
BAKKELY BORETTSLAG



INNKALLING TIL ORDINÆR
GENERALFORSMLING 2021
TIRSDAG 25.05.21 KL 18.00

BAKKELY BORETTSLAG

Innkalling og dagsorden

til ordinær generalforsamling tir. 25.05.2021 kl. 18.00 i digitalt møte

Saksbehandling vil foregå skriftlig og med videomøte i henhold til ny sameielov. I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden ellers er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført andelseiermøtet på en god måte denne våren.

Dagsorden

Dagsorden for skriftlig saksbehandling er annerledes enn dere er vant til og styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med hvordan dette foregår. Styret ønsker å strekke seg så langt som mulig for å sikre at alle som ønsker å delta får delta på egnet vis.

Skriftlig saksbehandling fra nå til søndag 23.05.2021

Skriftlig saksbehandling foregår frem til søndag 23.05.2021. Dere har mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater. Det bør sendes til styret så tidlig som mulig slik at vi kan få avklaringer på dette for alle i god tid. Spørsmål sendes til styrets e-post: bakkelyborettslag@outlook.com, eller legges i postkassen i Rødtvetveien 67.

I forkant av møtet vil vi oppdatere sakspapirene etter deres tilbakemeldinger, presiseringer, alternative vedtak og vedlegg. Disse oppdaterte sakspapirene blir så sendt ut på e-post for de som har registrert dette. Sakspapirene legges ut på hjemmesiden vår. Oppdaterte sakspapirer sendes ikke ut med ordinær postgang.

Digitalt møte tir. 25.05.2021 kl. 18.00

Alle med registrert e-post eller mobilnummer vil få tilsendt en lenke til et videomøte på Zoom. Denne lenken vil også ligge på hjemmesiden.

I møtet vil vi gjennomgå sakene, og orientere om innspillene vi har fått i løpet av saksbehandlingsperioden. Det er mulighet til å uttale seg om sakene, stille spørsmål og komme med forslag til vedtak. Møteleder vil styre dette i det digitale systemet og det krever god møtedisiplin fra oss alle. Etter møtet vil vi oppdatere sakspapirene og vedtaksforslagene. Det blir ingen avstemming i selve videomøtet.

Avstemming fra 26.05.2021

Stemmesedler sendes ut via SMS og e-post. Andelshaverne kan avgi stemme i 48 timer fra stemmesedler sendes ut.

De som ønsker å avgi stemme pr. SMS må registrere sitt mobilnummer og/eller e-post dersom styret ikke allerede har dette. Dersom du får denne innkallingen pr e-post, har vi allerede din e-post. Dersom du har fått en SMS-varsling om innkalling, har styret allerede ditt mobilnummer. De som trenger hjelp eller ønsker alternativer for avstemming kan ta kontakt med styret. Etter avstemming vil styret telle opp stemmer og sende ut protokoll i samsvar med avstemmingen.

Med vennlig hilsen

Styret

Sakspapirer

Innkalling og dagsorden	1
Sakspapirer	2
Sak 1: Konstituering	2
Sak 2: Årsberetning 2020	2
Sak 3: Årsregnskap 2020	2
Sak 4: Styrehonorar for 2020-2021	3
Sak 5: Ønske om bytte av inngangsdør	3
Sak 6: Nye vedtekter	4
Sak 7: Ramme for låneopptak for nødvendig vedlikehold	4
Sak 8: Valg av valgkomite	6
Sak 9: Valg av styremedlemmer	6
Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets årsberetning	8
Vedlegg 2 – Sak 3 – Årsregnskap 2020	21
Vedlegg 3 – Sak 6 – Nye vedtekter	25
Vedlegg 4 – Sak 8 – valg av styremedlemmer	37

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag til vedtak:

«Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer G. Skappel velges til møteleder og referent. Kjersti W. Nilsen og Tom E. Lien signerer protokollen sammen med møteleder.»

Sak 2: Årsberetning 2020

Lagt frem av styret. Se vedlegg 1.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets årsberetning for 2020 godkjennes.»

Sak 3: Årsregnskap 2020

Lagt frem av styret. Se vedlegg 2.

Inntekter i 2020 utgjorde kr 11 163 229, som samsvarer med budsjettet på kr. 11 107 000.

De totale driftskostnadene i 2020 var på kr 12 090 900 mot budsjetterte driftskostnader på kr 10 165 000. Det negative avviket på kr 1 925 000 skyldes i hovedsak utskifting av vinduer som er kostnadsført i regnskapet med kr. 3 037 926, som ikke er tatt med i budsjettet på

grunn av tiltaket var ikke fastlagt på budsjetteringstidspunktet, men ble vedtatt på årsmøtet i 2020.

Flere av de andre driftskostnadene i regnskapet viser positive avvik i forhold til budsjettet, og som kommer frem av årsregnskapet.

Årets resultat er et årsunderskudd på kr 1 194 324. For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene til årsregnskapet.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres mot konto for egenkapital»

Sak 4: Styrehonorar for 2020-2021

Lagt frem av styret

Det bemerkes at styrehonoraret i Bakkely ikke har vært endret siden 2015. Sammenlignbare borettslag i nærheten har høyere honorarer, opptil 470.000.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2020 til 2021 skal være kr 300.000.»

Sak 5: Ønske om bytte av inngangsdør

Lagt frem av Liv Svendsen

Jeg lurer på når neste runde med utskifting av dører er kalkulert til. Vi har en dør som er over 35 år gammel og er ikke innenfor hms krav.

Vil at dette blir tatt opp på generalforsamling.

Mvh Liv Svendsen

Styrets vurdering

Styret er klar over flere behov for dørsifte som følge av slitasje, selv om alle våre dører er godkjente branndører. Styret anbefaler at skifte av dører sees i sammenheng med en mer omfattende vedlikeholdsplan. Bytte av ca. 200 eldre inngangsdører koster et sted mellom 2 og 3 millioner kroner og vil kreve et nytt låneopptak. Styret har engasjert sivilingeniør Haga og Haugseth AS for å gå gjennom byggene våre, for å kartlegge behov for vedlikehold og lønnsomme, energibesparende tiltak. Rapporten som utarbeides vil gi styret en anbefalt rekkefølge for gjennomføring av vedlikeholdsarbeid, samt hvilke områder vi kan søke om støtte til.

På grunnlag av dette er styrets innstilling at vi ikke skifter ut eldre inngangsdører akkurat nå, men igangsetter et strukturert vedlikeholdsarbeid når rapporten foreligger.

Styrets forslag til vedtak:

«Skifte av dører skal sees i sammenheng med annet vedlikehold som utskifte av vindu og balkongdører. Beslutninger som gjelder vedlikehold overlates til styret.»

Saksforslag fra andelseiere:

Fra Torhild Olsen

Som vi ser av innkallingen har styret lagt frem en liste over diverse omfattende vedlikehold som vil kreves fremover. Jeg ser at noen prosjekter er mer viktig enn andre. Sak 5, ønske om bytte om inngangsdør bør strykes. Det bør heller ikke igangsettes større vedlikeholdsarbeid før rapporten fra siv.ing Haga & Haugseth foreligger.

Mvh Torhild Olsen

*Torhild Olsen sitt forslag til vedtak:
«Hele saken avskrives til rapport foreligger.»*

Sak 6: Nye vedtekter

Lagt frem av styret

Se eget vedlegg med komplette vedtekter.

Styret har tatt utgangspunkt i vedtektene fra 2011 og gjort tre endringer som følger:

«Laget består av 322 andeler, hver pålydende kr 200,-.»

