



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 15 789 463 | 14 286 301 |
| Sum inntekter | | 15 789 463 | 14 286 301 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 288 467 | 324 688 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 159 288 | 129 676 |
| Annen driftskostnad | | 14 319 931 | 9 221 884 |
| Sum kostnader | | 14 767 686 | 9 676 248 |
| Driftsresultat | | 1 021 777 | 4 610 053 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 29 979 | 63 863 |
| Sum finansinntekter | | 29 979 | 63 863 |
| Annen finanskostnad | | 676 167 | 895 251 |
| Sum finanskostnader | | 676 167 | 895 251 |
| Netto finans | | -646 188 | -831 388 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 375 589 | 3 778 665 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 375 589 | 3 778 665 |
| Årsresultat | | 375 589 | 3 778 665 |
| Totalresultat | | 375 589 | 3 778 665 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 375 589 | 3 778 665 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 375 589 | 3 778 665 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 29 852 079 | 29 813 748 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 346 075 | 1 357 275 |
| Sum varige driftsmidler | | 31 198 154 | 31 171 023 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 31 198 154 | 31 171 023 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 1 736 482 | 351 893 |
| Sum fordringer | | 1 736 482 | 351 893 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 336 916 | 6 736 882 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 336 916 | 6 736 882 |
| Sum omløpsmidler | | 5 073 398 | 7 088 775 |
| SUM EIENDELER | | 36 271 552 | 38 259 798 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 18 300 | 18 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | 18 300 | 18 300 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 11 279 970 | 11 655 559 |
| Sum opptjent egenkapital | | -11 279 970 | -11 655 559 |
| Sum egenkapital | | -11 261 670 | -11 637 259 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 34 193 780 | 37 439 427 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 12 261 200 | 12 261 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 46 454 980 | 49 700 627 |
| Sum langsiktig gjeld | | 46 454 980 | 49 700 627 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 802 | 4 924 |
| Leverandørgjeld | | 995 000 | 120 783 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 4 000 | 1 078 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 76 440 | 69 646 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 078 242 | 196 431 |
| Sum gjeld | | 47 533 222 | 49 897 058 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 36 271 552 | 38 259 798 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543367

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 15 789 463 | 14 286 301 |
| Sum inntekter | | 15 789 463 | 14 286 301 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 288 467 | 324 688 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 159 288 | 129 676 |
| Annen driftskostnad | | 14 319 931 | 9 221 884 |
| Sum kostnader | | 14 767 686 | 9 676 248 |
| Driftsresultat | | 1 021 777 | 4 610 053 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 29 979 | 63 863 |
| Sum finansinntekter | | 29 979 | 63 863 |
| Annen finanskostnad | | 676 167 | 895 251 |
| Sum finanskostnader | | 676 167 | 895 251 |
| Netto finans | | -646 188 | -831 388 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 375 589 | 3 778 665 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 375 589 | 3 778 665 |
| Årsresultat | | 375 589 | 3 778 665 |
| Totalresultat | | 375 589 | 3 778 665 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 375 589 | 3 778 665 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 375 589 | 3 778 665 |



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 29 852 079 | 29 813 748 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 346 075 | 1 357 275 |
| Sum varige driftsmidler | | 31 198 154 | 31 171 023 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 31 198 154 | 31 171 023 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 1 736 482 | 351 893 |
| Sum fordringer | | 1 736 482 | 351 893 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 336 916 | 6 736 882 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 336 916 | 6 736 882 |
| Sum omløpsmidler | | 5 073 398 | 7 088 775 |
| SUM EIENDELER | | 36 271 552 | 38 259 798 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 18 300 | 18 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | 18 300 | 18 300 |



| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 11 279 970 | 11 655 559 |
| Sum opptjent egenkapital | -11 279 970 | -11 655 559 |
| Sum egenkapital | -11 261 670 | -11 637 259 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 34 193 780 | 37 439 427 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 12 261 200 | 12 261 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 46 454 980 | 49 700 627 |
| Sum langsiktig gjeld | 46 454 980 | 49 700 627 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 2 802 | 4 924 |
| Leverandørgjeld | 995 000 | 120 783 |
| Skyldige offentlige avgifter | 4 000 | 1 078 |
| Annen kortsiktig gjeld | 76 440 | 69 646 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 078 242 | 196 431 |
| Sum gjeld | 47 533 222 | 49 897 058 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 36 271 552 | 38 259 798 |



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

På grunn av koronaviruset er det ikke tillatt å gjennomføre fysiske møter med større forsamlinger. Derfor vil også i år den ordinære generalforsamlingen i Sankthansfjellet Borettslag bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Generalforsamling gjennomføres derfor ikke på vanlig måte som et fysisk møte.

- Alle andelseiere må ha registrert mobiltelefonnummeret sitt for å delta på det digitale årsmøtet. Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>. Når generalforsamlingen åpner, vil du motta en invitasjon på SMS.
- Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemmeseddel som du finner på neste side. Fyll den ut og legg den i styrets postkasse eller i postkassen til styrets medlemmer innen fristen.

Årsmøtet starter:

- **Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo tirsdag 25. mai 2021 kl. 12:00.**
- **Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.**
- **Årsmøtet lukker fredag 28. mai 2021 kl. 12:00. Dette er siste frist for å avgi stemme.**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog (manuell) deltagelse

- Kan du **ikke** delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Fyll ut stemmeseddelen, riv den ut og legg den i styrets postkasse Larsbråtvn. 223 innen fristen. Kan også legges i postkassen til styrets medlemmer Haugerudvn. 57, Larsbråtvn. 38, 179 eller 203
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.





Din analoge (manuelle) stemme avgir du ved å fylle ut stemmeseddelen

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Siste frist for å levere stemmeseddel er fredag 28.mai kl. 12:00.

Selskapsnavn Sankthansfjellet B/L Leilighetsnummer: _____

Navn og adresse: _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | |
|-----|---|-----|
| For | X | Mot |
|-----|---|-----|

| Konstituering | For | Mot |
|---|-----|-----|
| 1) Godkjenning av møteinnkallingen | | |
| 2) Valg av protokollvitner: Vibeke Bergersen og Are Hovland Nielsen | | |

| Årsrapport og årsregnskap | For | Mot |
|---|-----|-----|
| 3) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap | | |
| 4) Disponering av årets resultat | | |

| Fastsettelse av honorar | For | Mot |
|----------------------------|-----|-----|
| 5) Styrehonorar kr 252 000 | | |
| 6) Valgkomiteen kr 3 000 | | |

| Innkommne forslag | For | Mot |
|--|-----|-----|
| 7) Forslag A om takterrasser | | |
| 8) Forslag B om luftavfukter i krypkjeller (1) | | |
| 9) Forslag B om luftavfukter i krypkjeller (2) | | |
| 10) Forslag C om hjertestarter | | |

| Valg av tillitsavlgte | Navn på kandidat | For |
|---|--------------------|-----|
| 11) Styreleder | Maren K. Lystad | |
| Styremedlem | Eva Sjue | |
| Styremedlem | Aleksander Bruun | |
| Styremedlem | Erland Vestby | |
| Varamedlem | Kari Degrum | |
| Varamedlem | Thea E. Halgard | |
| 12) Delegert til OBOS generalforsamling | Knut Arild Flatner | |
| Varadelegert til OBOS generalforsamling | Erland Vestby | |
| 13) Valgkomité | Iwan Thomson | |
| Valgkomité | Liva Mork | |
| Valgkomité | Kjetil Nygaard | |
| 14) Delegat til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral | Knut Arild Flatner | |
| Varadelegat til sameiemøte i Oppsal Vaktm.sentral | Erland Vestby | |

Skjemaet leveres i postkasse L223 (evt. H 57, L38, L179 eller L203)



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Sankthansfjellet Borettslag avholdes som digitalt årsmøte på Vibbo i perioden tirsdag 25.mai til fredag 28.mai 2021.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner og tellekorps
3. Årsrapport og regnskap for 2020
4. Disponering av årets resultat
5. Godtgjørelse til styret kr 252 000
6. Godtgjørelse til valgkomiteen kr 3 000
7. Forslag A om takterrasser
8. Forslag B om luftavfukter i krypkjeller (1)
9. Forslag B om luftavfukter i krypkjeller (1)
10. Forslag C om hjertestarter
11. Valg av styre- og varamedlemmer
12. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
13. Valg av valgkomité for 1 år
14. Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral

Oslo, 15.mars 2021
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Kathrine Jensen /s/ Erland Vestby /s/ Knut Arild Flatner /s/

Lise M. Hansen /s/ Maren K. Sandbæk Lystad /s/



Innkalling og protokoll fra generalforsamling sendes alle som samtykket til digital kommunikasjon og blir også gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sankthansfjellet Borettslag består av 183 leiligheter (småhus i rekke). Husene er tegnet av arkitektene Cappelen og Rodahl og ble oppført i perioden 1969 – 1971. Første innflytting skjedde i 1970. Tomta (totalt 84 793 m²) eies av borettslaget og har gnr./bnr: 140/51, 141/126 og 141/128.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266465, ligger i Oslo kommune Alna bydel og har adresse:

- Haugerudveien 1 - 63
- Larsbråtveien 1 - 263 og 2 - 38

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Det drives ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges i den grad den gjelder og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ingen fast ansatte og det er ikke registrert alvorlige skader i 2020.

