



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 771 586
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 255 252	9 122 819
Sum inntekter		9 255 252	9 122 819
Kostnader			
Lønnskostnad		762 934	753 544
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		117 755	100 772
Annen driftskostnad		10 409 806	12 290 165
Sum kostnader		11 290 495	13 144 482
Driftsresultat		-2 035 243	-4 021 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 438	8 145
Sum finansinntekter		11 438	8 145
Annen finanskostnad		267 002	177 157
Sum finanskostnader		267 002	177 157
Netto finans		-255 565	-169 013
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 290 808	-4 190 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 290 808	-4 190 676
Årsresultat		-2 290 808	-4 190 676
Totalresultat		-2 290 808	-4 190 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 290 808	-4 190 676
Sum overføringer og disponeringer		-2 290 808	-4 190 676



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		81 185 479	81 185 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		620 630	491 575
Sum varige driftsmidler		81 806 109	81 677 054
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		81 809 109	81 680 054
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 130	7 414
Andre fordringer		315 790	200 613
Sum fordringer		326 920	208 027
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 979 196	2 773 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 979 196	2 773 341
Sum omløpsmidler		5 306 116	2 981 368
SUM EIENDELER		87 115 224	84 661 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 400	19 400
Sum innskutt egenkapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 362 704	34 653 511
Sum opptjent egenkapital		32 362 704	34 653 511
Sum egenkapital		32 382 104	34 672 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 329 643	11 033 430
Øvrig langsiktig gjeld		38 114 600	38 114 600
Sum annen langsiktig gjeld		52 444 243	49 148 030
Sum langsiktig gjeld		52 444 243	49 148 030
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 410	1 723
Leverandørgjeld		1 337 404	762 639
Skyldige offentlige avgifter		25 195	31 876
Annen kortsiktig gjeld		924 868	44 243
Sum kortsiktig gjeld		2 288 878	840 480
Sum gjeld		54 733 121	49 988 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 115 224	84 661 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549420

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 771 586
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2021

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 255 252	9 122 819
Sum inntekter		9 255 252	9 122 819
Kostnader			
Lønnskostnad		762 934	753 544
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		117 755	100 772
Annen driftskostnad		10 409 806	12 290 165
Sum kostnader		11 290 495	13 144 482
Driftsresultat		-2 035 243	-4 021 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 438	8 145
Sum finansinntekter		11 438	8 145
Annen finanskostnad		267 002	177 157
Sum finanskostnader		267 002	177 157
Netto finans		-255 565	-169 013
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 290 808	-4 190 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 290 808	-4 190 676
Årsresultat		-2 290 808	-4 190 676
Totalresultat		-2 290 808	-4 190 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 290 808	-4 190 676
Sum overføringer og disponeringer		-2 290 808	-4 190 676



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLETT BORETTSLAG

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		81 185 479	81 185 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		620 630	491 575
Sum varige driftsmidler		81 806 109	81 677 054
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 000	3 000
Sum anleggsmidler		81 809 109	81 680 054
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 130	7 414
Andre fordringer		315 790	200 613
Sum fordringer		326 920	208 027
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 979 196	2 773 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 979 196	2 773 341
Sum omløpsmidler		5 306 116	2 981 368
SUM EIENDELER		87 115 224	84 661 422

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	19 400	19 400
Sum innskutt egenkapital	19 400	19 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	32 362 704	34 653 511
Sum opptjent egenkapital	32 362 704	34 653 511
Sum egenkapital	32 382 104	34 672 911
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 329 643	11 033 430
Øvrig langsiktig gjeld	38 114 600	38 114 600
Sum annen langsiktig gjeld	52 444 243	49 148 030
Sum langsiktig gjeld	52 444 243	49 148 030
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 410	1 723
Leverandørgjeld	1 337 404	762 639
Skyldige offentlige avgifter	25 195	31 876
Annen kortsiktig gjeld	924 868	44 243
Sum kortsiktig gjeld	2 288 878	840 480
Sum gjeld	54 733 121	49 988 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 115 224	84 661 422



Organisasjonsnr: 948 771 586
STORFJELLETT 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. SKATTETREKKSKONTO 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



Deltakelse på digitalt årsmøte 2021

Grunnet smitteverntiltak og pålegg fra myndighetene avholder vi årets generalforsamling digitalt.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/storfjellet>

OBS!

I år åpnes det for benkeforslag og derfor trykker vi bestillingsark istedenfor manuelle stemmesedler.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, ber vi deg rive ut denne siden, fylle ut dine kontaktopplysninger og returnere arket til styret for å få manuell stemmeseddel.

Du kan også bestille manuell stemmeseddel via epost.

Bestilling av manuell stemmeseddel for årets generalforsamling i Storfjellet Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)



KRYSS HER om du ønsker manuell stemmeseddel for årets generalforsamling

Bestilling av manuell stemmeseddel leveres

- til styreleders postkasse innen fredag 28. mai. Det er også hit manuelle stemmesedler tilbakeleveres innen fredag 04. juni.

- Pr epost til storfjellet@styrerommet.no

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)





Til andelseierne i Storfjellet Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Storfjellet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Årets generalforsamling avholdes digitalt og påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.

<https://vibbo.no/storfjellet>

Det avholdes et oppstartsmøte via Teams tirsdag 01. juni kl 18.00

Påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Storfjellet Borettslag
avholdes digitalt med oppstartsmøte tirsdag 01. juni 2021 kl. 18.00 via Teams.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder

Godkjenning av de stemmeberettigede

Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Styret

Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Installasjon av varmekabler til garasje 4-øvre

B) Installasjon av lyspunkter

C) Endre fasadeuttrykk og takform på bakgrunn av mulighet for enkeltvis utbygging i planforslaget

D) Votering om at tilbakemeldinger fra Plan og Bygningsetaten vedrørende enkeltvis utbygging, endring i fasadeuttrykk og at enkelte rekker ikke er anbefalt påbygd, medfører så store endringer at det må holdes nye beboermøter

E) Generalforsamlingen ber styret om å kjøpe pregodkjente tegninger for innglassing av blokkene, hvis reguleringsplanen blir vedtatt og utnyttelsesgraden i borettslaget øker

F) Vedtektsendring

G) Installasjon av brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus

H) Styret ber om fullmakt til å anlegge en eventuell sak mot Fortum Oslo Varme i forbindelse med energiavregning

I) Endring av husordensreglenes punkt 12

J) Endring av husordensreglenes punkt 2

K) Endring i husordensreglenes punkt 3

L) Endringer av husordensreglenes punkt 3

M) Endring i husordensreglene punkt 4

N) Endring i husordensreglene punkt 5

O) Endring i husordensreglenes punkt 5

Oversikt over innkomne forslag forsetter på neste side.