«Korttidsutleie er lov inntil 30 dager i året. Andelseier plikter å informere styret før leiligheten fremleies. Andelseier må si fra når utleie skjer, hvor lenge og hvem som skal leie. Eksempler på korttidsutleie er bruk av tjenester som for eksempel Airbnb».

«Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger. Elektrisk grill kan benyttes.»

I 2020 kom det nye regler for borettslag som sier at andelseier kan bedrive korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året, for eksempel gjennom Airbnb eller Finn.no. For at denne utleien skal foregå på mest mulig trygg og oversiktlig måte kan borettslagene be om innsikt i når, hvor lenge og hvem som leier. Derfor legger vi frem forslag til presisering av våre vedtekter.

Grunnen til at nye vedtekter vedtas i sin helhet er at tidligere vedtekter ikke er tilgjengelig i redigerbart format, det er ikke tydelig versjonsnummerering i filene vi har og vi ønsker å være sikre på at vi sitter på korrekt versjon.

*Styrets forslag til vedtak:
«Styrets forslag vedtas som nye vedtekter.»*

Sak 7: Ramme for låneopptak for nødvendig vedlikehold

Lagt frem av styret

Styret har med støtte fra Enova-ordningen hentet inn bistand fra Sivilingeniør Haga og Haugseth AS til å gjennomgå våre bygninger, med særlig fokus på tiltak som vil gi lavere

energiforbruk. Denne rapporten vil, sammen med innsendte forslag fra beboere, rapportering fra vaktmester og ulike entreprenører gjennom de siste årene, danne grunnlaget for en fremdriftsplan for vedlikehold og oppgradering. Balkongdører- og vinduer, inngangsdører, LED-el-anlegg i fellesområder og eventuell ny ytterkledning/ isolasjon er noen av tiltakene som ligger høyt på prioriteringslista de neste årene. Mye av dette vil være kostnadskrevene for borettslaget og styret fremmer derfor to alternativer for generalforsamlingen.

Alternativ 1:

Styret ber generalforsamlingen om støtte til å søke om et rammelån på inntil 15 millioner kroner snarest mulig. På denne måten skaper vi handlingsrom for nødvendig og etterspurt vedlikehold, uten å belaste det vanlige driftsbudsjettet og får startet snarest mulig etter rapporten foreligger. Styret har gjort et grovt kostnadsoverslag med utgangspunkt i tilbud på bytte av balkongdører og vinduer.

Lånet vil ha en løpetid på 20 år og vil trolig medføre en økning i felleskostnader pr andel på 10 % dersom hele lånerammen blir brukt. Legg merke til at renter kan øke i tiden fremover og at denne kostnaden kan bli høyere.

Styrets forslag til vedtak:

«Styret får fullmakt til å låne inntil 15 millioner kroner til nødvendige vedlikeholdsprosjekter.»

Alternativ 2:

Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling til høsten, når enøk-rapporten er ferdigstilt og vi kan innhente tilbud på prioriterte tiltak. Da vil styret be generalforsamlingen om et tilsvarende låneopptak basert på prioriterte tiltak. Vi bemerker at vi da vil komme senere i gang med de ulike prosjektene.

Styrets forslag til vedtak:

«Styret kaller inn til en ekstraordinær generalforsamling til høsten for låneopptak til nødvendig vedlikehold.»

Styret vil redegjøre for ulemper og fordeler med disse to alternativene i det digitale møtet.

Kommentar fra andelseier, Bjørn Solli, Rødtvetveien 69

Spørsmål: Vi har et lån på 11 mill. nytt lån på 5 mill. nytt lån på 1,5 mill. og så vil styret ha et nytt et til på 15 mill... Ingen avklaring hva vil skje med husleia når alle disse 3 nye lånene skal nedbetales med renter og avdrag, og vi er inne i en tid der renten spås opp? Det går vel å regne ut hvor mye det betyr i kr. for de forskjellige leilighetene når dere har en tanke om hvor mange % det blir? Dere skriver i sak 7: Vi bemerker at vi da vil komme senere i gang med de ulike prosjektene", blir som en liten trussel fra styret, men da vet vi hva vi svarer ja eller nei til. Så å vente kan bety SPAR for Bakkely!

Svar: 15 millioner kroner er et rammelån. Dette betyr at borettslaget får anledning til å låne inntil 15 millioner kroner. Dersom borettslaget benytter seg av hele rammelånet innebærer dette en prosentvis økning på 10 % i felleskostnader per andel.

Sak 8: Valg av valgkomite

Valgkomiteen gjør en viktig oppgave i borettslaget med å finne motiverte kandidater til styreverv. Tidligere valgkomite har dessverre måtte trekke seg og to nye medlemmer ønskes velkommen inn.

På valg er 2 valgkomitemedlemmer (1 år)

- Ingen kandidater har meldt seg, ønsker benkeforslag.

Sak 9: Valg av styremedlemmer

Se eget vedlegg for presentasjon av nye kandidater, samt sittende styre- og varamedlemmer.

Styreleder er på valg. 2 styremedlemmer er på valg. 1 varamedlem er på valg.

Kandidater til Styreleder 2 år:

- Kjersti Wanggaard Nilsen

Kandidater til Styremedlem 2 år:

- Velummylum Stalinkumar
- Haris Nuhanovic

Kandidater til varamedlem (2år)

- Ingen kandidater har meldt seg, ønsker benkeforslag.

Kommentar fra andelseier, Johnny Sundby, Rødtvetveien 63:

Spørsmål: Jeg hører styret prater med kandidater til styrevervet, og spør om dem passer. Dette er ikke noe styret har noe med. Det er andelseierne som bestemmer dette.

Svar: *Det er helt riktig at andelseierne, via generalforsamling, bestemmer hvem som sitter i styret. I år har vi en helt vanlig situasjon der valgkomiteen har funnet kandidater til styret. Etter at valgkomiteen har innstilt kandidater, har valgkomiteen dessverre måttet trekke seg og har bedt styret om hjelp. Styret har bistått prosessen med å få inn informasjon av kandidatene som valgkomiteen har funnet, slik at kandidatene kan presenteres på et digitalt årsmøte. I tillegg har styret etterlyst flere kandidater via oppslag i oppgangene.*

Kommentar fra andelseier, Bjørn Solli, Rødtvetveien 69:

Spørsmål: Styret skal bestå av 4 Styremedlemmer og inntil 3 vara. Etter at en flyttet fra Bakkely ble Malmø valgt opp til styremedlem, men i innkallingen for 2021 står han plutselig som vara så vara er nå 3 stk.? Infohefte for noen md. siden sto Malmø oppført som styremedlem. Hvorfor denne forandringen og så lenge han har sittet som styremedlem skal vel han også signere med styreleder og de andre 3 styremedlemmene? Dette forstår jeg ikke kan gjøres?

Svar: Styret har rett til å konstituere et medlem når et medlem fratrer. Varamedlem Malmø ble konstituert som styremedlem da et medlem fratrådte. Varamedlem Malmø burde vært valgt inn som styremedlem i årsmøte for å få rettigheter til å signere. Dette ble dessverre ikke gjort som følge av uklar rådgivning fra forretningsfører. Dette rettes opp i årsmøte for 2021.

Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets årsberetning

Årsberetning for Bakkely borettslag 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styrets leder	Kjersti Wanggaard Nilsen	Kristian Bogneruds vei 4
Styremedlem	Tom Egil Lien	Rødtvetveien 30
Styremedlem	Nora Naoroz Bråten	Rødtvetveien 69
Styremedlem	Anne Christine Bøhler	Rødtvetveien 61
Varamedlem	Arild Malmø	Rødtvetveien 69
Varamedlem	Svein Ole Haugen	Rødtvetveien 69
Varamedlem	Peter Valderhaug	Kristian Bogneruds vei 2

Valgkomiteen: Kjell Rostøl

Styrets medlemmer har bestått av tre kvinner og fire menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 322 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 721 345, og ligger på Øvre Kalbakken i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 90, Bnr. 270, Bnr. 312

Borettslaget består av adressene Kristian Bogneruds vei 2, 4, 6 og 8 samt Rødtvetveien 30, 32, 34, 36, 38, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69 og 71.

Borettslaget hovedformål er å gi andelseierne boretts til egen bolig i borettslaget og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har en vaktmester ansatt, samt to vikarer/ekstrahjelpere på tilkalling. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2020

FORRETNINGSFØRER, REVISOR OG VAKTMESTER

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Progressum AS.

Autorisert regnskapsfører Olga Wikan har ansvaret for regnskapsførselen.

I januar 2021 byttet forretningsføreren navn fra Protenus AS til Progressum AS. Navnebytte skyldes at selskapet har blitt en del av regnskapskjeden Progressum. Progressum er en større forretningsfører som tilbyr ny og moderne teknologi både for regnskap og styrearbeid.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslagets vaktmester er Niklas Holten Østborg.

MØTEVIRKSOMHET

Styret har avholdt 13 styremøter i perioden, i tillegg til ekstra møter med hele eller deler av styret.

Styret så frem til å videreføre beboermøtene vi innførte i 2019, men grunnet smittevernstiltak og pandemi har vi vært nødt til å sette disse beboermøtene på vent i 2020.

RYDDEDUGNAD MED CONTAINERE

Det ble avholdt ryddedag med container våren 2020. Årets ryddedager er satt til etter sommeren.

TRAPPEVASK

Det er Renholdseksperter AS som står for renholdet i Bakkely Borettslag.

PARKERING

Borettslaget har 85 parkeringsplasser. Parkeringsplass følger ikke leiligheten, men tildeles etter venteliste og søkes elektronisk via vår hjemmeside. Parkering koster 150kr/mnd. Borettslaget har avtale med P-Service AS om parkeringskontroll på borettslagets område. Denne avtalen er kostnadsfri for borettslaget. På grunn av støy og unødvendig kjøring innenfor bommer ber styret andelseiere med MC om å parkere i gaten eller på oppmerkede MC-plasser og ikke foran våre inngangspartier.

TV OG INTERNETT

Telenor (tidligere Canal digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på 91509000 eller gå inn på deres hjemmeside www.telenor.no. Alle dekodere skal medfølge leiligheten ved salg.

EIERSKIFTER

Det ble i 2020 overdratt 34 leiligheter i borettslaget.

FORHOLD TIL OPPFYLLELSE AV INFORMASJON ETTER LOV OG FORSKRIFT

1. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagslov og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
2. Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø.

LÅNEFORHOLD

I årsregnskapet er det oppført et lån i Handelsbanken med lånerente 1.55 % p.a. Lånet har nedbetalingsplan på 20 år. Lånesaldo 31.12.2020 var 11.772.970 kroner og gjestående nedbetalingstid er 16 år. I januar 2021 har borettslag tatt opp et nytt lån i Handelsbanken på kr. 5.000.000 med lånerente 1.55% p.a. Dette lånet er også utvidet med 1.500.000 kroner for at det skal dekke totalkostnader ved vindusutskifting. Lånet har en nedbetalingstid på 20 år.

BOMILJØ

Styret ber hver enkelt beboer ta ansvar for sitt lokalmiljø. Vi ønsker trivelige fellesarealer inne og ute. Når regler for bl.a. avfallshåndtering/containere/fellesboder ikke følges, får vi ekstrakostnader for borettslaget, som igjen kan gi økt husleie.

UTLEIE AV BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad sendes til styrets e-post eller legges i styrets postkasse 10 dager før styremøtet finner sted.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle andeler ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Andelseieren plikter å sette slukkeutstyr til kontroll når styret organiserer dette. Det er andelseiers plikt å kontrollere at brannvarsler fungerer og bytte batteri jevnlig.

OPPUSSING AV BAD

Mange andelseiere ønsker å rehabilitere sitt bad. Da er det viktig å kontakte styret i forkant for instruksjoner og søknad hvis rehabiliteringen omfatter borettslagets felles rørstrekninger. Det er kun tillatt å benytte godkjente fagfolk og ferdigattest skal leveres til styret etter endt rehabilitering. Bytte av sluk kan refunderes med inntil 8000 kr mot fremlegging av ferdigattest og spesifisert kvittering for bytte av sluk.

Kommentarer til årsberetning:

Spørsmål fra Johnny Sundby, Rødtvetveien 63

Spørsmål: Styret bør ta seg av TV/Internet som er bare problemer. Dette er en vare vi betaler for, men ikke får.

Svar: *Styret tar seg av avtaler med TV og internett. Nå skal vi jobbe frem en ny avtale med leverandøren som vi håper bedrer tingenes tilstand.*

Spørsmål fra Bjørn Solli, Rødtvetveien 69

Spørsmål:

Det står at Telenor er våres leverandør i tv/internett, det er bra, men hvorfor står det ikke noe om gamle dekodere som skulle vært skiftet ut, men at Bakkely ikke har noen avtale om det, ble jeg fortalt en gang jeg ringte for å klage på tregheten, så derfor sitter vi med trege dekodere. Er det noen planer om forandring?....

Svar: *Det er planer om nye dekodere. Mer informasjon kommer om dette når ny avtale med Telenor er skrevet under.*

Spørsmål: Som beboer er det vel naturlig og sende ut anbudene (3 fra hver sak) på store pengesluk? Vi har ikke sett et eneste anbud for utskifting av dører, vinduer, eller kjellervinduene som det ikke var noe snakk om den gangen styret la frem saken om dørene og vinduene?

Svar: Styret har hatt oppe tre anbud fra tre seriøse aktører, og har etter referansesjekk vedtatt beste tilbud.

ARBEID I BAKKELY BORETTSLAG 2020

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

- Dører

Resten av inngangsdørene fra 2019- prosjektet ble montert i starten av 2020.

- Vinduer

I 2020 begynte vi et omfattende prosjekt for å bytte ut alle vinduer eldre enn 2003. Det ble byttet i underkant av 700 vinduer i regi av Origo Bygg AS. Det ble informert om prosjektet på oppslagstavler, på nettsiden og i fjorårets årsmelding. På grunn av stor pågang la styret inn flere nye frister og hele prosjektet ble delt i tre puljer. Pulje 1 ble ferdigstilt rundt nyttår 2020. Pulje 2 og 3 ble gjennomført i perioden januar til mai 2021. Finansieringen av dette nødvendige vedlikeholdet, som mange beboere har etterspurt over flere år, ble gjort gjennom låneopptak på 5.000.000 kroner, med en utvidelse i 2021 på 1.500.000 kroner. Dette for at vi ikke skal tappe borettslaget for driftsmidler.

- Ventilasjonsrens

Rens av felles ventilasjonssystemer i borettslaget hadde ikke vært gjort på svært mange år. Støv og skitt i sjaktene er brannfarlig, og styret fikk også en del klager på matlukt og dårlig ventilasjon. Vi innhentet derfor tilbud på full rens av sjakter og ventiler. Arbeidet ble utført av Aktiv Ventilasjon AS i løpet av høsten 2020. Aktiv Ventilasjon fulgte også opp avvik der det var montert elektriske vifter på felles anlegg og der ventiler var blokkert. Fortsatt er det enkelte avvik som vil følges opp over noe tid, og det bør gjennomføres rens hvert femte år for å holde anlegget i god stand. Beboere har allerede meldt inn positive endringer på inneklima.