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|--------------|------------------------|---------------|-----|
| Styreleder | Kathrine Jensen | Larsbråtveien | 237 |
| Nestleder | Erland Vestby | Larsbråtveien | 203 |
| Sekretær | Lise M. Hansen | Haugerudveien | 57 |
| Styremedlem | Knut Arild Flatner | Larsbråtveien | 179 |
| Styremedlem | Maren K Sandbæk Lystad | Larsbråtveien | 38 |
| 1.varamedlem | Kari Degrum | Larsbråtveien | 189 |
| 2.varamedlem | Thea Halgard | Larsbråtveien | 207 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | | |
|--------------|--------------------|---------------|-----|
| Delegert | Knut Arild Flatner | Larsbråtveien | 179 |
| Varadelegert | Erland Vestby | Larsbråtveien | 203 |

Sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral

| | | | |
|--------------|--------------------|---------------|-----|
| Delegert | Knut Arild Flatner | Larsbråtveien | 179 |
| Varadelegert | Erland Vestby | Larsbråtveien | 203 |

Valgkomiteen

| | | |
|----------------|---------------|-----|
| Iwan Thomson | Larsbråtveien | 167 |
| Kjetil Nygaard | Larsbråtveien | 117 |
| Liva Mork | Haugerudveien | 15 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises til regnskapet.

Inntekter

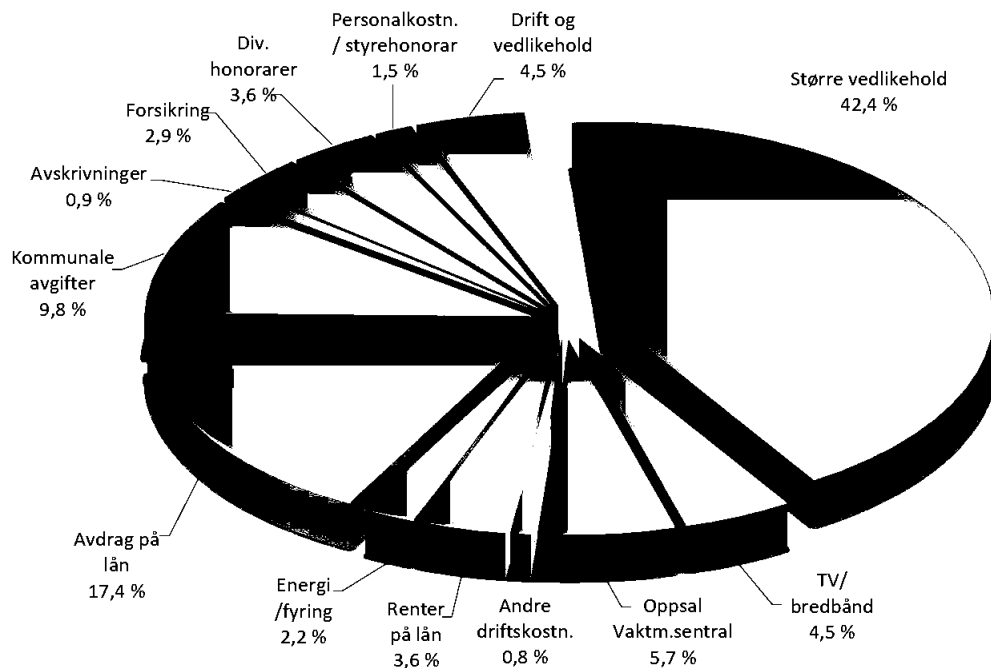
Driftsinntekter i 2020 var til sammen 15 789 463 mot budsjettert kr 15 825 000.

Avviket skyldes reduksjon felleskostnader med kr 250 fra oktober som ikke var budsjettert (bortfall av TV-avtalen med Telenor). «Andre inntekter» gjelder tilskudd fra Oslo kommune, OBOS og Sparebankstiftelsen DNB til samlingsplasser i borettslaget.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 14 767 686 mot budsjettert kr 12 583 000.

«Drift og vedlikehold» ligger ca. kr 2 779 000 høyere enn budsjettert og avviket skyldes at summen av vedlikehold (boder, fukt i krypkjeller, vinduer, utenomhusplan og el-bil) ble dyrere enn budsjettert. Lave strømpriser og renter gjør at postene «Energi/fyring» og «Finanskostnader» ligger lavere enn budsjettert.



Resultat

Årets resultat på kr 375 589 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres. Avdrag på langsiktig lån med kr 3 245 647 i 2020 er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler minus kortsikt gjeld) var pr 31. desember 2020 kr 3 995 156 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2021 vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold ca. kr 500 000 og ca. kr 6 millioner til større vedlikehold som omfatter fukt, maling, garasjer, asfaltering, fjerning coax-kabler, utskifting av brannvernstyr, mv.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløpsgebyr, mens renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse og inntil denne foreligger, budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå eksakt. I budsjettet for 2021 er det blant annet tatt høyde for økte strømpriser, refusjonskostnader for strøm til avfuktere og strømforbruk i forbindelse med el-billading. Merk at de som lader elbilene sine betaler for strøm og nettleie gjennom betalingsløsningen Charge365, og dette føres som inntekt for borettslaget.

Forsikring

Det er også i 2021 budsjettet med en mindre indeksregulering av forsikringspremien. Forsikringspremien justeres også med bakgrunn i skadehistorikken.

Lån

Lån i Handelsbanken er et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,5 % pr. 31. desember 2020. Lånet er iht. gjeldende betalingsplan nedbetalt år 2043.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,0 % p.a. |
| Sparekonto | 0,2 % p.a. |

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2020 øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Felleskostnadene ble indeksregulert med 2,6 % fra januar 2021. Etter budsjettet reduseres borettslagets disponible midler, men styret mener dette er forsvarlig i 2021 da det brukes av oppsparte midler.

Sameiet Oppsal Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Til orientering er sentralens resultatregnskap og balanse pr. 31. desember 2020 satt inn bak borettslagets regnskap i dette årsberetningsheftet. Den som ønsker sameiets årsberetning og regnskap, kan kontakte OBOS.



Til generalforsamlingen i St.Hansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert St.Hansfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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

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

Uavhengig revisors beretning – St.Hansfjellet Borettslag



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 6 892 345 | 7 729 596 | 6 892 345 | 3 995 156 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 375 589 | 3 778 665 | 2 392 000 | 1 451 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 159 288 | 129 676 | 130 000 | 145 000 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 -148 088 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 17 -3 245 647 | -4 745 592 | -1 746 000 | -1 741 000 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | -38 331 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -2 897 189 | -837 251 | 776 000 | -145 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 3 995 156 | 6 892 344 | 7 668 345 | 3 850 156 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 5 073 398 | 7 088 775 |
| Kortsiktig gjeld | -1 078 242 | -196 431 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 3 995 156 | 6 892 344 |



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 14 394 966 | 14 283 301 | 14 525 000 | 14 470 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 394 497 | 3 000 | 1 300 000 | 420 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 15 789 463 | 14 286 301 | 15 825 000 | 14 890 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -41 467 | -82 688 | -90 000 | -90 000 |
| Styrehonorar | 5 | -247 000 | -242 000 | -247 000 | -252 000 |
| Avskrivninger | 14 | -159 288 | -129 676 | -130 000 | -145 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 875 | -7 750 | -8 000 | -8 000 |
| Andre honorarer | | -10 578 | -8 782 | -12 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -173 245 | -168 855 | -174 000 | -177 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -453 302 | -268 541 | -400 000 | -200 000 |
| Kontingenter | | -36 600 | -36 600 | -37 000 | -37 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -8 779 315 | -3 656 524 | -6 000 000 | -6 500 000 |
| Forsikringer | | -551 170 | -464 373 | -480 000 | -555 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 833 945 | -1 694 229 | -1 830 000 | -1 860 000 |
| Oppsal Vaktmestersentral | 22 | -1 066 344 | -1 173 646 | -1 205 000 | -1 205 000 |
| Energi/fyring | | -406 157 | -554 715 | -700 000 | -1 200 000 |
| Bredbånd | | -847 640 | -1 026 066 | -1 100 000 | -500 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -153 761 | -161 804 | -170 000 | -180 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -14 767 686 | -9 676 248 | -12 583 000 | -12 924 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 021 777 | 4 610 053 | 3 242 000 | 1 966 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 29 979 | 63 863 | 50 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 12 | -676 167 | -895 251 | -900 000 | -525 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -646 188 | -831 388 | -850 000 | -515 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 375 589 | 3 778 665 | 2 392 000 | 1 451 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 375 589 | 3 778 665 | | |