- P) Endring i husordensreglenes punkt 8
- Q) Endring i husordensreglenes punkt 9
- R) Endring i husordensreglenes punkt 9
- S) Endring i husordensreglenes punkt 9g
- T) Forslag om endring av husordensreglenes 10
- U) Forslag om oppvarming av garasjene
- V) Forslag om å bytte ut rekkverk på kjøkkenbalkong i blokkene
- W) Forslag om å oppgradere inngangene i blokkene
- X) Forslag om fast container annenhver måned i borettslaget
- Y) Forslag om endring av vedtektenes 4-3

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 19.04.2021
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund Tove Nossun Mailene Danielsen

Jose Santos Delgado Heidi Kristiansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Berglund	Ravnkroken 56 C
Nestleder	Tove Nossun	Ravnkroken 46 D
Styremedlem	Mailene Danielsen	Ravnkroken 4 A
Styremedlem	Jose Santos Delgado	Ravnkroken 4 A
Styremedlem	Heidi Kristiansen	Ravnkroken 18 C
Varamedlem	Jo Roald Hetland	Ravnkroken 18 A
Varamedlem	Birger Michael Lyngaas	Ravnkroken 26 A
Varamedlem	Sheerin Victoria Y Paulsen	Ravnkroken 38 D
Varamedlem	Irena Sahpazidis	Ravnkroken 56 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

Varadelegert

Tove Nossun Ravnkroken 46 D

Valgkomiteen

Caroline Elise Hals Ravnkroken 4 A

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

Generelle opplysninger om Storfjellet Borettslag

Borettslaget består av 194 andelsleiligheter.

Storfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948771586, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnkroken 2-74

Gårds- og bruksnummer :

185 57

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986, er på 56 202 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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



Storfjellet Borettslag har en deltidsansatt vaktmester. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i perioden. Arbeidsmiljøet ansees som godt.

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 rettvisende 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.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 255 252,-.

Dette er kr 333 252,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 290 495,-.

Dette er kr 4 510 495,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte utgifter til drift og vedlikehold, grunnet bytte av lsta-målere og etablering av elbil-ladeanlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 290 808,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 017 238,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, 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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 823 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storfjellet Borettslag.

Lån

Storfjellet Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert med kr 213 000,-

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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storfjellet 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 budsjetttall 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 - Storfjellet 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



STORFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.	2 140 888	1 151 315	2 140 888	3 017 238
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 290 808	-4 190 676	2 054 000	1 290 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 117 755	100 773	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -246 810	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 3 835 115	11 164 885	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -538 902	-6 085 408	-425 000	-652 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	876 350	989 573	1 629 000	638 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 017 238	2 140 888	3 769 888	3 655 238

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 306 116	2 981 368
Kortsiktig gjeld	-2 288 878	-840 480
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 017 238	2 140 888



STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 851 968	9 048 794	8 852 000	8 714 000
Andre inntekter	3	403 284	74 025	70 000	130 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 255 252	9 122 819	8 922 000	8 844 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-442 934	-453 544	-552 000	-542 000
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-320 000	-320 000
Avskrivninger	14	-117 755	-100 773	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 000	-9 000	-9 000
Andre honorarer		0	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-210 255	-204 930	-210 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-399 251	-753 000	-430 000	-105 000
Kontingenter		-38 800	-38 800	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-5 664 306	-7 383 646	-1 260 000	-2 060 000
Forsikringer		-796 472	-731 867	-770 000	-823 000
Kommunale avgifter	9	-1 611 457	-1 493 616	-1 610 000	-1 631 000
Energi/fyring		-76 669	-144 056	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 206 139	-1 111 389	-880 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-398 209	-420 862	-550 000	-487 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 290 495	-13 144 482	-6 780 000	-7 569 000
DRIFTSRESULTAT		-2 035 243	-4 021 663	2 142 000	1 275 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 438	8 145	20 000	15 000
Finanskostnader	12	-267 002	-177 157	-108 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-255 565	-169 013	-88 000	15 000
ÅRSRESULTAT		-2 290 808	-4 190 676	2 054 000	1 290 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 290 808	-4 190 676		



STORFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 771 586, KUNDENR. 473

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	78 569 000	78 569 000
Tomt		2 616 479	2 616 479
Andre varige driftsmidler	14	620 630	491 575
Aksjer og andeler	15	3 000	3 000
SUM ANLEGGSMIDLER		81 809 109	81 680 054
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 130	7 414
Forskuddsbetalte kostnader		11 390	0
Andre kortsiktige fordringer	16	304 400	2 679
Energiavregning	20	0	197 934
Driftskonto OBOS-banken		1 969 451	1 311 158
Driftskonto OBOS-banken II		31 917	37 825
Skattetrekkkonto OBOS-banken		10 951	17 962
Sparekonto OBOS-banken		2 966 877	1 406 396
SUM OMLØPSMIDLER		5 306 116	2 981 368
SUM EIENDELER		87 115 225	84 661 422



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 194 * 100	19 400	19 400
Opptjent egenkapital	32 362 704	34 653 511
SUM EGENKAPITAL	32 382 104	34 672 911

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 329 643	11 033 430
Borettsinnskudd	18	38 114 600	38 114 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 444 243	49 148 030

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 337 404	762 639
Skyldige offentlige avgifter	19	25 195	31 876
Påløpte renter		1 410	1 723
Energiavregning	20	879 946	0
Annen kortsiktig gjeld	21	44 922	44 243
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 288 878	840 480

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 115 225	84 661 422
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	53 114 600	53 114 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2021

Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund

Mailene Danielsen Jose Santos Delgado

Heidi Kristiansen

Tove Nossum

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 972 520
Kabel-tv / kollektiv bredbånd	861 360
Nedbetaling	15 544
Leietillegg påbygg	2 544
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	8 851 968

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	17 689
Nøkler	5 895
Parkering	68 400
Portåpner	4 200
Tilskudd fra Klimaetaten, Oslo Kommune	304 400
Vaktmestertjenester	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	403 284

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-316 634
Påløpte feriepenger	-44 852
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-96 709
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	15 261
SUM PERSONALKOSTNADER	-442 934

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 320 000.

I tillegg har styret fått dekket middag og annen bevertning for kr 8 636, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 594
OBOS Prosjekt AS	-54 561
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-69 128
Vurdert asfaltdekke, Multiconsult AS	-58 218
Arkitekt honorarer, Oker Arkitektur AS	-168 750
SUM KONSULENTHONORAR	-399 251

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-388 791
Drift/vedlikehold VVS	-402 706
Drift/vedlikehold elektro	-2 037 811
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-422 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 630
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 275
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-40 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 219
Annet vedlikehold, utskifting av radiatormålere	-2 100 153
Egenandel forsikring	-96 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 664 306

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**



Vann- og avløpsavgift	-915 075
Feieavgift	-885
Renovasjonsavgift	-695 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 611 457

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-56 421
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 217
Verktøy og redskaper	-6 677
Driftsmateriell	-6 669
Lyspærer og sikringer	-128
Vakthold	-75 614
Renhold ved firmaer	-15 546
Snørydding	-96 712
Andre fremmede tjenester	-4 408
Kontor- og datarekvisita	-5 470
Trykksaker	-18 003
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 636
Andre kontorkostnader	-6 802
Telefon/bredbånd	-13 380
Porto	-10 332
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-13 876
Gaver	-2 883
Bank- og kortgebyr	-3 020
Velferdskostnader	-18 194
Konstaterte tap	-8 121
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-398 209

