!', and 'Bo - leve - virket!'. Below the image is a section titled 'Aktuelt' with several articles: 'Kjøpe bolig på Holmlia?', 'Flyktninger i borettslaget?', 'Litt om fjernvarme og energi', and 'Felleiaget, felleiplassert og andre snyder i parkeringshuset?'. To the right of the 'Aktuelt' section is a section titled 'Velkommen til Hallagerbakken' with a list of updates: 'ANSVARLIGHET - TRIVSEL OG TRYGGHET, VERDENE VÅRE!', 'Bomiljø - naboskap', 'Nyinnflytting?', 'Å være andelseier i et borettslag', and 'Krise - Uhell - hjelp!'. At the bottom of the 'Velkommen til Hallagerbakken' section, there is a small text block about the website's mission.

*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

- Styrets sosiale ansvar når beboere har ulike personlige utfordringer (demens, psykisk sykdom, rus, etc) som påvirker deres boevne eller deres naboer.
- Kunnskap om ventilasjon og takvifter – og hvordan kan/bør vi forholde oss til det framover.
- Vår praksis og vårt handlingsrom angående reguleringer (fra oss selv og kommunens reguleringsplan) – diskusjon om utfordringer vi ser.
- EUs bygningsenergidirektiv og andre initiativ for energiytelsen for bygg, som kan få konsekvenser for oss.

På styrekonferansen er også medlemmene i de interne utvalgene våre invitert til deler av programmet. Vi tar sikte på å bygge et så stort team som mulig som bidrar til fellesskapet.

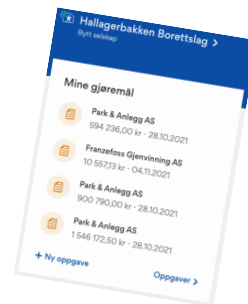


## Økonomi og drift

*Henvendelser:* På e-post 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, nabobråk, postkasseskilt og nøkler som skal bestilles på vegne av beboerne, samt hatt kontakt med forsikringsselskap, leverandører, eiendomsmeglere og en og annen selger.

*Fakturahåndtering:* Fakturaer slutter ikke å komme, og kontroll av disse medfører at 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.

I 2023 var vi glade for at vi hadde denne “reserven” i form av penger på konto. Det har gjort at vi har håndtert den ambisjonen vi hadde om å greie å finansiere de tre store tiltakene (brannvarslingsanlegg, balkongene i blokkene og takene på rekkehusene) over det vanlige budsjettet. Vi tar sikte på å få slutført disse prosjektene i år (og noe til neste år) uten å ta opp lån. Men vi må fremdeles forholde oss til at det er “dyrtid” og vi er ikke trygge på at prisene har stabilisert seg på et forutsigbart nivå. Dette gir usikkerhet i pågående og kommende prosjekter.

Når vi ser på vårt årsregnskap ser 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.

*Langtidsplanlegging?:* Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Selvfølgelig prøver vi å se noen år fremover for å vurdere kostnadene for mulige vedlikeholdsprosjekter, samtidig som vi drøfter idéer som kan komme i tiden fremover, som solpanel, omlegging av fyringssystemet, fornyelse av rør (fjernvarme, varmt vann etc) 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 “varmeregskapet”. Man betaler et estimert beløp for antatt forbruk av fjernvarmen, og så blir det foretatt en nøyaktig avregning én gang i året. Historisk sett har akonto-beregningen vært rimelig treffsikker. Beregning av forbruket og “prissettingen” av dette har vært utfordrende de siste par årene. Dette har medført større justeringer enn vanlig og for perioden 05.2002 - 04.2023 ble beløpet oppjustert. Resultatet av

denne justeringen ble at omtrent samtlige andelshavere hadde penger til gode for denne perioden. Såpass mye, at beløpene igjen ble justert. Denne gangen ned, med virkning fra 2024 for perioden 05.2023 - 04.2024.