**BALANSE**

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER: | | | |
| Bygninger | 13 | 25 928 000 | 25 928 000 |
| Tomt | | 3 611 332 | 3 611 332 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 22 | 312 747 | 274 416 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 346 075 | 1 357 275 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 31 198 154 | 31 171 023 |
| OMLØPSMIDLER: | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 1 736 482 | 351 893 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 529 493 | 512 033 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 2 728 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 220 647 | 5 580 999 |
| Innestående i andre banker | | 584 048 | 643 851 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 073 398 | 7 088 775 |
| SUM EIENDELER | | 36 271 552 | 38 259 798 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL: | | | |
| Innskutt egenkapital 183 * 100 | | 18 300 | 18 300 |
| Udekket tap | 16 | -11 279 970 | -11 655 559 |
| SUM EGENKAPITAL | | -11 261 670 | -11 637 259 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD: | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 34 193 780 | 37 439 427 |
| Borettsinnskudd | 18 | 12 261 200 | 12 261 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 46 454 980 | 49 700 627 |
| KORTSIKTIG GJELD: | | | |
| Leverandørgjeld | | 995 000 | 120 783 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 4 000 | 1 078 |
| Påløpte renter | | 2 802 | 4 924 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 76 440 | 69 646 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 078 242 | 196 431 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 36 271 552 | 38 259 798 |
| Pantstillelse | 21 | 61 961 200 | 61 961 200 |
| Garantiansvar | 22 | 1 901 087 | 2 162 937 |

Oslo, 15. mars 2021
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Kathrine Jensen /s/ Erlend Vestby /s/ Knut Arild Flatner /s/

Lise M. Hansen /s/ Maren K. Sandbæk Lystad /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 13 773 894 |
| Internett | 501 000 |
| Vann- og avløpstillegg | 79 728 |
| Feieravgift | 20 592 |
| Eiendomsskatt | 10 812 |
| Forretningslokale | 7 800 |
| Leie tillfluksrom | 1 140 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 14 394 966 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|------------------|
| Lading av kjøretøy | 6 347 |
| For mye innbetalt P-service | 12 350 |
| Tilskudd samlingsplasser (Byrommet og Drivhusplassen) | 1 375 800 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 394 497 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -12 000 |
| Påløpte feriepenger | -1 440 |
| Arbeidsgiveravgift | -38 213 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 10 186 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -41 467 |

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 2019/2020, og er på kr 247 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 800, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| OBOS BBL – Rådgivningstjenester | -9 135 |
| OBOS Prosjekt AS – Utemiljø og el-billading | -285 945 |
| ECS – Kontrollmåling/rapport fukt krypkjellere | -26 475 |
| LALA Tøyen – Mulighetsstudie | -131 747 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -453 302 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|-------------------|
| Infrastruktur el-billading | -1 531 650 |
| Møteplasser (Byrommet, Drivhusplassen, skulptur) | -990 745 |
| Boder | -863 525 |
| Vinduer/terrassedører | -3 914 011 |
| Fukt krypkjellere | -629 805 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -7 929 735 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -369 731 |
| Drift/vedlikehold VVS | -118 535 |
| Drift/vedlikehold elektro | -240 937 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -34 562 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -20 907 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -2 406 |
| Drift/vedlikehold garasjer | -33 520 |
| Egenandel forsikring | -24 000 |
| Kostnader dugnader | -4 981 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -8 779 315 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -10 842 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 070 637 |
| Feieavgift | -18 143 |
| Renovasjonsavgift | -734 323 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 833 945 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -97 677 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 373 |
| Lyspærer og sikringer | -1 700 |
| Vakthold | -6 180 |
| Kontor- og datarekvizita | -124 |
| Kopieringsmateriell | -11 346 |
| Trykksaker | -4 284 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 800 |
| Andre kontorkostnader | -692 |
| Porto | -3 208 |
| Kontingenter | -500 |
| Bank- og kortgebyr | -4 462 |
| Velferdskostnader | -5 416 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -153 761 |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 376 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 29 462 |
| Renter DNB Bank ASA | 130 |
| Andre renteinntekter | 11 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 29 979 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -676 098 |
| Renter på leverandørgjeld | -69 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -676 167 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1971 | 25 928 000 |
| SUM BYGNINGER | 25 928 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.51 m.fl. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|------------------|
| Parkskulptur | | |
| Tilgang 2020 | 148 088 | |
| Avskrevet i år | -29 618 | |
| | | 118 470 |
| Møbler (sittegrupper) | | |
| Tilgang 2015 | 130 631 | |
| Avskrevet tidligere | -93 305 | |
| Avskrevet i år | -18 661 | |
| | | 18 665 |
| Søppelbrønner | | |
| Tilgang 2014 | 690 375 | |
| Tilgang 2015 | 208 750 | |
| Tilgang 2016 | 78 750 | |
| Avskrevet tidligere | -550 093 | |
| Avskrevet i år | -97 786 | |
| | | 329 996 |
| Uteanlegg (drivhus) | | |
| Tilgang 2018 | 39 682 | |
| Avskrevet tidligere | -26 458 | |
| Avskrevet i år | -13 223 | |
| | | 1 |
| Vaktmesterbrakke | | |
| Tilgang 2006 | 658 508 | |
| Tilgang 2007 | 220 435 | |
| | | 878 943 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 346 075 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-159 288**

Vaktmesterbrakke er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|------------------|
| Lindorff | 1 100 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020) | 359 582 |
| Tilskudd byrom | 1 375 800 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 736 482 |

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 27 år.

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2014 | -49 700 000 |
| Nedbetalt tidligere | 12 260 572 |
| Nedbetalt i år (ordinært) | 1 745 647 |
| Nedbetalt i år (ekstraordinært) | 1 500 000 |
| | -34 193 780 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-34 193 780**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1971 | -8 601 200 |
| Tilleggsinnskudd | -3 660 000 |

SUM BORETTSINNSKUDD **-12 261 200**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------------------|--------|
| Forskuddstrekk | -2 728 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 272 |

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-4 000**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|----------------------|---------|
| Feriepenger | -1 440 |
| Midlertidig deposita | -75 000 |

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-76 440**

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 12 261 200 |
| Pantelån | 34 193 780 |
| TOTALT | 46 454 980 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 25 928 000 |
| Tomt | 3 611 332 |
| TOTALT | 29 539 332 |

NOTE: 22**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Borettslaget eier 4,89 % av Oppsal vaktmestersentral og har derfor solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 901 087.

Borettslagets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Borettslagets andel av driftskostnader og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Oppsal Vaktmestersentral".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 14 402 707 | 15 201 996 | 15 658 000 | 15 883 000 |
| Salg anleggsmidler | | 27 135 | 108 496 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 2 032 748 | 1 671 846 | 1 300 000 | 1 500 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 16 462 590 | 16 982 338 | 16 958 000 | 17 383 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 009 781 | -11 414 229 | -12 320 000 | -13 420 000 |
| Styre honorar | 5 | -310 000 | -300 000 | -310 000 | -400 000 |
| Avskrivninger | 12 | -1 099 713 | -963 355 | -1 160 000 | -1 210 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -35 025 | -37 775 | -50 000 | -50 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -1 400 | 0 | -20 000 |
| Forretningsfører honorar | | -165 050 | -160 870 | -166 000 | -170 000 |
| Konsulent honorar | 7 | -76 300 | -85 954 | -70 000 | -70 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -30 233 | -913 513 | -40 000 | -40 000 |
| Forsikringer | | -105 512 | -109 005 | -130 000 | -130 000 |
| Energi/fyring | | -34 970 | -47 381 | -60 000 | -60 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -2 845 660 | -2 172 511 | -2 880 000 | -2 955 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -16 712 244 | -16 205 992 | -17 186 000 | -18 525 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -249 655 | 776 346 | -228 000 | -1 142 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 8 214 | 17 247 | 5 000 | 3 000 |
| Finanskostnader | 11 | -2 302 | -496 | 0 | -3 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 5 912 | 16 751 | 5 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -243 743 | 793 096 | -223 000 | -1 142 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 793 096 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -243 743 | 0 | | |

**BALANSE**

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER: | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 4 411 202 | 4 859 622 |
| Aksjer og andeler | 13 | 2 000 | 2 000 |
| Langsiktige fordringer | | 34 000 | 34 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 447 202 | 4 895 622 |
| OMLØPSMIDLER: | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 150 | 106 |
| Kundefordringer | | 157 825 | 1 440 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 42 159 | 76 824 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 249 827 | 372 824 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 155 077 | 1 371 999 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 102 411 | 98 164 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 415 849 | 354 438 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 701 963 | 1 127 727 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 437 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 825 261 | 3 403 960 |
| SUM EIENDELER | | 8 272 463 | 8 299 582 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL: | | | |
| Opptjent egenkapital | | 6 154 752 | 6 398 495 |
| SUM EGENKAPITAL | | 6 154 752 | 6 398 495 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD: | | | |
| Leverandørgjeld | | 143 631 | 171 188 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 876 741 | 676 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 1 097 339 | 1 053 898 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 117 710 | 1 901 087 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 272 463 | 8 299 582 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17. februar 2021
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ *Edward Ingebrigtsen /s/* *Thomas Andersen /s/*

Martin Aulie /s/ *Svein Arild Kjellemo /s/*



1. ORIENTERING OM BORETTSLAGET

1.1 STYRET - KONTAKTMULIGHETER OG INFORMASJON

Styret har kontor i Larsbråtveien 223 (kjellerinnang). Ønsker du å kontakte styret, kan du bruke styrets postkasse utenfor styrerommet, ev. sende e-post: sankthansfjellet@gmail.com

I forkant av styremøter som blir annonsert i rundskriv og på hjemmesiden, praktiserer styret åpen halvtime, normalt fra kl. 18:00.