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 481
Andre renteinntekter	533
SUM FINANSINNTEKTER	11 438

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-266 928
Renter på leverandørgjeld	-74
SUM FINANSKOSTNADER	-267 002

**NOTE: 13**

Kostpris/Bokf.verdi 1984 78 569 000

SUM BYGNINGER 78 569 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.57

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper

Tilgang 2018 82 797

Avskrevet tidligere -28 979

Avskrevet i år -16 559

37 259

Kamera

Kostpris 36 248

Avskrevet tidligere -36 247

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017 57 856

Tilgang 2018 9 813

Tilgang 2020 246 810

Avskrevet tidligere -41 842

Avskrevet i år -39 539

233 098

Parkbenker

Tilgang 2015 144 426

Avskrevet tidligere -64 991

Avskrevet i år -14 442

64 992

Postkassestativ

Tilgang 2015 279 297

Avskrevet tidligere -139 649

Avskrevet i år -27 930

111 719

Utelys

Tilgang 2015 289 269

Avskrevet tidligere -96 423

Avskrevet i år -19 285

173 561

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 620 630

-117 755

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	20	150	3 000

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilskudd fra Klimaetaten, Oslo Kommune. Mottatt mars 2021. 304 400

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 304 400

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000
Økning i år	-3 835 115
Nedbetalt tidligere	7 801 685
Nedbetalt i år	-3 296 213

-14 329 643

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -14 329 643

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984 -37 929 700

Øket 1998 -184 900

SUM BORETTSINNSKUDD -38 114 600

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -10 951

Skyldig arbeidsgiveravgift -14 244

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -25 195

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 385 720
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER	-3 385 720
-----------------------	-------------------

KOSTNADER

Administrasjon	96 435
----------------	--------

Fjernvarme	2 394 784
------------	-----------

Krediteringer pga feil avlesninger 2018-2019	14 555
--	--------

SUM KOSTNADER	2 505 774
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	-879 946
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-44 852
-------------	---------

Purregebyr	-70
------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-44 922
-----------------------------------	----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 114 600
-----------------	------------

Pantelån	14 329 643
----------	------------

TOTALT	52 444 243
---------------	-------------------

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

Bygninger	78 569 000
-----------	------------

Tomt	2 616 479
------	-----------

TOTALT	81 185 479
---------------	-------------------

INNKOMNE FORSLAG

Innkommet forslag til Generalforsamling 0473 – Storfjellet Borettslag.

Forslag på bakgrunn av vedtak på generalforsamlingen 2020

A) Installasjon av varmekabler til garasje 4-øvre

Votering: Det installeres varmekabler i kjørebane opp gil garasje 4 øvre.

Bakgrunn for forslaget:

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere varmekabler opp til garasje 4 – øvre. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste omtrent 35.000 for installasjon i to hjulspor opp til garasjen i tillegg til drift av anlegget, som avhenger av utetemperatur. Anlegget vi være enkelt med en bryter som skrur av/på.

Det er gjort en undersøkelse blant de som bruker garasjen, hvor ett flertall ikke så behovet for å ha varmekabler, men samtidig var det ett flertall av brukerne som synes det hadde vært kjekt med varmekabler på de glatteste dagene.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler ikke forslaget.

B) Installasjon av lyspunkter.

Votering: Det installeres lyspunkter i

A) Lyspunkt på borettslagets tomt ned mot kirken.

B) Lyspunkt på enden av den store gjesteparkeringen.

C) Lyspunkt på snuplass ved ballplassen

Bakgrunnen for forslaget:

Under generalforsamlingen i 2020 var det fremmet ett forslag fra Egil Andersen om å installere ett lyspunkt ned mot kirken. Generalforsamlingen 2020 vedtok å utsette vedtaket til årets generalforsamling.

Borettslaget har fått ett prisoverslag, hvor det vil koste mellom 35.000 - 40.000 per lyspunkt, noe avhengig av hvor det skal utplasseres.

Styrets anbefaling:

Styret har ingen innvendinger mot forslaget da det er flere punkter som er mørke i borettslaget.

Forslaget er satt opp slik at en kan stemme for eller mot det enkelte lyspunkt.

C) Endre fasadeuttrykk og takform på bakgrunn av mulighet for enkeltvis utbygging i planforslaget.

Votering: Fasadeuttrykk og takform i planforslaget endres til en ren videreføring av dagens uttrykk, og nye tegninger oppdateres i planforslaget.

Bakgrunnen for forslaget:

I PBE sin tilbakemelding på planforslaget som er til offentlig høring heter det følgende:

«Det er viktig at husene som bygges på får et arkitektonisk uttrykk som passer godt med det nåværende uttrykket. Ikke minst fordi en reguleringsplan ikke sikrer at hele planområdet bygges ut samtidig ... og anbefaler et uttrykk som i større grad viderefører eller passer til det eksisterende uttrykket. Dagens rekkehus kjennetegnes ved utstikkende tak, saltaksform, liggende kledning og lik fargesetting for hvert felt. Områdets karakter preges også av bodene som ligger langs veien.»

I beboermøtet den 11.5.2021 ble det av Oker arkitektur presentert skisser av hvordan det vil se ut ved enkeltvis utbygging hvor takene er asymmetriske. I tillegg presenterte styret skisser hvor dagens uttrykk var videreført fullt ut. Skissene ligger tilgjengelig på Vibbo og blir presentert på ny under generalforsamlingen.

Ved enkeltvis utbygging kan det være enkelte rekkehus hvor det ikke bygges på, og det kan bli varige forskjeller mellom de enkelte leilighetene i en rekke. Det vil da være en fordel å videreføre det uttrykket som er i dag, i tråd med Plan og Bygningsetatens anbefaling.

Ved å endre tegningsgrunnlag, vil takene fremstå likt som i dag og ikke like optimalisert for solfangst. Dette gjør at ett påbygg også vil være lavere på rekkehusene enn hva som ligger i planforslaget.

Ved å endre tegningsgrunnlag vil det kunne komme økte kostnader på anslagsvis 330.000. Dette avhenger av hvilket omfang på nye tegninger og beregninger plan og bygningsetaten krever i forbindelse med endringene.

Styrets anbefaling.

Styret anbefaler at generalforsamlingen voterer for å endre tegningsgrunnlaget. I tillegg mener styret at det som et minimum må da utarbeides nye sol- og skyggestudier for de nye tegningene. Lavere tak vil trolig gi mindre slagskygge og mer utsikt over en eventuell ny etasje, men samtidig vil nye sol- og skyggestudier gi ett godt beslutningsgrunnlag for senere behandling av en eventuelt godkjent reguleringsplan.