*Redusere kostnader:* I siste perioden har vi vært særlig opptatt av å finne løsninger for å redusere eller stabilisere kostnadene. Vi må prioritere – i ordets riktige betydning – hva vi bruker penger på, og vi må ta en kritisk gjennomgang av hvordan fellesskapet bruker penger. Vi har sett nærmere på:

- Rentenivåene har steget betydelig i senere tid, og med det også våre renteutgifter. Styret inngikk en avtale med en ekstern aktør (BankAdvisor) for å forsøke å oppnå bedre rentebetingelser i markedet. Dette har medført refinansiering av våre lån, fom. januar 2024. Konsulentkostnadene ved dette veies i sin helhet opp av reduserte renteutgifter. Fra og med H2 2024 vil den nye avtalen gi betydelige besparelser, og også noe bedre betingelser på våre innskudd.
- De faste avtalene (forsikring, vaktmester, vekter er vurdert og etter hvert ser vi på avtalene til elektriker og forretningsfører) som blant annet har medført tilbudsforespørsel om vektertjenester (som skal inkludere å ha ansvaret for sentralen til vårt brannvarslingsanlegg) og forespørsel om generelle vaktmestertjenester og snøhåndteringen.
- Balansen mellom rimelig tjenesteyting til andelseierne og ivaretagelse av felles ressurser.
  - Dette gjør at vi er noe tilbakeholdne på henvendelser om «å bare sende ut noen for å kikke på ....» som normalt koster oss penger, og vi veileder eller setter «krav» til beboeren. Vi vil f.eks. ikke betale for å få sjekket en radiator før vi vet at beboeren har luftet den o.l. (Forøvrig ble ansvaret for vedlikehold av radiatorer tilbakeført til andelseierne fra 1/1/2024).
  - Vi har redusert frekvensen for miljøcontainer i borettslaget
  - Vi har inngått en avtale med bydelen om at de finansierer det meste av sommerjobbprosjektet vårt i 2023 og 2024 (lønn til de mellom 15 og 19 år).

Styret ser flere ting vi burde gjøre og ønsker å gjøre, men en del av oppgaven vår er å prioritere. Det er få ting vi kan “kutte på” uten at det får konsekvenser for fellesskapet eller hver enkelt av oss.

*Kostnadsdeling med borettslaget ved private tiltak:* For helt spesielle tilfeller kan borettslaget ta noen av kostnadene ved private tiltak når vi har sterke fellesskapsinteresser 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.

Avtalen vi hadde med Hyre om å ha utplassert to biler i borettslaget er oppsagt av dem. Det ble gjort fordi de ikke var tilstrekkelig i bruk.



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

Vi har hatt noen sonderinger om hvorvidt det er hensiktsmessig å få innlagt fiber helt inn i stuen (vi har allerede tatt gravek-ostnadene i forbindelse med asfalteringsprosjektet), og om videoovervåking av parkeringshuset er noe vi bør tenke på.



Det er ikke tatt noen beslutninger om dette per i dag. Dette er eksempler på samtaler og vurderinger som styret jevnlig har diskusjoner om.

*Barnehagen:* Vi har nå revidert og inngått en ny leieavtale med Hallagerstua barnehage SA. Formålet har vært å modernisere den gamle avtalen og gjøre ansvarsforholdene tydeligere. Idealet er at barnehagen har de samme rettigheter og plikter som andelseierne, og alt som kommer ekstra fordi det er en barnehage, må de selv håndtere. De økonomiske forholdene er ikke vesentlig endret.

*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 og én av oss har selvsagt ansvar for egen atferd.

Spør heller styret en gang for mye enn en gang for lite, og sjekk gjerne først ut hva som finnes av svar på [hallagerbakken.no](http://hallagerbakken.no).

#### **“Sakene som ikke ble saker”**

Temaer og problemstillinger dukker opp gjennom året, 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 endringer i vedlikeholdsplanen, byggeveilederen og/eller andre dokumenter. Noen av disse sakene kan også potensielt være bekymringsfulle og ressurskrevende.

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.