Styret har hjemmeside: www.sankthansfjellet.no Her finner du mye nyttig informasjon om boligene, utbygging, vedtekter/husordensregler, kontaktinformasjon til styremedlemmer mv. Saker som ønskes behandlet av styret skal fremmes skriftlig med mindre dette byr på praktiske vanskeligheter for den enkelte.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret har som praksis at beboerne har krav på tilbakemelding om hvordan henvendelsen til styret vil bli håndtert innen 14 dager, hvor ikke saken kan avklares før det. Henvendelser på e-post blir normalt besvart i løpet av 1-3 dager. Styremedlemmer vil også kunne nås per telefon. Kontaktelefonnummer er også lagt ut på hjemmesiden.

Henvendelser om vaktmestertjenester og vedlikehold skal rettes til Oppsal Vaktmestersentral, jf. punkt 1.5 under.

Henvendelser om felling av trær skal rettes til styret/trekomitéen, jf. punkt 1.7.

1.2 RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Retningslinjene er lagt ut på borettslagets hjemmeside.

1.3 GARASJE

Sankthansfjellet Garasjelag ble på ordinær generalforsamling 2014 oppløst og garasjene innlemmet i borettslaget. Det er tilknyttet en garasje til hver bolig (en bolig hadde ved utgangen av 2017 ikke tilknyttet garasje). Garasjene skal følge med boligen ved salg. En oversikt over hvilke garasjer som er tilknyttet hvilken bolig er lagt ut på borettslagets hjemmeside.

Garasje kan byttes innbyrdes mellom boligene. For å være gyldig, må slikt bytte dokumenteres overfor styret. Garasje kan leies ut til andre beboere. Utleie til andre enn de som bor i borettslaget krever styrets samtykke.

Lading av elbil i garasje er kun tillatt der det er installert elbil-lader.

1.4 PARKERING

Borettslagets indre område er bilfritt. Det er likevel lov å kjøre inn der det er mulig (gjelder ikke gressplener og gangveier) for nødvendig av- og pålessing i inntil 30 minutter. Kontakt styret i forkant om du har spesielle behov for parkering i kortere tidsrom inne på borettslagets område, f.eks. håndverkere med særskilt behov. Du kan da få midlertidig parkeringsbevis (gult kort) for aktuelt formål.

Gjester skal bruke gjesteparkeringen og benytte gjesteparkeringskort. Disse kan benyttes flere ganger, og fås etter behov. Gjestekort skal være røde eller gule. Blå gjestekort gjelder ikke lenger. *Beboere* kan ikke stå på gjesteparkeringsplassene med gjesteparkeringskort.



Det tildeles videre ett oblat pr. bolig, som gir rett til å parkere på gjesteparkeringen. Rødt oblat gjelder fremdeles. Garasjene skal likevel fortrinnsvis benyttes av beboers egen bil. Eventuelle klager over gebyrer skal rettes direkte til parkeringsselskapet P-Service. Eventuell klage skal ikke rettes direkte til styret, men send oss gjerne en kopi. Hvis du mener gebyr er feil ilagt, og ikke får medhold i dette hos selskapet bør det klages til styret.

Borettslagets parkeringsregler er formidlet til beboerne i rundskriv. Disse er lagt ut på www.sankthansfjellet.no eller kan fås fra styret. Alle forutsettes å sette seg grundig inn i reglene.

1.5 VAKTMESTERTJENESTE - OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Sentralen eies av borettslaget i sameie med 11 andre borettslag/boligsameier. Kontoradresse: Løypeveien 2, Oppsal. Åpningstiden er hverdager fra kl. 09:00 til 15:00.

Vedlikeholdsoppdrag og forsikringsskader, jf. under, skal meldes til vaktmestersentralen pr. telefon 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no
NB: Oppdrag skal ikke gis direkte til sentralens ansatte.

Utenom åpningstid kan sentralen ringes for nødvendig NØDHJELP alle dager, hele døgnet. Dette gjelder kun vannlekkasje, strømbrudd eller forsikringsskader mv., hvor assistanse er absolutt påkrevet og ikke kan vente til neste virkedag.

OVS står også til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider til selvkostpris for beboerne, f.eks. reparasjon av kraner, tette avløp, sluk og klosetter (dersom ledig kapasitet).

1.6 RODEORDNINGEN

Borettslaget er inndelt i 10 roder, som har hver sin rodekontakt. Rodekontaktene organiserer lokale dugnader og er for øvrig lokale kontaktpunkter for styret. Det er laget skriftlige retningslinjer for ordningen, som er lagt ut på våre hjemmesider.

Skrivet er delt ut til alle husstander, og kan fås ved henvendelse til styret.

1.7 TREKOMITÉEN

Alle søknader om felling av trær skal rettes skriftlig til trekomiteén. Søknaden skal undertegnes av alle berørte parter. Komiteén vurderer saker om felling av trær, fjerning av busker. Komiteén har tre medlemmer, hvorav ett av medlemmene er styremedlem. Kontaktinformasjon for trekomiteé og hagelaget fremgår på vår hjemmeside. Oppdaterte trefellingsregler finnes også på vår hjemmeside.

1.8 VELFERDSKOMITÉEN MV.

Borettslaget har en velferdskomité, se nærmere informasjon på våre hjemmesider under «Kontakt oss». Komiteén arrangerer ulike aktiviteter for alle aldersgrupper.

I 2020 ble det i anledning ferdigstillelse av første del av utomhusplanen arrangert åpningsfest på Drivhusplassen med bakgårdsconsert, utdeling av mat og drikke produsert av kjøkkenhagegruppen, utdeling av småplanter og gitt mulighet for å så i og utenfor drivhuset. Grunnet pandemien har dessverre de faste samlingene og pensjonistturene ikke vært mulig å gjennomføre i 2020. Velferdskomiteén har en bålpanne til utlån. For mer informasjon, se borettslagets hjemmeside under «kontakt oss».

I 2018 ble det bl.a. arrangert Sankthansfest og julegrantenning med aktiviteter for barn. Tradisjonen med busstur for pensjonister over 55 år til Sverige (overfart til Strømstad fra Sandefjord) ble videreført med tur høsten 2017. Det var god oppslutning på turen, som atter en gang var meget vellykket.

Det er opprettet en facebookgruppe for småbarnsforeldre; Meiseklubben.

1.9 HMS, INTERNKONTROLL – EGENKONTROLL AV RØR, ELANLEGG mv.

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Dersom borettslaget har ansatte, må kravene i arbeidsmiljøloven oppfylles i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget er snart 50 år gammelt, og levetiden for opprinnelig elektrisk anlegg, innvendig røropplegg mv. er begrenset. Andelseierne bør vurdere utskiftinger, og uansett når det likevel pusses opp.

Andelseier er ansvarlig for innvendig røropplegg i boligene (ikke felles rørsystem under husene og innvendig nedløp fra tak). Ved ombygging og rehabilitering bør innvendige rør vurderes for eventuell utskifting e.l. Styret anbefaler utfra erfaring særlig å sjekke tilstand på soilrøret i tråd med ovennevnte, idet røret (bend på rør) enkelte steder har vist seg å være et svakhetspunkt med påfølgende lekkasjer. Ut over dette har vi hatt lite problemer med innvendige rør så langt. Den enkelte andelseier er ansvarlig for elektrisk anlegg inne i leiligheten fra og med første hovedsikring/inntakssikring.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ Informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om ansvar for elektrisk anlegg er distribuert til alle husstander.
- ✓ Styret har i 2012 anskaffet ny elektronisk HMS-håndbok for boligselskap og jobber kontinuerlig med å tilpasse borettslagets rutiner til regelverket. Oppsal Vaktmestersentral er ansvarlig for HMS arbeid for sine ansatte som utfører arbeid i borettslaget.
- ✓ Lekeplasser vurderes hvert annet år av ekstern inspektør og løpende av styret/vaktmestertjeneste. Nye lekeplasser er i tråd med kravene etablert nederst i Haugerudveien (2010) og «Lille-Larsbråtvei» (2012). Brannsluknings- og varslingsutstyr er montert i leilighetene (2002/2012).
- ✓ Elektrisk anlegg er kontrollert t.o.m. sikringskapp (termofotografering) i boligene og visuell inspeksjon av el. opplegget (2005). Ny kontroll ble gjennomført av Nord-El i 2013 i samarbeid med Gjensidige Forsikring. Ingen alvorlige feil ble avdekket ved siste kontroll, og de fleste øvrige feil er rettet.
- ✓ Styret har i 2010 formidlet tilbud til andelseierne om skifte til automatsikringer m/over-spenningsvern.
- ✓ I 2012/13 ble inspeksjon av innvendig røropplegg og beredere gjennomført i borettslaget og feil fulgt opp med avviksretting. Det er også formidlet tilbud om skifte av varmtvannsberedere
- ✓ HMS dokument som viser rutiner i borettslaget og planlagte tiltak er lagt ut på borettslagets hjemmeside www.sankthansfjellet.no

1.10 BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

1.11 AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

Ordningen representerer en tilsvarende løsning som borettslagenes sikringsfond.