- Merking av dører mm

Vaktmester har merket inngangsdører til samtlige leiligheter og tilhørende kjellerboder med bolignummer/ bruksenhetsnummer. Dette gjør det enklere for nødetater å finne frem og er lovpålagt. Vi oppfordrer også alle til å ha navneskilt på dørene.

Vaktmester har også gjennomført rydding og renhold i fellesområder i kjellerne.

- Skadedyr

I 2020 hadde vi noen tilfeller av skadedyr. Borettslaget har gode forsikringsordninger for dette, og alle utbruddene er ivaretatt av skadedyrkontrollører og bekjempes med hell.

Likevel må vi informere om at styret og eventuelle skadedyrfirma har rett på tilgang til alle leilighetene ved problemer av denne art. Dette må til for å kunne stanse utbrudd og bevare

bygningmassens verdi. Det er ingen som er tjent med utbrudd av skadedyr, og vi ber om forståelse for at når uhellet først er ute er vi nødt til å få stanset det så fort som mulig.

- Parkering

Vaktmester har tilrettelagt for egen oppmerket MC-parkering i borettslaget.

Parkeringsplassene for motorsykel finner du ved Kristian Bogneruds vei 8, Rødtvetveien 34 og ved Rødtvetveien 69.

El-bil-parkering er også på agendaen. Etter påtrykk fra borettslagene i området kom det 12 kommunale ladeplasser langs Rødtvetveien. Etter ønske fra flere beboere har styret innhentet informasjon om egen etablering av ladeplasser på borettslagets område, og jobber videre med dette i 2021. Vi ønsker tilbakemeldinger fra beboere som synes dette er interessant for å kunne involvere brukergruppen på en god måte i denne prosessen.

- Digitalisering

Også i år har styret gjort noen grep på digitaliseringsfronten. Vaktmester har fått ny PC slik at arbeidet kan gjennomføres mer sømløst. Vaktmester har også fått en e-post adresse som beboere kan bruke til kontakt. Vaktmester kan nås på vaktmester@bakkelyborettslag.no

Bakkely Borettslag har også opprettet en VIPPS-konto #83343. Denne kontoen gjør det enklere å motta betalinger til vaskekort eller andre sporadiske betalinger.

Styret har også utvidet nettsiden til Bakkely Borettslag med en egen seksjon for Garasjelaget. Selv om Borettslaget og Garasjelaget er to ulike andelslag finner vi det fornuftig at vi har noenlunde felles informasjonsplattformer. Nettsiden til Garasjelaget finner du her: <http://www.bakkelyborettslag.no/garasjelaget>

COVID 19, SMITTEVERN OG PANDEMI

2020 ble et spesielt år med pandemi og utfordringer i hverdagen for oss alle. På grunn av smittevernregler har styret gjennomført de aller fleste av sine møter på den digitale plattformen Zoom, der vi tegnet årsabonnementet.

Styret har forsøkt å opprettholde salg av vaskekort så godt det lar seg gjøre. Den originale løsningen med personlig oppmøte i styrekjelleren ble dessverre vanskelig å gjennomføre med tilstrekkelig smittevern. Derfor har styret innført «Alternativt vaskekortsalg» der beboere benytter seg av borettslagets VIPPS-løsning og leverer vaskekortet sitt i styrets postkasse. Styret fyller på, og leverer kort tilbake i beboers postkasse.

Vi opplever at denne løsningen skaper mer fleksibilitet til beboere, men minner om at det fortsatt er de oppsatte datoene annen hver mandag som er den tiden styret bruker til påfylling og utlevering. Datoene står på oppslag i vaskekjellerne.

Bydel Grorud har dessverre vært et av områdene i Oslo som har vært hardest rammet av Covid 19-smitte. Styret har kommunisert fortløpende med bydelen for å få oppdateringer på hva vi må forholde oss til. Et av tiltakene som bydelen gjennomførte var en mobil teststasjon utenfor høyblokka da smittetrykket var på vei oppover - for å gi beboerne et lavterskeltilbud om å teste seg.

I tillegg har styret hatt dialog med Renholdseksperter AS om ekstra renhold og vask av gelendre, dørhåndtak og andre berøringspunkter i fellesområdene med jevne mellomrom.

SALG AV SYSTEMNØKLER TIL OPPGANG

Borettslaget har betydelige kostnader til låsesmed som følge av bruk av uoriginale nøkler. Dette medfører store kostnader som vi gjerne skulle brukt til øvrig vedlikehold. Vi ber derfor andelseiere om å bruke fortrinnsvis nøkkelbrikke og dernest systemnøkkel til inngangsdør for å redusere slitasjen på dørene våre. Bruk av uoriginale nøkler kan medføre erstatningsansvar for bytte av låskasse. Nøkkel bestilles skriftlig av styret og kan fra april 2020 betales i sin helhet på vaskekortsalg, disse kan nå også betales via vår VIPPS-løsning.

NABONETTVERK

Bakkely borettslag er tilsluttet Nabonettverk Rødtvet for å holde en god dialog med de andre borettslagene og vel-foreningene i området. Det er flere bygge- og utviklingsaker vi bør følge med på og vi har vært med på møter i regi av bydelen og vi har deltatt i utforming av en større høringsuttalelse om byggeplanene ved Rødtvet t-banestasjon. Vårt engasjement i denne saken handler mest om trafikkbelastning i området og at sammensetningen av boliger bør utfylle det vi allerede har i området.

INFORMASJON

I løpet av 2020 begynte styret med et månedlig informasjonsskriv. Det blir hengt opp på oppslagstavlene og lagt på nettsiden. Dette opplever vi som vellykket og ønsker å videreføre.

VEDLIKEHOLDSRAPPORT OG PLAN FOR FREMTIDEN

Sittende styre har jobbet med flere store og omfattende saker med nødvendig vedlikehold, men vi har behov for en større analyse for å velge riktig vei når vi nå skal videre med andre prosjekter. Derfor har vi søkt om, og fått tilskudd fra den statlige ordningen Enova for å utarbeide en ny tilstandsrapport. Den forventer vi at skal gi innsikt om gode og treffsikre tiltak for energibesparing og annen oppgradering av eiendommen. Eksempler på områder vi ønsker skal vurderes er utskifting av el-anlegg i alle fellesområder med LED-pærer og styring av lys, utskifting av balkongdører og vinduer, isolasjon og ytterkledning – og eventuelt andre kilder til energitap. Mye av denne typen oppgradering er kostbart, men nødvendig vedlikehold. Arbeidet med rapporten er allerede i gang og vi vil komme tilbake med mer informasjon etter hvert.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD I BAKKELY BORETTSLAG

Styret har laget en liste for å peke på vedlikeholdsarbeider styret utreder videre behov for. Dette har kommet gjennom vernerunder, innspill fra vaktmestere og andelseiere. Styret ønsker å vise andelseierne at vi har behov for omfattende vedlikehold i årene som kommer. Noe av det er allerede iverksatt eller planlagt:

- **Heiser i høyblokka:** Heisene i høyblokka har trengt oppgradering på grunn av slitasje. I RV 69 blir det i 2021 foretatt noen mindre utskiftninger. Heisen i RV 71 vil få ny motor/drivmaskin. Styret innhentet tilbud fra flere leverandører og ga anbudet til Starlift AS.
- Løsnet stein og fundament ved søppelmolo RV69 (repareres mai 2021)
- Leskur til traktordeler
- Uteområder (gjerder, grøntområder og lekeplasser)
- Automatisk brannvarslingsanlegg
- Rørstrekk i kjellere
- Isolering og utbedring fasader
- Ventilasjon, takhatter og mulighet for vifter
- Drenering rundt enkelte blokker
- Balkongdører og vinduer på balkonger
- B30 inngangsdører av eldre årgang
- Mange radiatorer trenger vedlikehold
- Elektrisk anlegg, lys i trappeløp og fellesområder

Prioriteringen av disse oppgavene kommer vi tilbake til, også når vi har fått enøk-rapporten på bordet.