## Vedlikehold av bygninger og uteområder

Vedlikeholdsplanen, som ligger på hallagerbakken.no, beskriver hvordan vi tilnærmer oss, planlegger og gjennomfører vedlikehold. Vi har en ambisjon om å revidere dette 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). Borettslaget har en avtale (“Vaktmesterordningen”) som regulerer tjenestene. Behovet for å avklare og følge opp praksisen rundt ordningen blir dekket i en løpende dialog mellom styret og leverandøren. I tillegg til det som er dekket av avtalen, ber vi ofte vaktmesterfirmaet gi tilstandsvurderinger eller utrede saker, samt utføre små og mellomstore vedlikeholdssaker utenfor ordinær kontrakt. En god tilstandsvurdering gir oss et beslutningsgrunnlag for dialog med forsikringsselskapet, avklaringer om ansvar og annet med andelseier, og kan inngå i tilbudsforespørsler om utbedring og i valg av tiltak for utbedring.

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.

Vi har for øvrig sagt opp avtalen med CFE (utgår 1. mai). Prosessen med å inngå en ny avtale er godt i gang, men vi har i skrivende stund ikke signert en ny avtale med noen.

*Uteområdene:* Arbeidet med utbedring av uteområdene utenfor blokkene ble ferdigstilt, det ble laget steinkiste utenfor HB 46 og rundkjøringen utenfor HB 52 ble oppgradert med nye stauder. Grøntutvalget har satt opp to plantekasser som de kan bruke til deling, dyrking og oppbevaring av planter som kan brukes i borettslaget. Styret har fått flere innspill til forbedringer fra Grøntutvalget og vi vil ut fra kapasitet og ressursprioriteringer følge opp det vi kan i 2024. Vi har flere ønsker/tiltak på listen som forbedring av området bak HB 44/46, utskiftning av døende hekk bak HB 82-rekka (larver og biller som har gravd seg inn i treverket), forbedre trappeoppgang mellom HB 76F/78A og HB 84D/86A, oppgradering av rundkjøringen ved HB 32/34, flere frukttrær og bærbusker med mer.

*Søppelhusene ute:* Seks søppelhus ble pusset ned og malt av sommerjobberne.

*Fartshumpene:* I 2023 ble endelig jobben med fartshumpene sluttført. Det har vært en lang prosess og mye jobb for å få leverandøren til å stille med mannskap for å rette opp feilene de har gjort hos oss og slutføre jobben. Vi hadde holdt igjen penger på fakturaen og fikk forhandlet oss frem til et godt avslag på prisen.

*Opprusting av felles utebelysning:* Styret har satt opp en plan for opprusting av utebelysningen vår. Første fase av dette arbeidet er 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 igangsatt i



2022 med fortsettelse i 2023). Arbeidet med å fornye armaturer/lyskilder vil fortsette i takt med prioriteringer og kapasitet i styret.

*El-anlegget:* Vi har ikke store problemer med vårt el-anlegg, men tidvis vil det være en jordfeil eller annet som gjør at utelysene (som henger sammen i soner i borettslaget) ikke fungerer osv. Da blir elektriker tilkalt. Vi har også en årlig vernerunde på el-anlegget og som medfører en liten oppgaveliste som skal håndteres. Dette skjedde også i 2023.

*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. Også i 2023 ble noen dører utbedret. 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 fikk i 2022 en tilstandsvurdering av rekkehusene fra to uavhengige firmaer, og konkluderte 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 fullførte slike tiltak på rekkene fra HB 72 til 96 i 2023, og tar sikte på å fortsette arbeidet i 2024. Det vil muligens også måtte bli slik at noe må skyves på til neste år.



*Rehabilitering av balkongdekker i blokkene:* Rehabilitering av balkongdekkene startet opp i 2023 og planen er å fullføre prosjektet i 2024. Noen balkonger på den minste blokken og alle på den lengste gjenstår. Vi tar også her sikte på å greie det via det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

*Felles automatisk brannalarmanlegg:* På en tidligere generalforsamlingen ble det lagt frem rasjonale for å installere et felles brannalarmanlegg i blokkene og rekkene HB 80, 88 og 96.



Anlegget ble installert i august/september 2023 av selskapet Brakon AS – dette inkluderte brannsentralene, betjeningspaneler og detektorene i de berørte enhetene og fellesarealene. Anlegget ble skrudd til full drift 2. februar 2024. Viderekobling til et vaktsselskap startes fra mai 2024.