D) Votering om at tilbakemeldinger fra Plan og Bygningsetaten vedrørende enkeltvis utbygging, endring i fasadeuttrykk og at enkelte rekker ikke er anbefalt påbygd, medfører så store endringer at det må holdes nye beboermøter.

Votering: Planforslaget er endret så mye at det må avholdes nye beboermøter.

Bakgrunn for forslaget:

I forbindelse med beboermøtet den 11.5.2021 var det enkelte som mente at forutsetningene i planforslaget, hvor Plan og Bygningsetaten åpnet for enkeltvis påbygg, i tillegg til en anbefaling om at dagens utrykk videreføres i større grad og at på nåværende tidspunkt anbefales ikke utbygging av 6 rekker helt sør i borettslaget, er av en så stor endring at det må avholdes flere beboermøter i forbindelse med planprosessen.

Andre på møtet bemerket at det ikke var vesentlige endringer, da forutsetningen om å bygge på en ekstra etasje er uendret, men at det nå kan gjøres enkeltvis fremfor rekke for rekke.

Styrets bemerkning.

Styret bemerker at det har vært tre voteringer i forbindelse med planforslaget. Første votering var i 2017 om å starte arbeidet, andre votering var i 2019 om å fullføre planforslaget og siste votering var i 2020 hvor det var fremsatt krav om nytt beboermøte.

Styret er av den oppfatningen at de endringene som ble gjennomgått i møtet den 11.5.2021 er i tråd med tidligere vedtak, om at flest mulig skal kunne øke sitt boareal. Den vesentlige endringen er at en kan bygge på enkeltvis og at en er anbefalt å ha ett fasade- og takuttrykk som i hovedsak viderefører dagens utrykk. Her mener styret at dette ivaretas i forslag nummer 3, hvor flertallet bestemmer for hvilken utrykk det endelige planforslaget som sendes til politisk behandling skal inneholde.

Styret bemerker også at kostnadene til Oslo Kommune har påløpt, i tillegg til at det ikke skal de store kostnadene for å fullføre en reguleringsplan.

Styret har også gitt flere tilbakemeldinger på at det skal avholdes beboermøte(r), hvor en eventuell godkjent reguleringsplan skal gjennomgås, før det voteres om endringer i vedtektene som åpner opp for å bygge på.

Styret anbefaler derfor at vedtak på generalforsamlingen i 2020 opprettholdes og at det ikke avholdes flere beboermøter før plansaken oversendes til politisk behandling.

E) Generalforsamlingen ber styret om å kjøpe pregodkjente tegninger for innglassing av blokkene, hvis reguleringsplanen blir vedtatt og utnyttelsesgraden i borettslaget øker.

Votering: Hvis ny regulering av borettslaget blir vedtatt i Oslo Kommune, og dette medfører at det blir en økt mulighet for utnyttelsesgrad i borettslaget, bes det om at det prosjekteres for innglassing av kjøkken og stueside i blokkene. Prosjekteringen og priser skal legges frem på en egen generalforsamling.

Bakgrunn for forslaget:

På generalforsamlingen avholdt 22.mai 2017 fremmet Egil Andersen ett forslag om å

kunne innglasse verandaer i blokkene. Dette ble av styret anbefalt om å sees i sammenheng med utbyggingsplanen.

Selve innglassing av verandaene er ikke en regulerings sak, men er avhengig av at utnyttelsesgraden i borettslaget øker. Dette er en av grunnene til at den gamle barneparken omreguleres til boligformål.

I forbindelse med arbeid som er gjort i forbindelse med reguleringsplanen har styret undersøkt muligheter for innglassing av balkonger. Her har vi funnet ut at at Selvaag Prosjekt har utviklet flere vinterhageløsninger som er pregodkjente i Plan og Bygningsetaten.

F) Vedtektsendring

Styret foreslår å endre vedtektenes 8.1

Dagens tekst:

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

Styret ønsker å endre dette til

(1) Borettslaget skal ha ett styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 og høyst 8 andre medlemmer.

Bakgrunnen for forslaget:

I de siste årene har styret arbeidet på en slik måte at det er et kunstig formelt skille på varamedlemmer og styremedlemmer. Vedtak i styret er gjort etter konsensusprinsippet og alle medlemmer og varamedlemmer har deltatt på like vilkår. Utad mot beboere så har de enkelte medlemmene forskjellige arbeidsområder ut fra interesse og kompetanse. Styret mener at det vil gi en større status for alle plassene i ett styre, om varamedlemmer blir fullverdige styremedlemmer.

I borettslagsloven er det ikke krav til varamedlemmer, men det er ett krav til at ett styre skal minimum bestå av minst tre medlemmer.

G) Installasjon av brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus

Votering: Det installeres ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus.

Styret foreslår at det installeres ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus. Da en installasjon av ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus går utover det som går utover vanlig forvaltning av borettslaget legger styret frem ett forslag om installasjon av ett automatisk brannvarslingsanlegg i blokker og rekkehus.

Bakgrunnen for forslaget:

I forbindelse med forslaget har styret benyttet følgende informasjon:

Det er gjennomført en tilstandsvurdering desember 2017. Utarbeidet og utført av OBOS prosjekt AS.

Brannteknisk tilstandsanalyse, desember 2020. Utarbeidet og utført av OBOS prosjekt AS.

Disse rapporter om handler brannalarm anlegg for Storfjellet Borettslag i fellesarealer og boenheter.

Tiltaket for etablering av felles adresserbar brannalarm anlegg er basert påfølgende:

For å oppgradere personsikkerheten, samt redusere risikoen for brannskade på bygninger, anbefales det å oppgradere brannsikkerheten med et adresserbart trådbundet brannvarslingsanlegg. Det anbefales at det velges sentral med programmerbar bygårdsfunksjon og lokale avstillingsbrytere i boenheter for å avstille eventuelle feilalarmer lokalt før de varsler øvrige boenheter. Det er viktig å tenke helhetlig for bygninger som dette.

Tidlig varsling og tidlig evakuering er viktig dersom det skulle oppstå brann.

Dette oppnås kun ved et adresserbart system som detekterer alle boenheter i samme bygg samtidig. Det anbefales ikke systemer basert på batteridrift, da det erfaringsmessig er vanskelig å gi disse tilstrekkelig oppfølging/service over tid, hvilket kan føre til funksjonssvikt. Anlegget er basert på referanser fra Elotec Ajax anlegg. Det er et anlegg med kabeltrekninger og brannmelder for blokkene og et trådløst system for rekkehusene. Estimert pris for dette er oppgitt til ca. 2 millioner eks mva.

Dagens tilstand i borettslaget er systemer basert på batteridrift.

H) Styret ber om fullmakt til å anlegge en eventuell sak mot Fortum Oslo Varme i forbindelse med energiavregning

Votering: Styret gis fullmakt til å anlegge sak mot Fortum Varme i forbindelse med avregning av energi. Styret gis fullmakt til å kreve etterbetaling for årene 2014-2021 begrenset av bestemmelsene i foreldelsesloven. Styret gis også fullmakt til å inngå forlik om tidligere år om dette medfører at fremtidig avregning blir gjort på grensesnittet mellom Fortum Varme Oslo og Storfjellet Borettslag.

