



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Eles Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 887 785	5 878 360
Sum inntekter		5 887 785	5 878 360
Kostnader			
Lønnskostnad		360 546	331 269
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 410	22 486
Annen driftskostnad		10 424 644	3 277 944
Sum kostnader		10 798 600	3 631 699
Driftsresultat		-4 910 815	2 246 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 626	39 205
Sum finansinntekter		37 626	39 205
Annen finanskostnad		362 862	432 207
Sum finanskostnader		362 862	432 207
Netto finans		-325 236	-393 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 236 051	1 853 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 236 051	1 853 659
Årsresultat		-5 236 051	1 853 659
Totalresultat		-5 236 051	1 853 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 236 051	1 853 659
Sum overføringer og disponeringer		-5 236 051	1 853 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 930 427	48 930 427
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 177	49 587
Sum varige driftsmidler		48 966 604	48 980 014
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 966 604	48 980 014
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		600	
Andre fordringer		256 344	134 332
Sum fordringer		256 944	134 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 452 985	3 288 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 452 985	3 288 578
Sum omløpsmidler		4 709 929	3 422 910
SUM EIENDELER		53 676 533	52 402 924



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 506 129	15 742 180
Sum opptjent egenkapital		10 506 129	15 742 180
Sum egenkapital		10 516 329	15 752 380
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 626 822	19 522 264
Øvrig langsiktig gjeld		16 911 090	16 911 090
Sum annen langsiktig gjeld		40 537 912	36 433 354
Sum langsiktig gjeld		40 537 912	36 433 354
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 460	1 920
Leverandørgjeld		256 716	152 766
Skyldige offentlige avgifter		8 197	15 310
Annen kortsiktig gjeld		2 354 920	47 193
Sum kortsiktig gjeld		2 622 292	217 190
Sum gjeld		43 160 204	36 650 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 676 533	52 402 924



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345752

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Eles Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 887 785	5 878 360
Sum inntekter		5 887 785	5 878 360
Kostnader			
Lønnskostnad		360 546	331 269
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 410	22 486
Annen driftskostnad		10 424 644	3 277 944
Sum kostnader		10 798 600	3 631 699
Driftsresultat		-4 910 815	2 246 661
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 626	39 205
Sum finansinntekter		37 626	39 205
Annen finanskostnad		362 862	432 207
Sum finanskostnader		362 862	432 207
Netto finans		-325 236	-393 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 236 051	1 853 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 236 051	1 853 659
Årsresultat		-5 236 051	1 853 659
Totalresultat		-5 236 051	1 853 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 236 051	1 853 659
Sum overføringer og disponeringer		-5 236 051	1 853 659



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 930 427	48 930 427
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 177	49 587
Sum varige driftsmidler		48 966 604	48 980 014
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 966 604	48 980 014
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		600	
Andre fordringer		256 344	134 332
Sum fordringer		256 944	134 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 452 985	3 288 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 452 985	3 288 578
Sum omløpsmidler		4 709 929	3 422 910
SUM EIENDELER		53 676 533	52 402 924
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200



Sum innskutt egenkapital	10 200	10 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 506 129	15 742 180
Sum opptjent egenkapital	10 506 129	15 742 180
Sum egenkapital	10 516 329	15 752 380
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 626 822	19 522 264
Øvrig langsiktig gjeld	16 911 090	16 911 090
Sum annen langsiktig gjeld	40 537 912	36 433 354
Sum langsiktig gjeld	40 537 912	36 433 354
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 460	1 920
Leverandørgjeld	256 716	152 766
Skyldige offentlige avgifter	8 197	15 310
Annen kortsiktig gjeld	2 354 920	47 193
Sum kortsiktig gjeld	2 622 292	217 190
Sum gjeld	43 160 204	36 650 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 676 533	52 402 924



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3553 St Hansfjellet Borettslag







Til andelseierne i St Hansfjellet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19. mai 2022 kl. 1800 i St. Hansstua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 St Hansfjellet 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i St Hansfjellet Borettslag
avholdes torsdag 19. mai 2022 kl. 1800 i St. Hansstua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- 1. Oppussing av ST: Stua
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 21.4.2022
Styret i St Hansfjellet Borettslag