Et par opplæringsrunder for beboerne er gjennomført og det vil komme flere anledninger til å lære seg “systemet”. Det er også lagt ut informasjon på hallagerbakken.no. På nåværende tidspunkt gjenstår noen oppgaver, som etterinstallering av et betjeningspanel i oppgang HB 42, vurdering av en ekstra brannsentral for rekkene HB 88 og 96, og noen endringer i konfigurering av brannsentralene.

*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 én 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 positiv så lenge det blir gjort skikkelig og at vi ikke tror pipen vil medføre uakseptable forhold for naboene (røyk, utsikt).
- noen vurderer varmepumpe
- (normalt avslått primært pga 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 normalt vil være veldig skeptiske til
- noen planlegger utbygging utover og/eller nedover i terrenget og trenger å 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 plating, 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 på [hallagerbakken.no](http://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.

Vi har noen oppfølgingssaker der nåværende eller tidligere andelseiere har 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.

*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](http://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 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 innenfor andelseierens vedlikeholdsansvar.
- Vepsebol, stanksopp etc. er beboers ansvar. Fellesskapet består i spesielt vanskelige tilfeller.
- Skadedyr, fra maur via skjeggkre til mus. Policy, gode råd og vår praksis finner du på hallagerbakken.no
- Radiatorene er tilbakeført som ansvarsområde til andelseierne. Les artikkelen “Radiatorene – en innføring” på hallagerbakken.no.
- Sikringsboksen og alt innenfor/påkoblet den av elektrisk utstyr er andelseierens ansvar.
- I artikkelen “Brannvern – hvem har ansvaret for hva?” på hallagerbakken.no vil du kunne lese at andelseierne har ansvaret for brannvarslere og slukkeutstyr i sin andel. Borettslaget har ansvar for varslere og slukkeutstyr i fellesområdet. Her bør man også sette seg inn i detaljene. Det dreier seg om din og naboens sikkerhet!

*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 vanligvis 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 av arborist. 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 fikk styret, Grøntutvalget og interesserte beboere et tilbud om opplæring i beskjæring og stell av hekker, busker og trær. Dette fordi vi prøver å stimulere til 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 fikk også ungdommen som har sommerjobb i borettslaget et “hekkefrisør-kurs” i regi av gartnere.

*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 vedlikeholdsarbeid 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 av rekkene, 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 hallagerbakken.no 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. Forutsatt at vi makter å følge opp plassene våre! Vi har opplevd mer og mer i de senere årene at uvedkommende har brukt gjesteparkeringen og parkeringen vår på taket.

I slutten av 2023 ble derfor elektronisk registrering innført for all parkering utenfor parkeringshuset. Resultatet av dette og noen justeringer av praksis, har medført en betydelig bedre kapasitet for besøkende og fastboende! Dette har også medført at vi har fått bedre tall-indikatorer for behovet per i dag.

Vi har registrert over 250 “fastboende kjøretøy” per mars 2024. Med fratrekk av 159 kjøretøy med faste plasser i parkeringshuset, betyr dette at vi har et behov for beboerne på ca. 80–100 kjøretøy utenfor parkeringshuset. Det ligger en liten/antatt feilmargin her fordi noen har for eksempel to biler i husholdningen, og noen har midlertidige spesialavtaler. Borettslaget har 58 «frie» plasser på taket for dette behovet, i tillegg til noen få plasser mot Frivillighetssentralen. Av de 58 «frie» plassene har ansatte i barnehagen mulighet for å benytte dem på dagtid – og noen av plassene benyttes til midlertidige spesialløsninger som vi ordner ved behov. Det lille slingringsmonnet vi har der er godt å ha til beboerne og til vinteren, da det er en evig utfordring med å fjerne og deponere snø osv.



Dersom beboerne 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.

*Vandalisme:* Vi er i den heldige situasjonen at vi ikke i vesentlig grad har vært utsatt for vandalisme i ulike former i borettslaget på mange år. Siste til år har det kun vært noen få episoder av tagging, rive ned lys på juletreet, velte søppelbeholdere etc. Vårt største problem har vært kjøretøy på plenområder som gir kostnader i etterkant og uvøren bruk av bommene.