1.12 REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

I 2007-2008 ble fasadene rehabilitert av EUC AS (senere innfusjonert i Malermester Askautrud). Samtidig ble en stor andel av vinduene skiftet og de fleste terrasser tekket om.

I hovedsak ble følgende utført ;

- ✓ Tilnærmevis alle fasader er skiftet (unntatt nordvendte fasader av god kvalitet og utbygde fasader i senere år). Til sammen 20 724 m² av 27 057 m² er skiftet. Alle fasader er malt.
- ✓ De fleste syd og østvendte fasader (langvegger) er tilleggsisolert 5 cm.
- ✓ Ved skifte av panel er takene tilleggsisolert med 7 cm tykke isolasjonsplater 1,2 meter inn fra vegglivet (mer isolasjon enn dette vil være uheldig for lufting).
- ✓ Alle fasader som er skiftet har fått moderne, luftet kledning og ny vindtetting.
- ✓ Det er brukt skåret panel ¹ og maling av aller beste kvalitet.
- ✓ De fleste terrasser er tekket om (relativt nylig rehabiliterte er videreført).
- ✓ En større andel vinduer (ca. 50 %) er skiftet.
- ✓ Arkitekturen er «strammet opp» og husene er fargesatt enkeltvis etter en helhetlig plan i nye farger iht. Corbusiers fargeskala for funksisbygg (3 ulike farger).

I rehabiliteringen var det en gjennomgående føring at det ikke skal være større vedlikeholdsbehov relatert til fasader i de 10 første årene etter ferdigstilling.

På boder er dårlige bod skiftet. Maling av strøk nr. 2 er utført på dugnad.

----- 000 -----

Alle garasjer ble malt i 2009 på dugnad, og noe kledning skiftet. Ca. 1/3 av takene (65 tak) er tekket om i 2011-12. Albretsen og Groshennig utførte arbeidet.

Hovedtak på boliger ble tekket i 2016-17 av Nortekk AS. Levetid beregnes til 35-40 år.

Tak på utebodene ble tekket om i 2018-19 av Albretsen og Groshennig.

520 vinduer ble byttet ut i 2020. Arbeidet ble utført av Palmgren. Reklamasjonstid er 3 år.

Infrastruktur for elbil-lading i garasjer ble etablert i 2020. Arbeidet ble utført av Elektro Nettverk Service AS.



¹ Sagskåret panel gjør at bordene som i «gamle dager» ligger med margside riktig vei, noe som gir mindre vridning mv. av panel over tid. Dette panelet er brukt på husene, men ikke på boder og skillevegger. Dette grunnet problemer med å sikre tilstrekkelig tilgang på slikt panel. Det er heller ikke benyttet sagskåret panel på hjørner på boligene, da dette ikke var mulig å skaffe.

1.13 UTFØRT REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

| | |
|-------------|--|
| 1991 - 1996 | Ny takteking på hus og boder |
| 1995 - 1998 | Varmekabler i gangveier |
| 1996 - 2001 | Terrasse- og bodteking med tilhørende arbeide (herunder råteskader hus / boder) |
| 1998 - 2001 | Krypkjellerundersøkelse / soppkontroll |
| 2000 - 2002 | Skifte av utebelysning, ekstra stolper |
| 2002 | Skifte av innvendige stoppekraner i boligene, skifte / vedlikehold av utvendige felles stoppekraner for husrekkene |
| 2003 - 2004 | Enøktiltak varmekabelanlegg (gangveier) |
| 2007 - 2008 | Fasaderehabilitering, terrassetekking |
| 2010 - 2013 | Oppgradering/nye lekeplasser |
| 2010 - 2011 | Utskifting av gjerder og lignende |
| 2010 - 2011 | Asfaltering av slitte gang/kjøreveier |
| 2014 - 2015 | Nye søppelanlegg |
| 2016 - 2017 | Ny takteking |
| 2018 | Asfaltering av slitte gang- og kjøreveier |
| 2018 - 2020 | Avfukting i kjellere |
| 2018 - 2019 | Ny takteking på uteboder |
| 2020 | Utskifting av vinduer |
| 2020 | Etablering av infrastruktur for elbil-lading |

1.14 UTBYGGING AV BOLIGENE OG ANDRE ENDRINGER

Det ble i 2002 vedtatt en mindre vesentlig reguleringsendring som innebærer at leilighetene kan bygges ut etter forhåndsklarerte løsninger (med mindre de fra tidligere er maksimalt utbygd). Det må imidlertid søkes Styret, som skal godkjenne tiltaket før søknad fremmes for og Plan- og bygningsetaten. Det er distribuert fullstendig materiale til alle husstander som viser utbyggingsmuligheter på den enkelte bolig. Se vedtektene for nærmere opplysninger. Materialet er også lagt ut på borettslagets hjemmeside.

Byantikvaren har satt vårt borettslag på Gul liste, som er en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Gul liste har ikke rettslig betydning i seg selv, og søknader om utbygging innenfor utbyggingsløsningene som er forhåndsgodkjent på den enkelte bolig vil bli behandlet av Plan- og bygningsetaten som før uten å forelegges Byantikvaren for uttalelse. Søknader som er helt i tråd med planen kan som tidligere altså påregnes innvilget.

Se for øvrig rundskriv 7/17 for mer informasjon om pågående vurderinger mv.

Generalforsamlingen har vedtatt regler for påbygg og andre bygningsmessige tiltak. Reglene, samt søknadsskjema, kan lastes ned fra borettslagets hjemmeside eller fås ved å kontakte styret. Reglene ivaretar også tekniske og arkitektoniske løsninger som har blitt praktisert ved rehabiliteringen i 2007-08.

Det er videre utarbeidet et opplegg for vindusformater/ plassering samt utarbeidelse av standard tegningssett til hjelp ved påbygg. Dette er lagt ut på våre hjemmesider. Se også rundskriv 1/2012.

Det vil tilkomme et engangsbeløp for utbygging på fellesareal (utbygging andre steder enn i/over atrium), jf. vedtektene. De som skal bygge ut her, skal betale tomtepris til borettslaget for det arealet (grunnflate) de tilegner seg ved sin utbygging. Gjeldende tomtepris er ifølge takstrapport fra 2005 (indeksregulert mars 2018) kr 1 500 pr. m².

1.15 ENØK

I 2003 ble det med støtte fra ENØK-fondet gjort analyser for å kartlegge potensiale for energisparing for enkeltboliger og fellesanlegg. Boligene ble analysert mht. isolering.

Generelt: Energiforbruk for borettslaget under ett (inkludert fellesanlegg) lå (2003) noe over normalt for norsk standard (NS 3032), bl.a. grunnet et *relativt* høyt forbruk på felles-anleggene (varmekabler). ENØK-rapporten anbefaler isolasjon i tak og vegger dersom panel skiftes. Dette er ivare tatt ved rehabiliteringen i 2007-08 med ENØK-støtte. Styret legger til grunn at vi etter rehabiliteringen generelt ligger under normtallet.

På fellesområdene er tiltak for å styre bruk av varmekabler svært lønnsomme. Det er montert tidsur for utkopling av anlegget med jevne intervaller på anleggene, samt sparepærer på garasjeanleggene.

I boligene: Du kan søke Enøk-støtte for tiltak i din bolig. Søknadsskjema for ENØK tiltak kan hentes ned fra www.enova.no, kan fås ved å kontakte ENØK på telefon 73 19 04 30 eller gratis grønt nummer 800 49 003 for nærmere informasjon.

NB: Installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret, etter at uttalelse fra naboer er innhentet. Dette grunnet at enkelte pumpetyper under gitte forhold kan medføre noe støy, samt av estetiske hensyn. Se regler for påbygg og andre bygningsmessige tiltak. Kontakt gjerne styret i forkant av søknad.

1.16 BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Borettslagsloven av 2006 gir andelseier rett til bruksoverlating (framleie) inntil 3 år. Styret skal godkjenne fremleietaker, jf. vedtektene § 4 -2. Det er derfor ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen.

Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS, telefon 22 86 55 00. Det er pr. 1. januar 2021 registrert én bruksoverlating i borettslaget.