I forbindelse med installasjon av energimålere på grensesnittene mellom sekundærnettet som er eiet av Fortum Varme Oslo, og nettet i det enkelte rekkehus eller blokk som er eiet av borettslaget, er det avdekket av borettslaget betaler for varmetap på Fortum Varmes nett i borettslaget.

Da Fortum Varme Oslo (daværende Oslo Energi) overtok nettet i borettslaget vederlagsfritt ble det gjort avtale om avregning av energi i fjernvarmesentralen mot at borettslaget fikk 10% rabatt på energileveransen. I samme avtale var det mulighet for å endre avregningen slik at det ble lest av i grensesnittene mot at en ikke ble tilstått rabatt. Dette kunne gjøres med ett års varsel.

Da Fortum Varme Oslo (daværende Hafslund Varme) innførte nye ensidige avtaler, ble punktet om avregning tidligere en grensesnittene bort, sammen med den rabatten som ble gitt.

Styret har ikke hatt oversikt over varmetap i nettet før nå, og anser det som trolig at vi kan ha betalt 200.000 kroner for mye hvert år fra 2014 i tillegg til at vi vil betale for mye i årene som kommer.

I forbindelse med forhandlinger har Fortum Varme Oslo nå tatt det standpunktet at de mener at de ikke vil endre avregningspunkt grunnet at de har hatt store kostnader ved å bytte ut sekundærnettet. Utbedringene kom etter at borettslaget sendte ett notat som

gjelder skadehistorikk og ulemper for borettslaget, skrevet av advokatselskapet Dalan.

Borettslaget kommer nå ikke videre uten å måtte bruke advokat og eventuelt anlegge sak for Oslo Tingrett som er verneeting. Det vil alltid være en prosessrisiko ved slike søksmål, men borettslaget har rettsforsikring og saken ansees som enkel med tanke på avtaleretten.

Det er flere borettslag på Holmlia som vil vurdere å hekte seg på ett eventuelt søksmål, hvis borettslaget ikke kommer til enighet.

Diverse Endringer i husordensreglene.

Styrets forslag er spesifisert som at styret foreslår ny tekst. Styrets forslag er på bakgrunn en gjennomgang av husordensreglene om er modne for en revisjon.

I) Endring av husordensreglenes punkt 12.

Forslag fra Ahmed/Fuglesang i Ravnkroken 24D.

"Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere. Dyreeiere er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer (bruk pose!), og for at lagets områder ikke grises til. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeplasser for barn, *plener og grøntanlegg*, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året. Ved anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold". Gjentatte brudd på disse bestemmelsene skal medføre at dyret må fjernes fra borettslaget."

Tilføyelse til gjeldende regler er satt i kursiv: *plener og grøntanlegg*

Forslaget kommer pga økende antall hunder som blir luftet med den hensikt at de skal gjøre fra seg på plener og grøntanlegg i borettslaget.

Styrets anbefaling:

Styret ser at hele punkt 12 bør revideres og fremmer følgende forslag til nytt punkt 12.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til.

Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder.

Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne "Erklæring om dyrehold".

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan/vil medføre at dyret må fjernes fra borettslaget.

J) Endring av husordensreglenes punkt 2

Tekst i dag:

Styret kan nås gjennom telefon, e-post og egen postkasse ved styrerommet på gavli i Ravnkroken2.

Styret foreslår ny tekst:

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller epost.

K) Endring i husordensreglenes punkt 3

Tekst i dag:

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom 2100 og 0800. Beboerne i rekkehusene og blokkene rundt lekeplassen opplever mye rop og skrik fra lekeplassen på dagtid. Det er ikke mulig å sitte ute eller har dører og vinduer oppe, uten at en får ro.

Styret foreslår ny tekst:

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom kl 21:00 og 08:00.

L) Endringer av husordensreglenes punkt 3

Forslag fra Rizwan Rai Arshad 2B

Tekst i dag: Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 2300 til kl. 0700.

Ny tekst: Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 21:00/22:00

Motivasjon for forslaget skyldes mye bråk fra naboer på sen kveld/natt.

Styret anbefaling:

Styret anbefaler ikke ett vedtak som strider mot politivedtektene for Oslo Kommune vedrørende nattero. Det vil være både urimelig og vanskelig å overholde.

M) Endring i husordensreglene punkt 4

Tekst i dag:

Det er ikke tillatt å riste tøy og sengeklær ut av vindu utover terrassekanten eller verandaen.

Ei heller tillatt å lufte eller riste sengeklær eller tepper ut av vinduer.

Styret foreslår ny tekst:

Det er ikke tillatt å lufte eller riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen.

N) Endring i husordensreglene punkt 5.

Tekst i dag:

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet skal ikke plasseres i oppgangen.

Styret foreslår ny tekst:

Det er ikke tillatt å sette barnevogner eller annet i oppgangen. Unntak er rullestoler eller tilsvarende hjelpemidler.

O) Endring i husordensreglenes punkt 5.

Tekst i dag:

Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Husholdningssøppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

Styret foreslår ny tekst:

Renhold av terrasser er beboers ansvar. Verandabord på rekkverket må jevnlig vaskes og oljes. Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignede for å unngå at felles sluk tettes.

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

P) Endring i husordensreglenes punkt 8

Tekst i dag:

Søppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes.

Styrets forslag til tekst:

Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering. (flyttes opp fra nest siste avsnitt i punktet)

Papir og små mengder papp kastes i egen beholder for papir/papp ved søppelhusene.

Store mengder papp må kastes i container ved innkjøringen til gjesteparkeringen.

Q) Endring i husordensreglenes punkt 9

Styret foreslår følgende tilleggstekst etter avsnitt fire:

Parkering inne i borettslaget er ikke tillatt. Ei heller kjøring og parkering på grøntområder.

Biler må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjon, post eller andre som har behov for å komme fram.

Det er beboers ansvar å sørge for at håndverkere setter utstyret på arbeidsstedet og kjører bilen til gjesteparkeringen mens arbeide pågår. Dersom det i spesielle tilfeller må parkeres på oppdragsstedet må dette gjøres etter avtale med styret. Denne tillatelsen må ligge synlig i bilen.

R) Endring i husordensreglenes punkt 9

Tekst i dag:

Vask og reparasjoner av bil og motorsykler er forbudt på borettslagets område og i garasjene.

Styrets forslag til ny tekst:

Vask og reparasjoner av bil og motorsykkel er forbudt på borettslagets område og i garasjene, med unntak av dekkskifte.

S) Endring i husordensreglenes punkt 9g

Styret foreslår at tekst endres til:

For lading av elbil må den enkelte andelshaver ha aktivt abonnement og egen lader som er kompatibelt med borettslagets infrastruktur, samt legge laderen under administrasjon av borettslagets leverandør.