*Søppelrom-/skur m.m.:* Det er merkbart mer papir og papp i papircontainerne i søppelrom-/skur. Det er fristende å tenke at vi bare skal bestille hyppigere tømning, om det er mulig. Ideen virker god, helt til vi begynner å reflektere over at borettslaget allerede betaler over 900 000 kr til kommunen for renovasjon. I dag tømmes restavfallet én gang i uken, og papirbeholderne tømmes annenhver uke.



Styret har vært i kontakt med Renovasjons- og gjenvinningsetaten og undersøkt muligheten for hyppigere tømning av papirbeholderne. Standard for tømning av papirbeholdere i ytre by er én gang hver fjerde uke. Det er ikke mulig å få tømning oftere enn annenhver uke. Alternativet for å bedre kapasiteten er å sette inn flere beholdere, og det er det svært begrenset plass for. Da står vi igjen med å utvide størrelsen på søppelskurene og/eller å få nye plasseringer av beholdere. Vi har med andre ord ingen quick-fix på dette.

Vi må 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, så kan vi be dem ta med de gamle eskene når de leverer 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 bør både unge og voksne skjerpe seg!

*Utleie av bodlokalet i HB 86 A/B:* Lokalet er utleid til sommeren 2024. Se [hallagerbakken.no](http://hallagerbakken.no) (Beboerservice) for betingelsene for leie av lokalet.

*Lekeplassene:* Vedlikeholdsplanen for lekeplassene er nå klar og vi vil gjennomføre vedlikehold og oppgradering iht. til denne. Rundstokkene rundt lekeplassene og sandkassene står øverst på listen. Tilstanden til rundstokkene på de forskjellige lekeplassene er varierende, noen steder er de fortsatt greie, og andre steder har stokkene begynt å morkne og er i ferd med å gå i oppløsning. Vi vil se på mulighetene for å starte opp med å bytte ut rundstokker på noen av lekeplassene.

Vi har tre huskestativ som er i god stand, og i 2022 ble det kjøpt inn et nytt rammesete for de minste barna i borettslaget. I 2023 var resten av huskene modne for utskiftning, og vi kjøpte inn et rammesete til, og fire dekkhusker som ble montert.

Hvert år blir lekeplassutstyret skrubbet og vasket av sommerjobberne.

*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 2023.

Systematikken og planmessigheten er koblet på de avtalene vi gjør.

- Avtalen med vaktmesterfirmaet innebærer at de går lysrunder (sjekker alle lys som er eid/driftest 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 vektfirmat medfører at vi to ganger i døgnet får besøk i borettslaget og at styret får avviksrappporter (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 parkeringsselskapet 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 feilparkerte i borettslaget. Utenfor bommene har parkeringsselskapet fullmakt til å kontrollere kjøretøy (ref. ordningen med elektronisk registrering)
- Avtalen med skadedyrfirmat 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.

*Vektterselskap:* Borettslaget har en i dag avtale med Securitas AS som leverer vekttertjenester.

Vekterne går to runder hver dag – én gjennom borettslaget og én rundt garasjelegget.

Prisøkningen rundt denne avtalen har ført til at styret har gått ut med en anbudsrunde – både for vekttertjenesten og håndtering av brannalarmen/viderekobling. Flere selskaper har svart. Styret har valgt å bytte leverandør. Avtalen med Securitas AS er sagt opp og løper til slutten av juni 2024. Ny avtale er inngått med Sikkerhetsgruppen AS som starter 1. juli 2024. Sikkerhetsgruppen kommer også til å håndtere viderekoblingen av brannalarmen – oppstart her er 1. mai 2024.

Hendelsesrapporter fra vektterselskapet fungerer som et varsel til styret og gir oss samtidig viktig dokumentasjon. Med tanke på bråk og potensielle brudd på Husordensreglene er disse rapportene veldig viktige. Bruk vektterselskapet!

*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 (bedre skilting, 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 (hallagerbakken.no) 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.

*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. Men vi har ikke inntrykk av at dette er et stort problem hos oss.

*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 sommer-jobberne. Når vi har behov for det må vi også engasjere andre i løpet av året for å gjøre renholdet. Det er en utfordring at ikke alle gjør hva de skal i tilknytning til avfallshåndteringen: knytte poser skikkelig igjen, plassere avfallet riktig (inkl. at man også bruker de innerste beholderne) etc.