Tom Roar Nilsen

Toril Tangen

Charles Roger K Jensen

Mona Therese Johannessen

Øivin Larsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Nilsen	Oredalsveien 137
Nestleder	Toril Tangen	Frøyas Gate 68
Styremedlem	Charles Roger K Jensen	Frøyas Gate 70
Styremedlem	Mona Therese Johannessen	Frøyas Gate 50
Styremedlem	Øivin Larsen	Frøyas Gate 78
Varamedlem	Mette Fjerdingsby	Frøyas Gate 8
Varamedlem	Dag Asle Holmeide	Frøyas Gate 64

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mona Therese Johannessen Frøyas Gate 50

Varadelegert

Charles Roger K Jensen Frøyas Gate 70

Valgkomiteen

Svein Normann Kristiansen Frøyas Gate 58
Jan Peter Michelsen Frøyas Gate 76
Ivar Stokke Frøyas Gate 24

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om St Hansfjellet Borettslag

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.

St Hansfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950016884, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Frøyas Gate 2-78

Gårds- og bruksnummer:

300 1427

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

St Hansfjellet Borettslag har en ansatt vaktmester og to assistenter.

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 PWC Østfold.

Styrets arbeid 2021-2022

Denne perioden fra sist generalforsamling frem til ny har vært nok et spesielt år preget av Corona.

Det har vært begrenset med sosiale aktiviteter. Årets grøt fest måtte nok en gang avlyses. Styret har gjennomført 11 styremøter der det har vært behandlet små og store saker.

Borettslaget har tidligere hatt en fin gjeng som har drevet med å holde alle blomsterbed i orden. De ønsket nå at noen andre skulle ta over. Vi sendte ut informasjon om at dette nå ville kunne bli lønnet arbeide. Vi mottok dessverre ingen henvendelser fra beboere som kunne tenke seg å drive med dette. Vi ser an fremover hva som skal skje med dette. Per nå ivaretas dette av våre dyktige vaktmestere.

Det har vært mye arbeide med å forhandle og gjennomføre både takprosjektet og elbil ladeanlegget.

Takprosjektet uten om reparasjoner av verandaer går mot slutten. Hovedprosjektet har blitt gjennomført ca. 4 måneder hurtigere enn opprinnelig planlagt.

Det var en del feil i den opprinnelige kravspesifikasjonen som medførte noen ekstrakostnader. Det har også vært reparert andre deler av taket som ikke var spesifisert i kravspesifikasjonen, men som det ble ansett som nødvendig å skifte ut. Om ikke dette hadde blitt utført ville det i løpet av kort tid måtte startes nye reparasjoner. Det er høye bygg som medfører store kostnader i forbindelse med stillaser, det ble derfor utført i samme periode.

Det nye ventilasjonssystemet i blokkene syntes å fungere som planlagt. Alle leiligheter vil kontrolleres i forbindelse med dette slik at ingen har feil utstyr tilkoblet anlegget.

Systemet vil gi en energioptimalisering og bedre inneklime.

I prosjektet ble det gjort noen endringer. Før gjennomføringsprosjektet ble startet, bestemte styret at det var fornuftig med å skifte ut konsulentfirma som sto for kravspesifikasjonen.

Samarbeidet mellom entreprenør, nytt konsulentfirma og styret har vært veldig bra. Alle har bidratt til å gjennomføre prosjektet med kvalitet og rask gjennomføring. Det ble avholdt bygge møter hver 14. dag i spedd noen ad-hock møter for å sikre fremdrift der det var behov for raske beslutninger.

Elbil ladesystemet har vært i drift noen måneder. Det var noen små problemer i starten med kommunikasjon mellom enkelte ladere og fellesinfrastrukturen. Det ble gjort noen justeringer på WIFI anlegget som ble etablert i fob. Prosjektet. Etter dette har alt fungert som det skal.

Om flere ønsker egen lader, er det bare å ta kontakt med styreleder så vil dette etableres raskt.

Når det gjelder reparasjoner av verandaer på rekkehusene, vil dette startes etter hvert. Det har dukket opp noen utfordringer i forhold til utvidelser og annet som ble gjort for en del år siden. Det diskuteres kostnadsfordeling av dette.