1.17 KABEL-TV og Internett

Internett

Siden høsten 2017 har borettslaget kollektiv avtale med Homenet om internett over nytt fibernett. Avtalen (100/100 mb/s) inngår i felleskostnader og er spesifisert på faktura med kr 250 pr. mnd.

Avtalen om internettleveranse inkl. pris er bundet til høsten 2022. Borettslaget overtar eierskap til fibernettet fra samme tidspunkt.

TV-tjenester

Avtalen om kollektiv TV-avtale med Telenor ble avsluttet 1.oktober 2020. Dette på grunn av coaxnettet (kablene) behøvde omfattende og svært kostbart vedlikehold.

Siden borettslaget har nytt fibernett som er tilrettelagt for å fasilitere IP-TV, kan den som ønsker lineær TV få dette gjennom Homenet sine samarbeidspartnere – RiksTv og Viasat.

NB: Husordensreglene har forbud mot å sette opp antenne (parabol) hvis det er innsyn til anlegget.

----- 000 -----

Har du spørsmål til TV eller internetttilbudet, så kontakt Homenet på telefon 38 99 01 00 eller besøk deres nettside www.homenet.no

Ingen må gjøre inngrep fibernettet, da dette krever autorisert installatør. Inngrep kan i verste fall forårsake ødeleggelser i anlegget. Fibernettet er ikke borettslagets eiendom.

2. OMSETNING AV BOLIGER / FORKJØPSRETT

I 2020 er det registrert 5 solgte leiligheter i borettslaget, mot 24 stk. i 2019. Prisene varierer med beliggenhet og utbyggingsgrad. Høyeste salgssum var kr 7 000 000 (ekskl. fellesgjeld), mens laveste var kr 5 450 000. Gjennomsnittsprisen var kr 6 190 000.

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

3. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med avtalenummer SP1443333. Forsikringen omfatter skade på bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, men også bygningsmessig tilleggsinnredning og forbedringer i den enkelte boligen.

Gjeldende rutine:

Melding om forsikringssskade sendes på nettet via www.if.no/bedrift/meld-skade eller på telefon 21 49 24 00. Skader kan meldes inn av: andelseiere, styret eller Oppsal Vaktmestersentral. Andelseier som ønsker å melde inn skade, skal fortrinnsvis kontakte styret i forkant for avklaring, og uansett sende kopi av skademelding til styret.

I den grad det er mulig må beboer forsøke å begrense skadeomfanget.

Dekkes skaden?

Forsikringen dekker plutselige og uforutsette skader, men ikke ved manglende vedlikehold. Når skaden meldes er, det er det en del naturlige spørsmål som stilles. Jo mer informasjon du kan bidra med, jo lettere er det å hjelpe deg raskt og effektivt:

- Hvor har skaden skjedd? Vi trenger opplysninger om boligselskapets navn, hvilken leilighet som er skadet, eiers navn og adresse og gjerne leilighetsnummer.
- Er flere leiligheter skadet trengs denne informasjonen om alle som er berørt. Viktig er telefonnummer på dagtid til folk som kan skaffe tilgang til alle skadede leiligheter.
- Hva ser ut til å være skadeårsaken?
- Når har skade oppstått?
- Har håndverker/vaktmester sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring?
- Ved innbrudd, hærverk eller branttilløp: Er politiet varslet?

Egenandel:

Generell egenandel er kr 6 000. Det er aldersfradrag for røropplegg. Borettslaget dekker egenandel i de tilfeller hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Beboer må etter gjeldende praksis dekke egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtekter, f.eks. ved innvendig røropplegg, feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leilighet mv., og uansett hvis vedkommende har opptrådt uaktsomt.

Innboforsikring

NB: Andelseierne må selv sørge for innboforsikring som omfatter innbo og løsøre (dvs. utstyr/innredning man tar med seg ved flytting).

4. STYRETS ARBEID

4.1 GENERELT

I 2020 ble det avholdt 11 styremøter.

Styret jobber kontinuerlig med å planlegge og gjennomføre rullerende vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen, herunder sikre at vi har tilstrekkelig økonomi til å møte behovene.

I 2020 har styret arbeidet med å ferdigstille tekking av bodtak, etablere infrastruktur for elbillading med støtte fra Oslo kommune og gjennomføre vindusrehabilitering.

Styret har ferdigstilt Drivhusplassen og Byrommet, to prosjekter fra utomhusplanen for borettslaget. Prosjektene er gjennomført med støtte fra Oslo kommune «Områdeløftet», Obos «Grønt ansvar» og DNB Sparebankstiftelsen.

Fra 1.oktober 2020 ble internett inkludert i fellesutgiftene og TV-tilbud tatt ut av borettslaget fellesutgifter.

Styret har foretatt ekstraordinær nedbetaling av gjeld med 1,5 millioner kroner. Styret har i 2020 vedtatt å framover prioritere videre oppfølging av fuktsikring i krypkjellere og å utrede årsak til fuktinntrenging.

4.2 UTFØRT VEDLIKEHOLD MV.

I 2019 ble arbeidet med å legge ny taktekking på utebodene påbegynt og i 2020 ble arbeidet er ferdigstilt. Taktekkingen er utført av Albretsen & Groshennig med assistanse fra OVS.

Styret har videreføre arbeidet med tiltak for å senke fuktighet i krypkjellere hvor det er avdekket høyere fuktighet enn det som er anbefalt. Effekten av tiltak, avfuktere installert av Energy Communication Systems, er evaluert og tiltakene har hatt ønsket effekt. I det videre må styret arbeide for å utrede årsak til fukt.

I 2020 har borettslaget gjennomført en større vindusrehabilitering med utskifting av omlag 520 eldre vinduer. Oppdraget ble utført av Palmgren under OVS' prosjektledelse. Ferdigprotokoll ble mottatt 11.12.2020 og reklamasjonstid er 3 år fra denne dato. Forrige større vindusrehabilitering fant sted i 2008.

Styret har søkt å få oversikt over asfalteringsbehov, og gjennomført befaring med asfalteringsfirma. Styret håper å få gjennomført asfaltering av veier med behov i løpet av 2021.

Oppsal Vaktmestersentral utfører det vesentligste av løpende snekkeroppdrag i borettslaget, inkludert utbedring av lekkasjeskader som erfaringsvis kan oppstå i indre nedløp fra tak samt fra terrasser. Styret vurderer i samarbeid med OVS hvilke firmaer som mest kostnadseffektivt løser løpende vedlikehold som ikke OVS selv håndterer.

4.3 VEDLIKEHOLDSPLAN

Generelt

Vedlikeholdsplanen er lagt ut på våre hjemmesider.

Planen viser vedlikeholdsbehov frem mot 2033. Planen er et styringsverktøy for vedlikehold og økonomistyring. Estimer og tidspunkter må vurderes løpende, med rom for å kunne løse oppgaver senere enn tidfestet. Oppgaver må uansett gjøres når behov viser seg.

Vedlikeholdsplanen skal evalueres hvert tredje år, og **det vil bli foretatt en ny evaluering i løpet av 2021/22.**

Forrige evaluering og oppdatering av kostnadsestimer fant sted i 2018 og ble utført av KPP som bedømte at bygningsmassen gjennomgående har god kvalitet, **med unntak av garasjer.** Revidering i 2018 innebar ingen større endringer fra tidligere, men det ble lagt inn noen nye tiltak/kostnader knyttet til fukt som er identifisert i krypkjellere og til vedlikehold av felles rør i krypkjellere og grunnen.

Nærmere om tiltak i planen (revidert 2018):

- Vedlikehold av vinduer (utskifting) ble gjennomført i 2020.
- Tekking av resterende bodtak ble fullført i 2020.
- Planen indikerer 2023/2024 som et tidspunkt for å vurdere nordvegger som ikke ble skiftet ved rehabilitering i 2007/08. Dette reflekterer ikke nødvendigvis et vedlikeholdsbehov, og antas i praksis å kunne strekkes ut i tid for flere av veggene. Styret planlegger for at OVS benyttes til å skifte 1-2 vegger per år, og at det eventuelt vurderes en samlet utskifting av det resterende senere.

4.4 PLANLAGTE VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG ANDRE TILTAK

I perioden 2021-2022 har styret satt av midler til en rekke vedlikeholdsarbeider og tiltak som er nødvendig for å ivareta bygningsmassen, brannsikkerhet og fellesområder.

Løpende vedlikehold går som normalt, og utbedres i hovedsak av OVS.

Blant de mer vanlige oppgavene er utskifting av panel og utbedring av følgeskader som følge av lekkasje i indre nedløp fra tak, da særlig i tilknytning til «knekken» i himling i 1. etasje. Det dreier seg hovedsakelig om slitasje som følge av eldre rør, og OVS engasjerer rørleggerfirma som bytter rør. Merk at indre rør i boligen er andelseiers ansvar, med unntak av nedløp fra tak som er borettslagets ansvar.

Styret vedtok i 2020 å prioritere fuktproblematikk i borettslagets krypkjellere. Dette innebærer på den ene siden å gjennomføre tiltak for å få ned fuktnivåene og på den andre siden å finne ut av årsak til fuktinntrenging. Sistnevnte er et svært omfattende arbeid som blant annet krever koordinering med omkringliggende borettslag, dialog med kommune og andre aktører om grunnforhold samt gjennomgang av byggetekniske forhold internt i borettslaget.