*Brannvern:* I 2023/24 er fokuset på å få etablert en god praksis rundt brannvarslingsanlegget som er installert (for blokkene og noen av rekkehusene). I neste omgang vil vi revidere HMS-planen med tanke på om noe kan eller bør forbedres angående brannvern.

## **Bomiljø**

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

*Dugnaden:* I 2023 hadde styret dessverre ikke kapasitet til å gjennomføre noe dugnad. Men Grøntutvalget og styret har gjennomført mye beskjæring og stell gjennom hele sesongen, og vi har også hatt sommerjobberne i arbeid som har utført mange jobber i borettslaget. Til høsten er det planlagt en ny runde med dugnad med fokus på nærområdet til den enkelte beboer hvor vi låner ut utstyr som borettslaget disponerer. Det er også planlagt miljøpatrolje for de minste, og tradisjonell avslutning 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.



*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 hallagerbakken.no “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 vi har redusert tilbudet både i fjor og i år (fire ganger i løpet av 2024).

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. Arbeidet har i mange år vært utført av ungdom i borettslaget som har hatt dette som en bijobb.

*Blomsterkrukker og vanning:* I 2023 fikk vi igjen satt ut blomsterkrukker og Grøntutvalget har plantet pene blomster i beddene utenfor blokkene. Styret vil igjen oppfordre alle til å ta ansvar for 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 2023 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.

*Vinterlager for sykler:* I noen år har beboerne hatt mulighet til å sette fra seg syklene i vinterlager. Styret åpner lageret to ganger om høsten og to ganger om våren for å levere og hente syklene. Tilbudet blir godt tatt imot og det lagres ca 30 sykler hver vinter i lagerrommet.

Vi har også et ‘skur’ på vaktmesterområdet hvor man kan leie plass for lagring av kajakk/kanoeer.



*Sommerjobb:* Alle fastboende ungdommer mellom 13 og 19 år i borettslaget ble også i 2023 tilbudt sommerjobb, dersom de søkte det. For den eldste ungdomsgruppen har vi nå (i 2023 og 2024) et samarbeid med bydelen, som finansierer lønnen til disse. 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!

Dersom vi ikke hadde sommerjobbprosjektet, ville vi ha måtte engasjert andre til å gjøre deler av dette. 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 et godt bomiljø for oss alle.

**Takk til hver og en av dere!**

*Styret, mars 2023*



---

# Hallagerbakken borettslag

**Telefon:** 900 12 550

**E-post:** [styret@hallagerbakken.no](mailto:styret@hallagerbakken.no)

**Web:** [hallagerbakken.no](http://hallagerbakken.no)

**Postadresse:**

Hallagerbakken borettslag  
(Styrekontoret)  
Hallagerbakken 54, 1256 Oslo

**Fakturaadresse:**

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



# Registreringsblankett for generalforsamlingen

Fyll ut og levers hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

.....  
Eierens fornavn og etternavn (skriv med blokkbokstaver)

Eierens adresse: *Hallagerbakken* .....

Leilighetsnummer: .....

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan stille ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående  
registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## Fullmakt

Eier gir hermed fullmakt til

.....  
Fullmektigens fornavn og etternavn (skriv med blokkbokstaver)

å møte på generalforsamlingen i Hallagerbakken borettslag.

Eierens underskrift og dato

.....  
(Eiers underskrift)

.....  
(Dato)

<b>Stemmeseddel</b>	<b>1</b>	<b>Stemmeseddel</b>	<b>2</b>
---------------------	----------	---------------------	----------

<b>Stemmeseddel</b>	<b>3</b>	<b>Stemmeseddel</b>	<b>4</b>
---------------------	----------	---------------------	----------

<b>Stemmeseddel</b>	<b>5</b>	<b>Stemmeseddel</b>	<b>6</b>
---------------------	----------	---------------------	----------

<b>Stemmeseddel</b>	<b>7</b>	<b>Stemmeseddel</b>	<b>8</b>
---------------------	----------	---------------------	----------