Det har dette styreåret vært utbedret en fasade for å hindre vanninntrenging i trekonstruksjoner. Det er mulig at også andre deler av fasaden må få tilsvarende utbedringer. Styret følger opp dette videre. Om noen av andelseierne antar at det er problemer, ønskes tilbakemelding til styret så fort som mulig for å begrense skadeomfanget.

Det er opprettet en HMS for alle områder i denne perioden, for oppfølging brukes Obos sin HMS-modul på styrerommet. Modulene er tilpasset borettslagets behov og vil oppdateres fortløpende med ulike aktiviteter.

Før jul i 2021 ble det varslet at det skulle være kontroll av felles elanlegg. Anlegget ble godkjent uten kommentarer, de var spesielt fornøyde med HMS modul for denne delen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 887 785,-.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av utleie av lokale og strøm el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 798 600,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak igangsetting av større rehabilitering/prosjekt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 236 051,- 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 31.12.2021 kr 2 087 637,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 14 829 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet ventilasjonsanlegg, etterisolering av loft i blokker, samt reparasjon av verandaer i rekkehusene.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Det er budsjettert med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Hansfjellet Borettslag.

Lån

St Hansfjellet Borettslag har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.2021: 1,90 %.

Løpetid er 25 år – opprinnelig 2021.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 9,5 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St Hansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert St Hansfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

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 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>.

Sarpsborg, 27. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ST HANSFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 205 721	2 241 537	3 205 721	2 087 637
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 236 051	1 853 659	1 512 000	-12 820 171
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 410	22 486	33 000	13 411
Tillegg for nye langsiktige lån	16	23 818 952	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-19 714 394	-911 961	-963 000	-1 136 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 118 083	964 184	582 000	-13 942 760
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 087 637	3 205 720	3 787 721	-11 855 123
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 709 929	3 422 910		
Kortsiktig gjeld		-2 622 292	-217 190		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 087 637	3 205 720		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 881 685	5 876 010	5 879 000	6 414 000
Ladepunkt		0	250	0	0
Andre inntekter	3	6 100	2 100	15 000	7 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 887 785	5 878 360	5 894 000	6 421 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-195 546	-166 269	-279 000	-215 577
Styrehonorar	5	-165 000	-165 000	-165 000	-170 000
Avskrivninger	14	-13 410	-22 486	-33 000	-13 411
Revisjonshonorar	6	-5 875	-5 750	-6 000	-6 051
Forretningsførerhonorar		-225 205	-224 036	-210 000	-230 835
Konsulenthonorar	7	-43 246	-25 958	-10 000	-15 000
Kontingenter		-20 400	-20 400	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-7 147 167	-486 004	-659 000	-14 829 000
Forsikringer		-302 607	-266 566	-258 000	-323 789
Kommunale avgifter	9	-1 188 756	-1 128 064	-1 187 000	-1 223 143
Energi/fyring		-636 093	-278 341	-350 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 690	-521 006	-535 000	-572 360
Andre driftskostnader	10	-299 605	-321 818	-333 000	-289 505
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 798 600	-3 631 699	-4 045 000	-18 378 671
DRIFTSRESULTAT		-4 910 815	2 246 661	1 849 000	-11 957 171
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 626	39 205	8 000	41 000
Finanskostnader	12	-362 862	-432 207	-345 000	-904 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-325 236	-393 002	-337 000	-863 000
ÅRSRESULTAT		-5 236 051	1 853 659	1 512 000	-12 820 171
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 853 659		
Fra opptjent egenkapital		-5 236 051	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 719 827	48 719 827
Tomt		210 600	210 600
Andre varige driftsmidler	14	36 177	49 587
SUM ANLEGGSMIDLER		48 966 604	48 980 014
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		600	0
Forskuddsbetalte kostnader		142 493	134 332
Andre kortsiktige fordringer	15	113 851	0
Driftskonto OBOS-banken		2 415 786	1 259 239
Driftskonto OBOS-banken II		8 351	815
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 008	9 364
Sparekonto OBOS-banken		2 024 841	2 019 160
SUM OMLØPSMIDLER		4 709 929	3 422 910
SUM EIENDELER		53 676 533	52 402 924
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Opptjent egenkapital		10 506 129	15 742 180
SUM EGENKAPITAL		10 516 329	15 752 380
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 626 822	19 522 264
Borettsinnskudd	17	16 911 090	16 911 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 537 912	36 433 354
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		256 716	152 766
Skyldige offentlige avgifter	18	8 197	15 310
Påløpte renter		2 460	1 920
Annen kortsiktig gjeld	19	2 354 920	47 193
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 622 292	217 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 676 533	52 402 924