T) Forslag om endring av husordensreglenes 10

Forslag fra Jo Hetland, 18A

Forslagsstiller ønsker husordensreglene endret til å sammenfalle med nye kommunal byggeforskrift som trer i kraft 1 mai, så det blir en lavere terskel for å sette opp tilbygg innenfor dagens reguleringsplan.

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Endres til:

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal søkes til styret på forhånd. Forandringer som ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er tillatt og kan ikke nektes uten saklig grunn. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Styrets anbefaling:

Dette er i tråd med gjeldende praksis i borettslaget og likebehandlingsprinsippet. Styret anbefaler derfor forslaget.

U) Forslag om oppvarming av garasjene.

Forslag fra Rizwan Rai Arshad 2B

Forslagsstiller mener at det burde ha vært oppvarming i garasjene. Bakgrunnen for forslaget er at det er problemer med bilene når det er vinter.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler ikke ett slikt forslag, da det medfører store bygningsmessige endringer i garasjene under blokk 2,4,6 og rekkehus 60 og 64 slik at de kan varmes opp. I tillegg må det da både etableres ett varmeanlegg og ett ventilasjonsanlegg. Ved å bygge igjen garasjene må også kjøreporter endres, samt at det må store branntekniske oppgradering av garasjene.

V) Forslag om å bytte ut rekkverk på kjøkkenbalkong i blokkene.

Forslag fra Rizwan Rai Arshad 2B og Bhatti i 4A

Forslagsstillere mener at materialet i gelenderet bør byttes ut, da de er skitne og har overflatemugg.

Styrets anbefaling:

Det ligger ett ansvar til den enkelte beboer om å vedlikeholde overflaten i disse gelendrene. Dette kan enkelt gjøres ved overflatevask med klorholdig vann. Styret anbefaler ikke å bytte ut gelendrene når de ikke har råteskader, men kun fremstår som skjemmende.

W) Forslag om å oppgradere inngangene i blokkene.

Forslag fra Rizwan Rai Arshad 2B og Bhatti i 4A

Forslagsstillerne mener at flisene i blokkene bør poleres og at maling flasser og det bør males i oppgangene.

Styrets anbefaling:

Det ligger til styret å følge opp vedlikehold i borettslaget. Styret har engasjert ett firma som vil gjennomføre dyprens og overflatebehandling av flisene på gulvet. Når det gjelder flassende maling så er dette ikke observert ved HMS runde og vil skrives opp på en vedlikeholds liste med tanke på overflatebehandling. Styret minner om at oppgradering av roder kan gjøres på dugnad. Dette er gjort flere steder i borettslaget hvor materialkostnadene blir dekket av borettslaget.

X) Forslag om fast container annenhver måned i borettslaget.

Forslag fra Rizwan Rai Arshad 2B

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler ikke forslaget. Komprimatorbil er ett tilbud som gis to ganger i året som har sine utfordringer. En åpen container vil kunne brukes av andre enn våre beboere og det vil også være en kostnad hvis det kastes malingsspann, el-avfall ol. Styret mener at det er i utgangspunktet den enkeltes ansvar etter Oslo Kommunes forskrifter om å avlevere sitt eget avfall på eksempelvis Grønmo. Borettslaget har også en egen henger som kan lånes gratis til slike ting.

Y) Forslag om endring av vedtektenes 4-3

Forslag fra Jo Hetland 18A.

Forslagsstiller ønsker at det skal være enkelt å etablere eller henstille midlertidige strukturer i disponert hage, slik som bod/skjul eller for varig opphold. Dette for å gjøre det mulig å oppbevare tilhenger, eller for å midlertidig utøke areal for P-rom formål, uten å gjøre permanente bygningsmessige endringer.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) Det må ikke settes opp gjerder, mur, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke.

endres til

4-3 Bygningsmessige arbeider

(3) En må ikke settes opp eller henstille gjerder, mur, skjul, bod, eller andre midlertidige strukturer også for varig opphold, eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styrets vurdering.

Styret ser at dette er uavhengig av reguleringssaken og medfører ingen varige endringer av bygningsmassen. Styret anbefaler derfor forslaget.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tove Nossum Ravnkroken 46 D
Heidi Kristiansen Ravnkroken 18 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mailene Danielsen
Jose Santos Delgado

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jo Roald Hetland Ravnkroken 18 A
Birger Michael Lyngaas Ravnkroken 26 A
Irena Sahpazidis Ravnkroken 56 B
Atif R. Sani Ravnkroken 48 C
Sheerin Victoria Y Paulsen Ravnkroken 38 D

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tove Nossum Ravnkroken 46 D

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Caroline Elise Hals Ravnkroken

I valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Elise Hals

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styrets arbeid har det siste året vært preget av Covid-19 situasjonen, som har fremtvunget andre måter å arbeide på. Styret har avholdt 13 styremøter i perioden og har i tillegg mye kommunikasjon utenom styremøtene. Styremøtene avholdes primært på tirsdager.

Styret har det siste året sett på muligheten til å fremforhandle nye avtaler for å holde felleskostnadene uendret på tross av den årlige prisstigningen. Borettslaget har derfor hatt en høy aktivitet med tanke på vedlikehold det siste året og reduserte felleskostnadene noe i 2020 slik at de er på samme nivået som det var i 2010, men med noen individuelle tilpasninger med tanke på bruk av fjernvarme.

Det har vært en del forsikringsskader i 2020, hvor de fleste har blitt dekket av husforsikringen. I den forbindelse har styret sett en tendens til at styret må yte mye mer bistand til de andelseierne som har en forsikringsskade, hvor forsikringsselskapet blir for enkelte en belastning.

I perioden har det dessverre ikke vært mulig å avholde normale aktiviteter grunnet koronarestriksjonene, men det har av beboere vært høy aktivitet i forbindelse med de alternative dugnadene som har blitt avholdt. Borettslaget blir 40 år i 2022. Styret håper at det året kan bli feiret med en skikkelig sosial sammenkomst.

Tenning av julegranen kunne ikke avholdes slik det årlig gjøres. Barna ble invitert til å sende inn tegninger og ønskeliste. Disse ble presentert i vinduene på styrerommet og det kom inn mange fine tegninger og ønskeliste i varierende prisklasse. Alle barna som hadde levert tegning fikk en liten oppmerksomhet av Storfjellnissen som besøkte alle barna uken før julaften.

Høst og vårdugnad ble avholdt. God oppslutning på vårdugnaden og mye ble gjort. Hagecontainer er tilgjengelig for alle samme uke som dugnad avholdes. I tillegg til en kort uke i august.

Komprimatorbil kjører rundt i borettslag vår og høst. Stor mengde avfall tilsier at dette er et godt tilbud til beboerne. Styret håper vi kan få til en gjenbruksordning når forholdene igjen tillater dette, da det i dag kastes mye fult brukbare ting som kan komme til nytte hos andre.