Borettslagets garasjer krever vedlikehold i kommende periode, og vi må påregne økte kostnader til dette. Det som må utbedres er blant annet hull i tak, skjevheter og slitasje på rammer rundt garasjeporter.

Coax-kabler er ikke lenger i bruk og styret har vedtatt av disse skal fjernes da de medfører uforholdsmessig slitasje på bygningsmassen.

Utbedring av borettslagets indre veisystemer og gangveier står på planen for kommende periode. Det innebærer blant annet fjerning av røtter og asfaltering der det er behov for det.

I løpet av forsommeren 2021 vil styret ha en gjennomgang av brannvernutstyr i borettslaget. Det innebærer kartlegging av brannvernutstyr i boligene, montering av varslere der andelseier ikke har eget alarmsystem og utskifting/service på slukkeutstyr.

4.5 INFRASTRUKTUR TIL LADING AV ELBIL

Arbeidet med å etablere infrastruktur for lading av elbiler i borettslaget ble ferdigstilt i 2020. Overtakelsesprotokoll ble oversendt 24.11.2020 og reklamasjonstiden er 5 år fra denne dato. I 2018 vedtok Generalforsamlingen at styret skulle utrede mulighet el-bil lading i borettslaget. Styret engasjerte derfor OBOS Prosjekt til å avholde en anbudskonkurranse på etablering av ladeanlegg. I mai/juni 2020 mottok styret en innstilling fra OBOS Prosjekt om valg av konkret løsning og entreprenør. Valget falt på Elektro Nettverk Service AS (ENS) som entreprenør og OBOS Prosjekt fikk oppdraget som prosjektleder.

Det er etablert infrastruktur for installering av elbillader i alle garasjer samt to utendørs lade-plasser for borettslagets beboere. Betalingstjeneste en levert av Charge365 som gir styret anbefaling om prissetting for elbillading - slik at prisen for lading reflekterer gjeldende strømpriser. Utendørslading har noe høyere ladepriser.

Alle som ønsker elbillader i egen garasje, kan selv kontakte ENS og få det installert.

INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag om takterrasse

I sammenheng med generalforsamling 27. mai foreslår jeg at man tar stilling til følgende:

Ved småhus med flate tak er det ifølge kommunens reguleringsplan anledning til å bygge takterrasser. Slike kan godkjennes hvis de er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Bruk av takterrasser er en god måte å få mest mulig bruksareal ut av eksisterende bygningsmasse, uten større inngrep utover forsterkning av tak og bygging av rekkverk/tilkomst.

Det er også verdt å merke seg at bygging av takterrasser vil medføre en vesentlig verdiøkning for boligene, og vil gjøre borettslaget mer attraktivt for innflyttere. Samtidig vil det gi utsiktsforhold for en rekke boliger som i dag har minimalt av dette. Det vises til lignende funkisboliger i Venåsvegen som har bygget takterrasser i en utforming som fremstår helhetlig og lite skjemmende.

Det foreslås at generalforsamlingen stemmer over hvorvidt borettslaget skal gå videre i prosessen og undersøke mulighetene for at hver enkelt andelstaker kan sette inn slike takterrasser for egen kostnad. Slike inngrep forutsetter selvfølgelig at de ikke skjemmer omgivelsene eller oppleves inntrengende for naboer, og vil således ikke kunne anses som en universell løsning for alle boenhetene.

Borettslaget skal tidligere ha gjennomført en kostnadsanalyse av mulighetene for å sette inn takterrasser. Det foreligger derfor kalkyler som kan tas med videre i arbeidet dersom generalforsamlingen kommer frem til at det kan være aktuelt.

Med vennlig hilsen, Stein Inge Stølen - Larsbråtteveien 107

Styrets innstilling:

Styrets flertall anbefaler at Generalforsamlingen stemmer mot forlaget om utredning av mulighet for takterrasser på nåværende tidspunkt.

Bakgrunnen for dette er i all hovedsak tuftet på styrets vurdering av prioritering av ressursbruk.

Sankthansfjellet borettslag er av Byantikvaren ført opp på Gul liste under kategorien kommunalt listeført. Styret understreker at oppføring på Gul liste ikke er ensbetydende med at det ikke er mulig å gjøre tiltak, men det er uklart hvordan dette vil påvirke mulighet for takterrasser i vårt borettslag.

Styret mener det i tiden framover er behov for å prioritere utbedring av fuktproblematikken i borettslagets krypkjellere og gjennomføre øvrig vedlikeholdsbehov på garasjer, gangveier og ytterkledning på husene, før man evt. bruker ressurser på å utrede mulighet for takterrasser.

Man må påregne at en slik utredning vil kreve en dedikert arbeidsgruppe der et av medlemmene må sitte i styret. Styret mener videre at forslagsstiller må være engasjert.

Det vil være behov for å sette av penger til en eventuell utredning, og et grovt anslag på kostnadsnivå er i første omgang kr 200 000,- for utredning.

Man kan da tenke seg en utredning i to trinn der man først søker å finne ut om dette i det hele tatt er mulig med tanke på at borettslaget er på Gul liste. Dette er estimert til kr 50 000,-. Videre anbudsrunde må påregnes en kostnad på kr 150 000,-.

Styret mener at dette ikke er riktig bruk av ressurser for borettslaget på nåværende tidspunkt, og oppfordrer derfor Generalforsamlingen til å ikke forplikte styret til å arbeide med en slik utredning nå.

Det er én dissens i styret som ønsker at Generalforsamlingen skal stemme for forslaget.

B. Forslag om luftavfuktere krypkjeller

Refusjon av energikostnader knyttet til vifter i krypkjellerne

Forslagsstillere:

- Johnny Rundhaug og Lise Abrahamsen. Haugerudveien 11.
- Eirik Holdø og Idun Runde Mosgren. Larsbråtveien 263.
- Hans Haugland og Henriette Abegg. Larsbråtveien 28.
- Ulf Arnesen og Gerd Inger Polden. Larsbråtveien 247.

Som de fleste er kjent med har det vært fuktproblemer i krypkjellerne i flere av boenhetene. Her har styret gjort en formidabel innsats med å få montert luftavfuktere (vifter) i krypkjellerne for å bedre situasjonen. Det er vi veldig takknemlige for.

Det ble i 2018 installert avfuktere for å løse problemet. Da disse viftene ble det installert ble det opplyst fra montørene at de kom til å bruke minimalt med strøm og at man ikke trengte å bekymre seg for strømrregningen. I Haugerudveien 11 ble det i 2019 installert strømmåler på viften og det viser seg at det er brukt 5.700 kWh det siste året – ca. 520 kWh per måned. Dette er 25% av det totale strømforbruket i leiligheten og utgjør således en betydelig del av strømrregningen.

Dette gjelder mange beboere. Vi kan melde om en timeteller på vifte i borettslaget som viste 16.995 timer pr februar 2021. Effekt på avfukteren er av firmaet oppgitt til 850W. Strømprisen varierer fra time til time, måned til måned og år til år. Tar vi en snittpris på nettleie + strømpris på 89,84 øre pr kWh blir dette en utgift på kr. 12 978,- (0,8984 øre x 0,85W x 16.995 timer.

Det synes urimelig at kun deler av beboerne skal være med på spleiselaget med fuktproblemer i krypkjellerne når alle beboere er med på spleiselaget med øvrige fuktskader på bygningsmassen. Vi mener derfor at det må etableres en ordning hvor borettslaget refunderer dokumenterte utgifter for energikostnader (strøm, nettleie, etc.) til den enkelte beboer. Viftene har en innebygd timeteller som teller antall timer den har vært på. Man kan da regne seg frem til et estimert strømforbruk basert på effekten (W) til vifta. I framtiden kan det monteres strømmåler på ledningen inn til hver vifte. Dette vil gi en nøyaktig måling av faktisk strømforbruk.

Vi frykter at strømforbruket til luftavfukterne vil gjøre boligene mindre attraktive på boligmarkedet ettersom man er pålagt å opplyse om boligens strømforbruk i salgsannonsen. Dette kan potensielt skremme bort flere kjøpere – særlig nå som energiforbruk, passivhus, miljø etc. blir viktigere og viktigere for flere kjøpere. Dersom man da i salgsannonsen kan supplere med at deler av strømforbruket kommer fra luftavfukter i krypkjeller og at forbruket til denne dekkes over felleskostnadene, så tror vi at færre potensielle budgivere vil la seg skremme av boligens høye strømforbruk.