LÅNEFORHOLD

I årsregnskapet er det oppført et lån i Handelsbanken med lånerente 1.55 % p.a. Lånet har nedbetalingsplan på 30 år. Lånesaldo 31.12.2020 var 11 772 970.

I januar 2021 har borettslag tatt opp et nytt lån i Handelsbanken på kr. 5 000 000 med lånerente 1.55% p.a. Lånet har en nedbetalingstid på 20 år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsberetningen 2020. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokført verdien.

Inntekter

Inntekter i 2020 utgjorde kr 11 163 229, som samsvarer med budsjettet på kr. 11 107 000.

Kostnader

De totale driftskostnadene i 2020 var på kr 12 090 900 mot budsjetterte driftskostnader på kr 10 165 000. Det negative avviket på kr 1 925 000 skyldes i hovedsak utskifting av vinduer som er kostnadsført i regnskapet med kr. 3 037 926, som ikke er tatt med i budsjettet på grunn av tiltaket var ikke fastlagt på budsjetteringstidspunktet, men ble vedtatt på årsmøtet i 2020.

Flere av de andre driftskostnadene i regnskapet viser positive avvik i forhold til budsjettet, og som kommer frem av årsregnskapet.

Resultat

Årets resultat er et årsunderskudd på kr 1 194 324, som styret foreslår ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslaget disponible midler pr. 31.12.2020 var på kr. 372 331, som fremgår av årsregnskapet note 12.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene til årsregnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelse etter 31.12.2020 som kan påvirke årsregnskapet for 2020.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Budsjettet vises i egen kolonne til venstre i resultatoppstillingen.

Budsjettet viser samtlende inntekter på kr. 11 487 000, hvorav inntekter fra felleskostnader er på 11 177 000. Økningen av felleskostnadene i forhold til 2020 skyldes at styret har besluttet økning av felleskostnader med 7 % fra 1. juli 2021.

Budsjetterte samlede driftskostnader i 2021 er på kr. 13 260 450, mens regnskapet for 2020 var på kr. 12 090 900.

Budsjettet viser et underskudd på kr. 2 073 950.

Budsjettet for 2021 bygger på kontrakter og historiske tall fra regnskapet i 2020 og i tillegg er det tatt hensyn til konsumprisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, den 07. mai 2021.

Tom Egil Lien/s/
Styremedlem

Kjersti Wanggaard Nilsen/s/
Styreleder

Anne Christine Bøhler/s/
Styremedlem

Nora Naoroz Bråten/s/
Styremedlem

Kommentarer fra andelseiere:

Spørsmål fra Johnny Sundby, Rødtvetveien 63

Spørsmål: Jeg ser at styret har besluttet å øke felleskostnader med 7% fra 1/7-2021. Dette er noe som skal tas opp på Generalforsamling å stemme over.

Svar: Da Bakkely Borettslag tidligere har økt felleskostnadene så er de økt i forbindelse med et prosjekt. I de tilfellene må styret be om godkjenning fordi prosjektene finansieres med utgangspunkt i økte felleskostnader. I år må felleskostnadene øke fordi driftskostnadene øker mer enn inntektene. Dermed blir årets økning en del av vanlig drift og styret har således kun informasjonsplikt til andelseierne.

Spørsmål fra Bjørn Sollie, Rødtvetveien 69

Spørsmål: Protokollen for Generalforsamlingen 2020 - ikke oppgitt hvor mange var registrert som "fremmøtte", hvert punkt under avstemmingen sto det ikke hvem som IKKE STEMTE av de registrerte, hvem som sa JA eller hvor mange som sa NEI. Set skal vel fremkomme av protokollen? Det bør bli opplyst her før Generalforsamlingen i 2021 avholdes.

Svar: I protokollen for fjorårets generalforsamling står det vist frem hvem som stemte på hva. Den ligger publisert på Borettslagets sine nettsider her:

<http://www.bakkelyborettslag.no/2020/08/25/arsprotokoll-2019/>

Spørsmål: Husleieøkning ... hvorfor står det ikke noe om det i innkallingen som en sak fra Styret? Men bare som en "nyhet" på oppslagstavlene fra april måned. Er dette en riktig måte å gjøre det på, har alltid vært en sak på generalforsamlingene (eget punkt)? Kan også styret bare bestemme at husleien skal gå opp med så mange % hvert år uten noen form for "diskusjon" styret/beboer?

Svar: Felleskostnadene bør økes hvert år for å sikre forsvarlig drift. Det er årlige justeringer på alle borettslagets kostnader, for eksempel: festeavgift, lønnskostnader og generell konsumprisindeks på avtaler og varer. Når kostnadene går opp, må inntektene også gå opp. Styret ser behovet for en generell økning av fellesutgifter på grunn av nødvendig drift av borettslaget. Bakkely Borettslag har ikke økt sin felleskostnad på flere år og sist gang det ble endringer i felleskostnadene ble den faktisk satt ned. Styret skal drive borettslaget forsvarlig og ser nå behovet for å øke felleskostnadene.

Spørsmål: Generalforsamlingen sa ja til et lån på 5 mill, (vet jo ikke hvor mange som sa ja, nei, stemte ikke) men har ikke før jeg leste det i innkallingen at det var + 1,5 mill. til som har blitt lånt? Kan det bare gjøres uten et ja fra beboerene?

Svar: Ved låneopptak i 2020 var det 51 som stemte for, 6 stemte mot og 5 stemte blankt. Det er med andre ord et overveldende flertall for lånet på 5 millioner kroner. Da andelseiernes innmeldte behov økte betraktelig utover året i fjor, hadde styret valget mellom å belaste

driftsbudsjett eller øke lånet slik at alle beboere får lik standard for sine vinduer i yttervegg. Styret anbefaler at nødvendig vedlikehold med levetid på 25+ år tas via lån for å fordele kostnadene utover andelseierne som bor i andelen slik at ikke en generasjon betaler mer enn nødvendig, men at det fordeles utover levetiden til eksempelvis vinduene. Og at dette derfor ikke går utover frie midler i borettslaget.