Innsamling av farlig avfall våren 2020. Dette er et tilbud fra Renholdsverket som administreres av borettslaget. Mange benyttet seg av tilbudet.

VVS-kontroll var planlagt gjennomført denne perioden. Med dagens smittetrykk er dette utsatt kan forhåpentlig gjennomføres høsten 2021

Radonmåling ble gjennomført i alle rekkehusleiligheter desember 2020 – februar 2021. Resultatene foreligger, og det vil bli igangsatt tiltak der dette er nødvendig etter dagens regler. Styret har dialog med Fortum med håp om at de kan dekke noen kostander til dette. Rørbrønner er Fortums eiendom er det er her mye av radongassen kommer fra.

Styret har i perioden hatt samtaler med Fortum Varme om ønske om at Fortum skal overta fakturering til beboere direkte. Dette har Fortum ikke etterkommet da de ikke har løsningene for dette i dag. Styret har nå fremsatt ett krav i forbindelse med

varmeoppkjøret 2019-2020 hvor vi endelig har fått tallfestet varmetapet på Fortum Varme sitt nett. Dette utgjør omtrent 10% av fjernvarmekostnadene og vil være ett stort fokus i tiden som kommer.

Året som har gått har styret også vært aktive med å holde seg a jour etter Vedlikeholds nøkkelen som er utarbeidet av OBOS med anbefalinger for perioden 2018-2022. Styret har prioritert vedlikeholdet etter denne planen, slik at det har blitt dekket innenfor gjeldende budsjetter. I tillegg har styret omprioritert ressurser etter at det er avdekket behov for utbedring av garasjeskillet mellom øvre og nedre plan. Her vil det gjøres tiltak i løpet av sommer/høst som vil forhindre salt fra bilene å trenge inn i betongen. I tillegg er det gjort beregninger av dekkets bæreevne, da bilene som parkeres blir tyngre og tyngre.

I 2022 vil det komme tyngre vedlikehold som krever låneopptak, som overflatebehandling av rekkehus, bytte av vinduer i blokker og rekkehus i tillegg bytte av dører i blokkene. Styret ønsker også å få installert ett brannvarslingsanlegg og det er tatt inn som eget forslag til årets generalforsamling, da dette går utenpå normalt vedlikehold.

For perioden mot 2030 må styret utarbeide en ny Vedlikeholds nøkkel, og vi ser at i andre borettslag begynner de store kostnadene med å skifte undertak, kledning, drenering m.m I tillegg har vi hatt en skade grunnet fukt i forbindelse med avløpet i blokkene, som medfører at en må regne med at dette også må utbedres i årene som kommer, og bør da tas samtidig som andre tiltak i blokkene.

Styret arbeider uavhengig av om en er ett varamedlem eller styremedlem, og alle arbeider strategisk, men styremedlemmer arbeider også aktivt mellom styremøtene. Dette har styret gjort i flere år, og har derfor fremmet forslag til årets generalforsamling om å vaske ut skillet mellom varamedlem og styremedlem.

Styrets arbeid har i det siste året vært svært varierende. Styret har startet med å jobbe strategisk mot perioden 2020-2023, både med tanke på aktiviteter og fremtidig vedlikehold. Styret har arbeidet med å utrede alt fra muligheter og begrensninger i el-nettet til innholdet i vaktmestertjenester.

Det har i perioden også vært behov for juridisk bistand i forbindelse med enkeltsaker, men styret har også benyttet intern kompetanse i forbindelse med tvister.

Styret har fortsatt å ha en høy profil i nærmiljøet og har jobbet aktivt mot andre borettslag for å kunne gjennomføre erfaringsutvekslinger. Både i styrenettverket Holmlia og Søndre Nordstrand Enøk.

Borettslaget har også fått mange henvendelser fra eksterne som ønsker en erfaringsutveksling på hvordan vi har valgt å løse enkelte problemstillinger.

I 2019 ble vaktmester fast ansatt, noe som har vært en stor fordel i året som har gått. Vaktmester har hatt stort fokus på smittevernstiltak og har ett høyt fokus på berøringsoverflater i borettslaget.

Andre saker som har preget styrets arbeid er:

Diverse befaringer hos beboere
Vakttelefon, med bla utlån av henger
Fjernvarmeregnskap og Fortum Varme.



Utleie av parkeringsplasser til beboere
Oppfølging med Oslo Kommune.
Diverse oppfølging av nye beboere
Befaring med eksterne leverandører (elektriker, rørlegger m.m.)
Tilstandsvurderinger
Oppfølging av ulovlig parkering på gjesteparkeringen og inne i borettslaget.
Oppfølging av kontrakter og avtaler
Forsikringsaker.
Rydding av fellesboder i blokkene
HMS

- Brannvern i blokkene, ukentlig kontroll/fjerning av ting som oppbevares i oppgangene
- Brannslukkeutstyr er montert i alle fellesboder i blokkene
- Kontroll og oppfølging av brannvernutstyr i alle boliger
- Kontroll og oppfølging/vedlikehold av utstyr på lekeplassene
- Garasjerydding

Annenn informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 2B. Styret kan kontaktes e-post storfjellet@styrerommet.no. Se Storfjellet Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/storfjellet for ytterligere informasjon.

Vibbo

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.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Erik Nossun ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vekttertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vekttertjenesten kontaktes på 23 03 07 70

Renhold

Renhold av fellesarealer utføres av vaktmester.

Parkering

Alle leiligheter disponerer egen garasje plass. I tillegg leier borettslaget ut parkeringsplasser. Dersom du ønsker å leie plass, ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

For nøkler til blokkene og skilt til ringetablå kontakter en vaktmester. For skilt til postkasser må den enkelte selv bestille dette hos en jernvarebutikk e.l.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Storfjellet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Byttet lysarmatur i resterende garasjer.
Byttet lysarmatur i alle fellesboder i blokkene
Byttet lysarmatur i 3 oppganger i blokkene
Byttet ventiler og termostater på konvektorer i blokkene.
Fullført installasjon av digitale ISTA målere i blokkene.
Installert anlegg for lastbasert lading av biler i garasjene
Lagt ny drenering av sokkeletasje i 28A i forbindelse med lekkasje.
Lagt dreneringsrenne utenfor innkjørsel til alle garasjer.
- 2019 Bytte av konvektorer(radiatorer) og fordelingsstokk i alle rekkehusenhetene.
Installert nytt målesystem for fjernvarme i rekkehus og blokker.
Byttet lys i en garasje, resten tas i 2020
Reparasjon/bytte av ytterdør i en av blokkoppgangene.
Bytte av verandadør i ett rekkehus.
Bytte av knust vindu
Bytte av en gavlvegg i rekkehus.
- 2018 Bytte av defekt garasjeport
Bytte av porttelefoni i blokkene.
Fiber og fiberkontakter inn til den enkelte beboer.
Bytte av strømkabel til utebelysning mellom 60 og 58
Diverse elektrisk arbeid i blokkene.
Nødlis i blokker og garasjer er byttet.
- 2017 Alle interne stikkveier er asfaltert og nye todelte fartsdumper er opparbeidet.
Fiber er lagt inn til gavlvegger rekkehus og kjeller i blokkene.
Utbedring og bytte av flere radiatorer (konvektorer) som har hatt lekkasje.
Flere vinduer i rekkehus som har 1.etg og u.etg i skrent er byttet grunnet behov for ekstra rømningsvei.
Opparbeidelse av ny drenering av RK 58 a-c
Bytte av enkelte vinduer og verandadører i blokkene.
Bytte av flere stoppekraner og reparasjon av felles utevann i rekkehus
Bytte av to garasjeporter.
- 2016 Hafslund har byttet sekundærnettet til alle rekkehusene.
Utbedring av følgeskader grunnet lekkasjer i to rekkehus.
Reparert og byttet enkelte radiatorer.
Byttet enkelte vinduer i blokkene.
Lagt ned trekkerør til fremtidig fiber.
Malt postkassestativene.