Forslag til vedtak som vi ber Generalforsamlingen stemme over:

- 1. Generalforsamlingen ber Styret umiddelbart iverksette en refusjonsordning for beboere med luftavfuktere i krypkjellerne slik at disse blir kompensert for dokumenterte kostnader (strøm, nettleie, etc.) den allerede har påført og påfører fremover.**
- 2. Generalforsamlingen ber «Borettslaget skal også sørge for at fuktnivået i krypkjeller holdes på et forsvarlig nivå og dekke ev. kostnader forbundet med dette.» legges til borettslagets vedtekter §5-2 punkt 3 slik at endelig setning blir**

«Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Jf. likevel 4-4 (3) om ansvar for å dekke merkonstanter ved forandringer. Borettslaget skal også sørge for at fuktnivået i krypkjeller holdes på et forsvarlig nivå og dekke ev. kostnader forbundet med dette.»

Styrets innstilling:

Pkt 1) Styret anbefaler Generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Pkt 2) Styret anbefaler Generalforsamlingen å stemme for forslaget.

C. Forslag om hjertestarter

Sankthansfjellet, 15.03.2021

Forslagsstiller: Idun Runde Mosgren og Eirik Holdø. Larsbråtveien 263.

Ifølge Landsforeningen for hjerte- og lungesyke (LHL) rammes 3.000-4.000 nordmenn av plutselig og uventet hjertestans hvert år. Av disse overlever bare 10-15%. Hjerte kan ofte begynne å slå igjen dersom man får et tidlig strømstøt gjennom brystet. Tiden det går fra et hjerte stanser til strømstøtet fra en hjertestarter er, i tillegg til hjerte- og lungeredning, den viktigste faktoren for å overleve. LHL skriver at «For hvert minutt som går uten strømstøt minker sjansen for overlevelse med inntil 10 prosent. Studier har vist at inntil 75 prosent av pasientene som får strømstøt i løpet av de første tre minuttene overlever en hjertestans. Generelt er overlevelsen ved hjertestans omkring 10 prosent så her er det mye å vinne med tidlig behandling.»

Det offentlige hjertestarterregisteret viser at de nærmeste hjertestarterne til borettslaget befinner seg på Haugerud skole samt i et næringsbygg bak bensinstasjonen Esso. Disse er dog kun tilgjengelige innenfor åpningstiden til bygget og befinner seg trolig allerede for langt borte. Plutselig og uventet hjertestans kan ramme folk i alle aldre, og vi tror derfor at borettslaget er tjent med å ha hjertestarter tilgjengelig i borettslaget. Disse må plasseres i varmeskap utendørs slik at de er tilgjengelige for alle beboerne hele døgnet – hele året.

For å fritta styret for «ansvar» og vedlikeholdsarbeid kan det synes fornuftig å gå for en abonnementsløsning hvor tilbyderer er ansvarlig for at det til enhver tid er fungerende hjertestartere i varmeskapene samt sørger for årlig tilsyn av disse. Dersom man eksempelvis anskaffer og utplasserer tre hjertestartere ved hhv. garasjefelt 1, snuplassen i Lille Larsbråtvei og snuplassen i Larsbråtveien – vil alle boenhetene befinne seg innenfor en radius på ca. 150 meter fra nærmeste hjertestarter. Antall hjertestartere og plassering må dog utredes i anskaffelsesprosessen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret anskaffe hjertestarter(e) til borettslaget og er innforstått med at anskaffelsen kan medføre en liten økning i felleskostnadene.

Kilde: <https://www.lhl.no/forstehjelp/nar-minuttene-teller>

Styrets innstilling:

Styret anbefaler Generalforsamlingen å ikke stemme for forslaget.

Bakgrunn for dette er at vi opplever at det er vanskelig å vurdere om dette et hensiktsmessig tiltak for vårt borettslag.

Styret har derfor kontaktet prehospital klinikk ved OUS som trekker fram særlig tre punkter som bør være en del av risikovurderingen:

1) Hvor ofte oppleves hjertestans i borettslaget?

Hvis det oppleves som hyppig, kan hjertestarter være hensiktsmessig.
(Styret har ingen oversikt over hjertestans i borettslaget.)

2) Hvor skal hjertestarter plasseres slik at det er tilgang for alle?

På grunn av topografiske utfordringer i borettslaget bør det plassere ut flere hjertestartere. Det er lite sannsynlig at det er hensiktsmessig dersom man skal løpe hele borettslaget på langs for å få tak i en. Man bør være i gang med hjertestarteren i løpet av få minutter og ha en person som driver hjerte- og lungeredning i mellomtiden.

3) Hvor nyttig er hjertestarter i borettslaget dersom noen får hjertestans?

Noen som kan bruke den/har kurs må være tilgjengelig, og komme på plass med hjertestarter. Dette bør ses i sammenheng med hvor sannsynlig det er at dette skjer før ambulanse er på plass. Det skal sies at det er eksempler hvor barn på 5-6 år har reddet personer med hjertestans ved bruk av hjertestarter - det er visstnok omtrent umulig å bruke den feil dersom man følger instruksjonene som kommer på høytaler.

Plassering:

Det anbefales å ikke ha hjertestarter utendørs pga. fare for hærverk/tyveri, men det er grunn til å tro at de fleste har respekt for hjertestartere og vår kilde ved OUS ikke vært borti hærverk på disse. Det er mest vanlig å plassere hjertestarter i samlingssaler og ved idrettsanlegg, der mange mennesker treffes, og aller helst innendørs. F.eks. i styrerom. Innendørs plassering fordrer et låsesystem som sikrer at alle kan komme til.

Responstid:

I bydel Alna ble regjeringens mål for responstid for ambulanse (fremme innen 12 minutter) truffet i 74% av tilfeller i 2020. Dette varierer veldig i Oslo pga. trafikk og det er relativt store avstander innad i bydelen og dermed vanskelig å si noe mer nøyaktig om responstid.

Er annet viktig poeng er at dersom en hjertestarter er tilgjengelig, så glemmes ofte de viktige hjertekompresjonene til fordel for å løpe og hente hjertestarteren.

Et alternativ til hjertestartere kan være å heller investere i førstehjelpskurs (HLR) da dette ofte kan være minst like nyttig.

Dersom borettslaget velger å anskaffe hjertestarter(e) skal de(n) registreres på [113.no](https://www.113.no).

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteens innstilling til styre i Sankthansfjellet Borettslag 2021

Bakgrunn:

Valgkomiteen har snakket med sittende styre. I samtale med styrets medlemmer har valgkomiteen etterspurt hvordan styret arbeider, hvilken kompetanse som trengs og innspill til konkrete kandidater. Vårt inntrykk er at styret arbeider bra, at det er mange og veldig ulike oppgaver som styret arbeider med. Styret har blant annet pekt på behov for prosjekt-/ bestillerkompetanse, i tillegg til generell byggkompetanse og et grønt fokus.

Innstiling:

Valgkomiteen har snakket med flere aktuelle kandidater til styreverv og har merket seg at det er et engasjement og en interesse for å sitte i styret. Det er veldig gøy og lovende for borettslagets fremtid!

Som styreleder innstilles **Maren K Sandbæk Lystad**, Larsbråtveien 38. Maren jobber som kommunikasjonsrådgiver og har sittet i styret i siden 2019. Som styremedlem har hun blant annet hatt ansvar for oppfølging av uteområdene. Hun er i tillegg engasjert i kjøkkenhagegruppa i borettslaget.

Styremedlem for 2 år:

Erland Vestby, Larsbråtveien 203. Har lang erfaring fra styret i borettslaget og har blant annet hatt ansvar for utbygging av elbillading. Han vil sikre kontinuitet og kunnskap fra styrets arbeid over tid.

Nye inn i styret blir to styremedlemmer som velges for to år:

Aleksander Bruun, Larsbråtveien 249. Aleksander jobber som prosjektleder i byggebransjen og tilfører styret kompetanse innen prosjektledelse og innkjøp/kontrakt.

Eva Sjue, Larsbråtveien 97. Eva jobber som arealplanlegger og daglig leder hos Felix arkitekter, i tillegg er hun nestleder i Haugerud IF og har bistått foreningen i forbindelse med områdeutviklingen rundt skolen og idrettsanlegget.

Med denne innstillingen mener valgkomiteen at borettslaget får et balansert og kompetent styre med god kompetanse for å utføre de oppgaver som venter de nærmeste årene.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn: Maren K Sandbæk Lystad Adresse: Larsbråtveien 38

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Eva Sjue Adresse: Larsbråtveien 97
Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249
Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Knut Arild Flatner Adresse: Larsbråtveien 179

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Kari Degrum Adresse: Larsbråtveien 203
2. Navn: Thea Elisabeth Halgard Adresse: Larsbråtveien 207

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Arild Flatner Adresse: Larsbråtveien 279

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Iwan Thomson Adresse: Larsbråtveien 167
Navn: Liva Mork Adresse: Haugerudveien 15
Navn: Kjetil Nygaard Adresse: Larsbråtveien 117

F. Som representant til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Knut Arild Flatner Adresse: Larsbråtveien 279

Som vara for sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

Dato: 2 mai 2021

I valgkomiteen for Sankthansfjellet Borettslag

Iwan Thomson /s/

Liva Mork /s/

Kjetil Nygaard /s/



Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

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

Les mer på obos.no/gront-obos