Vedlegg 2 – Sak 3 – Årsregnskap 2020

Bakkely Borettslag
Org.nr. 954 721 345
Resultatregnskap 2020

		Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
Inntekter	Noter				
Inntekter felleskostnader	2	11 177 000	10 800 100	10 800 000	10 800 612
Andre inntekter	2	310 000	363 129	307 000	570 857
Sum inntekter		11 487 000	11 163 229	11 107 000	11 371 469
Kostnader					
Lønns- og personalkostnad	3	876 450	766 027	875 000	813 845
Styrehonorar	3	300 000	250 000	250 000	250 000
Energikostnader	4	260 000	-71 060	300 000	801 877
Festeavgift tomt		365 000	361 894	365 000	361 894
Kommunale avgifter		2 500 000	2 475 339	2 470 000	2 303 824
Drift og vedlikehold	6	2 412 000	2 489 663	2 812 000	3 374 090
Utskiftning av vinduer		3 500 000	3 037 926		587 141
Revisjonshonorar	7	22 000	20 563	22 000	19 375
Forretningsførerhonorar		295 000	278 258	280 000	269 630
Vakthold		305 000	295 955	295 000	271 535
TV/bredbånd		1 500 000	1 378 731	1 366 000	1 313 966
Kostnader trans.midl./arbeid.utstyr	15	200 000	21 237	200 000	204 309
Forsikring		575 000	557 107	575 000	541 215
Andre kostnader	5	65 000	96 556	220 000	221 416
Avskrivinger	8	135 000	132 704	135 000	123 652
Sum kostnader		13 310 450	12 090 900	10 165 000	11 457 769
Driftsresultat		-1 823 450	-927 671	942 000	-86 300
Finansinn./kostnader					
Finansinntekter		2 500	12 797	5 000	32 277
Finanskostnader lån 1 8398.71.67133		-180 000	-265 360	-295 000	-334 363
Finanskostnader lån 2		-63 000			
Andre finanskostnader		-10 000	-14 090		
Sum Finansinn./kostnad		-250 500	-266 653	-290 000	-302 086
Resultat					
Årsresultat	11	-2 073 950	-1 194 324	652 000	-388 386

Bakkely Borettslag
Org.nr. 954 721 345
Balanse for 2020

	Note	Balanse 2020	Balanse 2019
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	10,13	42 631 089	42 631 089
Andre driftsmidler	10	597 714	515 429
Aksjer og andeler	13	5 075	5 075
Sum anleggsmidler		43 233 878	43 151 593
<u>Omløpsmidler</u>			
Bankinnskudd		1 457 775	2 441 327
Restanse felleskostnader		118 763	437 011
Kortsiktige fordringer		569 692	837 891
Sum omløpsmidler		2 146 230	3 716 229
Sum eiendeler		45 380 108	46 867 822
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskudd egenkapital	11	64 400	64 400
Opptjent egenkapital	11	30 239 339	31 433 663
Sum egenkapital		30 303 739	31 498 063
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		1 286 756	1 226 200
Forsuddsbetalte felleskostnader		29 835	76 230
Annen kortsiktig gjeld		457 308	159 704
Sum kortsiktig gjeld		1 773 899	1 462 134
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Lån Handelsbanken 8398.71.67133	9,10	11 772 970	12 378 125
Borettsinnskudd	10	1 529 500	1 529 500
Sum langsiktig gjeld		13 302 470	13 907 625
Sum gjeld og Egenkapital		45 380 108	46 867 822

Oslo
31. desember 2020

Anne Christine Bøhler
Styremedlem

Kjersti Wanggaard Nilsen
Styreleder

Tom Egil Lien
Styremedlem

Nora Naoroz Bråten
Styremedlem

Bakkely Borettslag
Org.nr. 954 721 345
Noter 1-5 til regnskap og balanse for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestmt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Inntektene føres etter opptjeningsprinsippet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid på over 3 år, og en kostpris mer enn 15 000 kr, og avskrives over driftmidlets økonomiske levetid.

	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
Note 2 Inntekter				
Inntekter renter og avdrag	967 000	934 104		
Inntekter felleskostnader	10 210 000	9 865 996		
Sum inntekter felleskostnader	11 177 000	10 800 100	-	-

Vaskeri	135 000	134 886	125 000	121 400
Parkeringsplass	150 000	156 000	140 000	122 375
Refusjon skade (gressklipper)		29 400		
Leieinntekt Telenor	25000	23 908	22 000	23 485
Strømrefusjon Mellomgård BRL				284 724
Andre inntekter			20 000	18 873
Viderefakturering (andel kostnad festeavgift)		18 935		
Sum andre inntekter	310 000	363 129	307 000	570 857

Note 3 Lønns- og personalkostnader

Lønn til ansatte	675 000	619 222	700 000	679 195
Feriepenger	67 500	77 065		
Feriepenger over 60 år		672		
Arbeidsgiveravgift	133 950	115 314	135 000	122 208
Arbeidsgiveravgift av påløpt feriepenget		10 961		
Redusert arbeidsgiveravgift (Covid-19)		-6 432		
Refusjon sykepenger		-67 551		
Annen personalkostnad (sluttvederlagsordning)		16 169	20 000	12 818
Annen personalkostnad			20 000	-376
Vaktmesterkontor		607		
Sum lønns- og personalkostnader	876 450	766 027	875 000	813 845

Personalkostnader omfatter lønn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk sysselsatt: 1,5. Borettslaget er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter

Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020 og er på kr. 300 000

Note 4 Energikostnader

Lys, varme	750 000	699 564		
Elektrokjele	650 000	557 656		1 925 152
Varmtvann og heisanlegg	130 000	124 343		
Vaskeri	40 000	37 503		
Gårdslis og heisanlegg	80 000	73 108		
Fjernvarme	500 000	321 990		
Strøm fellesarealer				761 949
Innbetalt fjernvarme	-1 890 000	-1 885 224		-1 885 224
Sum energikostnader	260 000	-71 060	-	801 877

Tidligere år er innkreving av fjernvarme avregnet i note, fra 2020 vil innkrevningen inntektsføres

Bakkely Borettslag
Org.nr. 954 721 345
Noter 5-7 til regnskap og balanse for 2020

	Budsjett 2021	Resultat 2020	Budsjett 2020	Resultat 2019
Note 5 Andre kostander				
Honorar for juridisk bistand		6 850	50 000	49 481
Honorar konsulenter		10 875		26 994
Kontorrekvisita	10 000	15 898		
Trykksak		3 944		
Telefon	15 000	11 658	30 000	30 446
Mobiltelefon		3 437	30 000	
Service data og kontorrekvisita			20 000	10 642
Andre administrative kostnader			30 000	20 289
Inventar og utstyr			20 000	
Andre kostnader	15 000		40 000	42 252
Porto	20 000	20 428		41 312
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		2 188		
Reklamekostnad		1 625		
Gave, ikke fradragsberettiget		7 056		
Øredifferanser		-		
Bank og kortgebyrer	5 000	6 347		
Refusjon annen kostnad		6 250		
Sum drift / vedlikehold	65 000	96 556	220 000	221 416
Note 6 Drift / vedlikehold				
Leie av lokaler		4 500		
Leie av container	150 000	89 904	250 000	231 659
Avfall og deponikostnader	35 000	58 102		
Levering av juletrær		4 750		
Renhold	325 000	360 604	325 000	565 485
Renhold covid	75 000		75 000	
Desinfisering		9 408		
Skadedyrkontroll	15 000	25 875	15 000	21 485
Dugnadsrelaterte kostander		799		
Inventar		6 460		
Driftsmateriale	25 000	13 213	25 000	8 419
Postkasseskilt og nøkler		8 478		
Arbeidslær og verneutstyr		199		
Reparasjon og vedlikehold bygninger	300 000	96 701	200 000	142 608
Drift/vedlikehold utendørs		26 875	15 000	6 000
Drift/vedlikehold callinganlegg		34 788		
Drift/vedlikehold grøntareal	100 000	70 172	100 000	6 695
Drift/vedlikehold garasje og parkering		1 500		
Drift/vedlikehold elektrisk	75 000	176 936	75 000	87 110
Drift/vedlikehold brannteknisk	50 000	33 308	50 000	33 308
Drift/vedlikehold dører/låser		644 223		675 675
Drift/vedlikehold vann og avløp	100 000	142 280		
Drift/vedlikehold fasade		8 888		
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		91 731		
Drift/vedlikehold ventilasjon	350 000	223 981	350 000	213 170
Drift/vedlikehold vaskeri	100 000	57 259		
Drift/vedlikehold serviceavtaler		13 938		
Drift/vedlikehold heis	400 000	105 117	670 000	556 636
Utskifting av gjerdet	300 000			
Tilknytning fjernvarme				981 090
Refusjon fjernvarme				-161 250
Gressklipper			400 000	
Egenandel forsikring	12 000	20 131	12 000	6 000
Drift/vedlikehold annet		63 283	30 000	
Avskr. Transportmidler		10 019		
Avskr. Arbeidsmaskiner		72 680		
Avskr. Vaskemaskiner		13 561		
Sum drift / vedlikehold	2 412 000	2 489 663	2 592 000	3 374 090