- 2015 Bytte av flere dører og vinduer.
Utbedret nedløp på utsatte rekkehus, dette er for å forhindre at vann trenger inn.
Nye benker.
Trefelling.
Div vedlikehold av lekk radiatorer.
Bytte av lysarmatur i to blokker.
Ferdigstilt bytte av lysarmatur på gangvei.
Bytte postkasser rekkehus.
- 2013 Malt all bygningsmasse.
Byttet avtrekksvifter i blokkene.
Justert og kontrollert ventiler i blokkleilighetene.
Utbedret luftelyrer på rekkehusene.
Sluttført rehabilitering av lekeplassene.
Byttet noen ytterdører i rekkehusene.
- 2012 Bytte av postkassestativ i 8-18 og 70-72.
Utbedring av garasjedekke i Ravnkroken 4 øvre.
Bytte og etterisolering av to gavlvegger i rekkehusene.
Utbedring av dører i garasjeanlegg.
Byttet garasjeport i nr 64.
- 2011 Påbegynt oppgradering av uteområdet med trefelling.
Sand byttet i noen av sandkassene, og lekeplass utenfor blokkene satt i stand med nytt fallunderlag under kinahuska og liten sandkasse utenfor nr 4.
Lekeplass mellom 8-10 og 18 utbedret med bytte av sandkasse og supplert med lekehus.
Betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene ferdigstilt.
Utbedret kadodisk beskyttelsesanlegg og montert nytt anlegg i taket i garasjen i Ravnkroken 4, nedre plan.
Utbedret sikringsgjerde rundt ballplassen.
Forlenget gjerdet mellom Ravnkroken 56 og 60.
Drenert en gavlvegg i rekkehusene.
- 2010 Påbegynt betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene.
Skiftet dårlige balkongdører og vinduer
En del rekkehus fikk ny kledning på gavlvegger
Håndløper i bakke mellom Ravnkroken 34 og 58
Gjerde mellom Ravnkroken 56 og 60
- 2008-2009 Skiftet dårlige balkongdører og vinduer.
- 2007 Den store lekeplassen v/Ravnkroken 2 ble belagt med heller og grus.
Gangstien til lekeplassen ble løftet og asfaltert. 4 gavlvegger fikk ny kledning og 4 gavlvegger ble malt på rekkehusene. Flere av rekkehusene ble malt av beboerne. Det er satt opp nye postkasser for rekkehusene. Takene på blokkene ble teknet om og det ble montert nye overlyskasser på taket.
- 2006 Betongkulvert mellom Ravnkroken 4 og 6 ble avdekket og tettet.
7 gavlvegger fikk ny kledning. 14 gavlvegger på rekkehusene ble malt. En stor andel av rekkehusene ble malt av beboerne. Inngangsparti i oppgangene ble malt i blokkene. Montert nye postkasser i blokkene. Det ble foretatt en større utskiftning og supplering av lekeapparater.



- 2005 Rehabiliterert fasaden på stuesiden av blokkene, samt betongdekker i Ravnkroken 60 og 64.
Ny trapp fra enden av Ravnkroken 6 B til gangvei.
En del beisearbeider ble utført.
- 2004 Satt opp søppelskap for resten av rekkehusene.
Nytt søppelskap satt opp søppelskap for blokkene og rekkehusene i Ravnkroken 50-56.
- 2003 Utbedring av det katodiske beskyttelsesanlegget i garasjedekket i Ravnkroken 4, øvre plan.
Det ble montert individuelle målere for varme og varmtvann.
- 2001 Nye tak på resten av rekkehusene. Gjennomført våtromskontroll i rekkehusene.
- 2000 Gjennomført våtromskontroll i blokkene.
Lagt nytt tak på en del av rekkehusene.
Nye skilt og oversiktskart ble montert og satt opp ved adkomstsonene til borettslaget.
- 1999 Nytt tak på nr 68.
Oppgangene ble pusset opp.
Opprusting av lekeplasser og adkomstsoner ble slutført.
- 1998 Samtlige inngangsdører til oppgangene i blokkene ble skiftet.
Skiftet ut slitt og flisete rekkverk mellom Ravnkroken 4 og 6, samt satt opp nytt rekkverk ved enden av Ravnkroken 6.
Oppgradering av kabelnettet med tanke på internett og fremtidige tjenester over kabelnettet.
Asfaltert parkeringsplassen mellom Ravnkroken 2 og 4 og parkeringsplassen ved innkjøringen til Ravnkroken 60 og 64.
Oppstart av arbeider med utbedring av lekeplasser.
- 1997 Tetting av lekkasjer i kulvert mellom Ravnkroken 4 og 6.
Viken Energinett AS overtok eiendomsretten og drift- og vedlikehold av sekundærnettet for fjernvarmen helt frem til oppsticket 0,5 m over gulv i rekkehusleilighetene og til fellesoppstikk i hver blokk.
En del beisearbeider ble utført.
Tak og renner i rekkehusene ble reparert.
En oppgang ble pusset opp.
- 1996 Beising av blokker og rekkehus ble utført på dugnad i 1990. Ny runde med beising ble startet opp i 1996. Det ble gjennomført fargeskifte på kontrastfargene der alle i samme blokk/rekke var enige. Ytterligere fargeskifte må vente til neste beiserunde.
Takfolien på blokkene ble reparert (reklamasjon).
Parkeringsdekket mellom øvre og nedre parkeringsnivå under Ravnkroken 4 ble utbedret.
Strupeventiler i rekkehus og blokker ble byttet ut.
Radiatorventiler i rekkehus ble også byttet.
Gangveien ned til kirken ble utbedret og asfaltert.
- 1994 Vaktmesterleiligheten ble pusset opp
- 1994-1996 Badene som hadde fuktskade på grunn av feil i forbindelse med rørgjennomføring ble utbedret. Reparasjonen ble bekostet av borettslaget da skaden oppsto som følge av mangelfullt utført arbeid under byggeperioden.
- 1993 Takfolien på alle 3 blokkene ble skiftet.
Ballplassen sto ferdig