Note 7 Revisjonshonorar

Det er i løpet av 2020 bokført revisjonshonorar på kr. 20 563

Bakkely Borettslag
Org.nr. 954 721 345
Noter 8-12 til regnskap og balanse for 2020

Note 8 Avskrivninger	Vaske- maskiner	Tørke- trommel	Vare- biler	Maskinelt utstyr	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1	469 857	48 669	93 500	865 352	1 477 378
Tilgang				311 250	311 250
Avgang					-
Anskaffelseskost 31.12	469 857	48 669	93 500	1 176 602	1 788 628
Akkumulerte avskrivninger	-427 310	-48 669	-82 369	-632 566	-1 190 914
Bokført verdi 31.12	42 547	-	11 131	544 037	597 714
					-
Årets avskrivninger	22 242	-	13 358	97 099	132 699
Antatt levetid	10 år	5 år	7 år	10 år	

Note 9 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken 8398.71.67133, løpetid 30 år, nom. rente 1,55% pr 31.12.2020

Opprinnelig lånebeløp 2017	14 124 456
Nedbetalt tidligere år	-1 746 331
Nedbetalt i år	-605 155
Lånesaldo 31.12.2020	11 772 970

Lånesaldo 5 år fremover i tid 8 460 350

Note 10 Pantstillelse

Av borettslagets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 529 500
Pantelån Handelsbanken	11 772 970
Sum pantstillelse 31.12	13 302 470

Eiendommen som er stilt som sikkerhet har en bokført verdi pr 31.12.2020 på kr. 42 631 089

Det er etablert ytterligere pant på kr. 5 000 000 i januar 2021 i forbindelse med lån til rehabilitering av vinduer

Note 11 Egenkapital

Innskudd egenkapital	64 400
Egenkapital 01.01.2020	31 498 063
Årets resultat	-1 194 324
Egenkapital 01.12.2020	30 303 739

Note 12 - Disponible midler

Omløpsmidler	2 146 230
Kortsiktig gjeld	1 773 899
Arbeidskapital 31.12	372 331

Note 13 - Aksjer og andeler

Gjelder innskudd i Bakkely garasjelag pålydende kr 4 475 og andel i Grorud samfunnshus pålydende kr. 600.
Til sammen kr. 5 075,-

Note 14 - Bygninger

Anskaffelseskost	14 116 562
Rehabilitering i 1987	15 000 000
Sum	29 116 562
Balkonger bygget i 1997	12 346 000
2 garasjer - anskaffet i 1988	36 252
Avfallsbrønner - anskaffet i 2013 og 2014	1 132 275
Bokført vedri 31.12.2020	42 631 089

Tomten er festet av Oslo Kommune
Bygningene er oppført i 1961

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

Note 15 Drift / vedlikehold transportmidler

Drift/Vedlikehold Andre Transportmidler	1 319
Drift/Vedlikehold Transportmidler	4 522
Bensin / Diesel	15 396
Sum	21 237

Kommentarer fra beboere – regnskap:

Fra Bjørn Solli, Rødtvetveien 69

Spørsmål: Ser ikke noe i regnskapet for bruk/betaling av bommen for Rvn. 69/71. Er jo en del tusen kroner som kommer inn på at vi må betale for å levere/hente saker og ting utenfor vår egen inngang etter kl. 1530 og før kl. 0800 om morgenen og lørdager, søndager og helligdager er det stengt.

Svar: Trolig har dette havnet innunder vaskeriinntekter da beløpet ikke er særlig stort. Vi tar med oss innspillet og sørger for at dette bli presisert bedre i neste års regnskap.

Spørsmål: Leser regnskapet, og ref. til "noter" det henvises til noter også fra 8 til 15, men klarer ikke å finne disse?

Svar: *Note 8 til 15 har beklageligvis falt ut av innkallingen, men den er tilgjengelig i sin helhet på nettsiden.*

Spørsmål: Hva er Hva er refusjon skade gressklipper kr 29400?

Svar: *Dette er forsikringssum på 10% av kjøpesummen. Gressklipperen blir avskrevet litt hvert år og på grunn av alder var dette det vi fikk refundert.*

Spørsmål: Hvorfor nevnes det ikke med et ord at klippetraktoren ble stjålet i dagslys og alt ble registrert på film?

Svar: *Svar under.*

Spørsmål: Hvorfor blir det ikke nevnt med et ord at ny klippetraktor ble kjøpt? Finner det heller ikke i regnskapet som forteller at ny traktor er kjøpt?

Svar: *Vi velger å svare på spørsmål fire og fem samtidig. Ja, en klippetraktor ble stjålet og en klippetraktor ble kjøpt inn. Vi kunne selvfølgelig skrevet dette i årsrapporten, men anså dette som en driftshendelse i likhet med andre hendelser som f.eks. vannlekkasjer som heller ikke informeres om.*

VEDTEKTER FOR BAKKELY BORETTSLAG

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål.

Lagets navn er Bakkely Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er bygging av arealer på Øvre Kalbakken tilhørende Oslo kommune, bebyggelse av arealer og drift av de oppførte bygninger. Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning.

Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditorer.

1.3 Diskriminering.

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE.

2.1 Andeler.

Laget består av 322 andeler, hver pålydende kr 200,-.

Det er knyttet én andel til hver bolig og hver andelseier kan eie kun én andel.

Kun fysisk person kan være andelseier.

Flere personer kan eie en andel sammen.

Hvis én av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

2.2 Eierskifte.

Styret skal godkjenne nye andelseiere.

Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Er ikke en melding om nektelse kommet fram til erververen senest tyve dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeide med eierskifte og godkjennelse av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 3 BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlate bruken til andre

En andelseier som bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra styret kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år hvis andelseier selv, ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Korttidsutleie er kun lov inntil 30 dager i året. Andelseier plikter å informere styret før leiligheten fremleies. Andelseier må si fra når utleie skjer, hvor lenge og hvem som skal leie. Eksempler på korttidsutleie er bruk av tjenester som for eksempel AirBnb.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller hvis vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre hvis:

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig overfor laget for bruken av boligen, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Boligen kan ikke uten styrets godkjenning brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige husordensregler.

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger. Elektrisk grill kan benyttes.

4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Laget skal sørge for forsvarlig vedlikehold (maling) av utvendige vindusrammer og listverk. Unntatt er maling av vegger og vindusrammer med listverk på balkongene.

4.4 Bygningsmessige arbeider

som utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Skal slikt arbeide utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlings samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§ 5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndriving.

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår.

Fordelingen skal justeres hvis endringer av boligene eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen.

Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller til betaling.

5.2 Lovbestemt panterett.

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Gebyr ved hensetting av søppel og gjenstander.

Styret kan ilegge gebyr til den som påfører fellesskapet en unødig utgift for å få fjernet søppel og gjenstander fra steder der dette ikke er tillatt.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg.

Hvis en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan laget pålegge andelseier å selge andelen.

Kravet om advarsel gjelder ikke når det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13.

Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettsloven § 5 -23.

§ 7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tidendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har kun en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.

Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere.

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder bare førstkommende generalforsamling, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om

pålegg salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5 -22 og 5–23.

7.5 Innkalling til generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Blir generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest innkaller til generalforsamling for lagets regning.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjennelse av styrets årsberetning.
- Godkjennelse av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av formann, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

7.7 Møteledelse – flertallskrav – protokoll.

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.

Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som utpekes av generalforsamlingen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 8 STYRET

8.1 Medlemmer og valg.

Borettslagets virksomhet ledes av et styre på 4 medlemmer og en styreleder.

Dessuten velges inntil 3 varamedlemmer.

Styreleder velges særskilt.

Alle velges for 2 år av gangen.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet.

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styreleder og ved dennes fravær av nestleder.

Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Det føres møteprotokoll som undertegnes av fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.

Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
- d) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- f) Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 9 DIVERSE

9.1 Revisjon.

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

9.2 Forretningsfører.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel.

Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

9.3 Inhabilitet.

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 Misbruk av posisjon.

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller laget.

Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9.5 Bruk av forsikring - dekning av egenandel.

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.2 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag.

Vedlegg 4 – Sak 8 – valg av styremedlemmer

Presentasjon av styre-kandidater til valg i Bakkely 2021

Velummylum Stalinkumar (styrets innstilling til styremedlem 2 år):

42 år, tobarnsfar opprinnelig fra Sri Lanka, vokst opp i Tyskland, bodd i Norge siden 2009. Jobber til daglig med logistikk i Asko. Er interessert i friluftsliv, står på ski og er travel med barn annen hver uke. Er løsningsorientert, lærevillig, liker å prøve nye ting. Snakker flere språk; tamilsk, engelsk, norsk og tysk og noe thai. I styret vil han gjerne se nærmere på el-bil-ordninger. Han er også opptatt av energisparing og bærekraftige løsninger for fremtiden.



Haris Nuhanovic (styrets innstilling til styremedlem 2 år):

Jeg er 32 år gammel, jobber hos Telia Norge, gjort det de siste 8 årene nå. Fritiden så trener jeg et fotballag, noe jeg har gjort de siste 4 årene.

Hvorfor jeg melder min interesse er fordi jeg ønsker å bidra med den kompetansen jeg har, samtidig lære meg noe nytt. Er en utadvendt person, så jeg er en lett person å bli kjent med, samtidig så føler jeg at i dagens samfunn så trenger man en sånn person, som tør by på seg, men som også viser til våre beboere at jeg er en person som kommer til å stille opp og bidra når det trengs.



Kjersti W. Nilsen (styrets innstilling til styreleder 2 år):

32 år. Har bodd i Bakkely borettslag siden 2017, etter å ha fullført mastergraden i matvitenskap på NMBU i Ås. Jobber nå som produktutvikler i Ferskvarehuset AS som er en del av COOP industri. Her har hun det siste året vært med på å starte en helt ny fabrikk for frosne grønnsaker og pottes frites. Fritiden går med til tur og friluftsliv og spillkvelder med gode venner. Kjersti har sittet i styret i Bakkely siden 2018, først ett år som varamedlem og parkeringsansvarlig, deretter som styreleder de siste to årene. Stiller til gjenvalg i 2021. Ønsker å planlegge og gjennomføre en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget, samt sørge for at Bakkely borettslag følger med i tiden og oppleves som et attraktivt og hyggelig sted å bo for alle.



Sittende styremedlemmer

Svein Ole Haugen (ikke på valg sitter i styret som varastyremedlem 1 år til):

Varastyremedlem fra og med 2020. 67 år, pensjonist, bodd ca. 21 år i Bakkely Borettslag. Yrkesbakgrunn: trekkvognfører i Luftvernartilleriet, kjørt en hel del buss i tre år, industriarbeider ved malmanlegg i Narvik og ved aluminiumsverk i Øvre Årdal, regnskapsfører, økonomiarbeider og sist 16 år som systemkonsulent i data. Utdannelse i økonomi og data. Mange kurs: ved BI, sveisekurs, motorlærekurs, journalistikk, sjøfart og mange datakurs. Kompetansebevis på gravemaskin, hjullaster og dumper. Arbeidet noe som hjelpevaktmester i Bakkely Borettslag, og noe som traktorsnøbrøyter i Vaktmesterkompaniet. Med i styret i Bakkely Garasjelag fra 2016. Før vært styremedlem i ca 5 år i større boligsameie.



Nora Naoroz Bråten (ikke på valg sitter i styret som styremedlem 1 år til):

27 år. Har bodd i Bakkely borettslag siden 2019, etter å ha bodd i England og Midtøsten i flere år. Har vært med i styret som styremedlem siden 2020. Har en master i internasjonale studier og jobbet i statlige, private, og non-profits både i Norge og utlandet. Jobber nå som rådgiver i Utlendingsdirektoratet og bruker også tid på en FinTech-startup og spesialiseringsfag på UiO. Fritiden går med til bl.a. trening og friluftsliv. Vil det neste året blant annet jobbe med en løsning for elbil-lademuligheter i borettslaget.



Tom Egil Lien: (ikke på valg sitter i styret som styremedlem 1 år til):

49 år og har bodd i borettslaget i 22 år. Arbeider i den videregående skolen som fagarbeider innen bilskade faget og som spesialpedagog. Brenner for å lekeplass områder og å presse pristilbud for borettslaget. Tom har vært med i styret i Bakkely borettslag en årrekke.



Tusen takk til avtroppende styre- og varamedlemmer

Styret i Bakkely borettslag ønsker å takke avtroppende styre- og varamedlemmer for iherdig innsats de siste årene. Vi takker dere for gode ideer, gjennomslagskraft og stå-på vilje i store og tidkrevende prosjekter. Samt hyggelige møter både i og utenfor styrerommet. De har med stor iver bidratt med å gjennomføre flere av våre store prosjekter, blant annet byttet fra fossilt brennstoff til fjernvarme i 2019, digitalisering og utvikling av våre hjemmesider og økt informasjonsflyt mellom beboere og styret. De har også hatt sentrale roller i vedlikehold av våre ytre fellesområder og kontakt med vaktmestertjenesten på dagtid.

Tusen hjertelig takk for all hjelp og alle timer med arbeid dere har lagt ned for Bakkely borettslag. Vi setter stor pris på hver og en av dere.

Tusen takk til:

Styremedlem: Anne Christine Bøhler

Varamedlem: Peter Reinert Valderhaug

Varamedlem: Arild Terje Malmø

Styret ønsker også å rette en stor takk til valgkomiteen for gode innspill til årets kandidater til styreverv.

Tusen takk til:

Valgkomite: Kjell Rostøl

Med vennlig hilsen

Styret i Bakkely Borettslag

v/Kjersti W. Nilsen (styreleder), Tom Egil Lien (styremedlem), Nora Naoroz Bråten (styremedlem) Anne Christine Bøhler (styremedlem), Peter Reinert Valderhaug (varamedlem), Arild Terje Malmø (varamedlem) og Svein Ole Haugen (varamedlem).