14

St Hansfjellet Borettslag

Pantstillelse 20 55 135 000 38 555 000
Garantiansvar

Fredrikstad, 25.04.2022
Styret i St Hansfjellet Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/

Toril Tangen /s/

Mona T. Johannessen /s/

Øivin Larsen /s/

Charles Roger K Jensen /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 304 708
Akonto strøm	396 792
Trappevask	154 560
Strøm elbil	21 475
Lading av rullestoler	4 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 881 685

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	3 100
Strøm	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	6 100

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-132 771
Påløpte feriepenger	-16 596
Arbeidsgiveravgift	-44 325
Yrkesskadeforsikring	-1 854
SUM PERSONALKOSTNADER	-195 546

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 2020/2021, og er på kr 165 000.

I tillegg har styret fått dekket kr 120, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-18 881
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 803
Andre konsulenthonorarer	-22 563
SUM KONSULENTHONORAR	-43 246

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-96 939
Administrasjon	-50 000
Hovedentreprenør I	-6 022 836
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 169 774
Drift/vedlikehold bygninger	-150 533
Drift/vedlikehold VVS	-91 265
Drift/vedlikehold elektro	-575 744
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 373
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 980
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 161
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 441
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 059
Egenandel forsikring	-22 836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 147 167

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-400 629
Kommunale avgifter	-788 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 188 756

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 929
Driftsmateriell	-1 455
Lyspærer og sikringer	-3 141
Vaktmestertjenester	-117 001
Renhold ved firmaer	-152 289
Andre fremmede tjenester	-534
Kontor- og datarekvisita	-2 799
Trykksaker	-3 401
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-120
Andre kontorkostnader	-1 192
Porto	-1 238
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 263
Gaver	-784
Bank- og kortgebyr	-2 959
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-299 605

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 376
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 250
SUM FINANSINNTEKTER	37 626

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-259 875
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 987
SUM FINANSKOSTNADER	-362 862

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

Kostpris/bokført verdi 1983	43 501 353
Rehabilitering 2004/2005	4 900 435
Innrednings ST.Hansstua	318 039
SUM BYGNINGER	48 719 827

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.300/bnr.1427

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 nr. 1		
Tilgang 2014	27 000	
Avskrevet tidligere	-17 775	
Avskrevet i år	-2 700	6 525
Diverse utstyr		
Tilgang 2011	26 125	
Avskrevet tidligere	-25 482	
Avskrevet i år	-643	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2014	33 800	
Avskrevet tidligere	-23 660	
Avskrevet i år	-3 380	6 760
Brannvernutstyr		
Tilgang 2005	213 270	
Avskrevet tidligere	-213 269	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-11 231	
Avskrevet i år	-3 287	18 357
TV ANLEGG		
Tilgang 2008	118 168	
Avskrevet tidligere	-110 236	
Avskrevet i år	-3 400	4 532
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		36 177
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 410

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	87 500
Andre fordringer	26 351
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	113 851

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-21 800 000
Nedbetalt tidligere	2 277 736
Nedbetalt i år	19 522 264

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-23 818 952
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	192 130

-23 626 822

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-23 626 822****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-16 911 090
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -16 911 090**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 008
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 189

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -8 197**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 596
Påløpte kostnader	-166 715
Annen kortsiktig gjeld	-2 171 609

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 354 920



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 911 090
Pantelån	23 626 822
TOTALT	40 537 912

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 719 827
Tomt	210 600
TOTALT	48 930 427



3. GODTGJØRELSER

A) Styret

A) Styreleder: 110000,-. (Egen avtale)

Styrehonorar på ca. 65000,- til styremedlemmer fordeles:

B) Nestleder Toril Tangen 15000,-

C) Styremedlem Mona Therese Johannessen 15000,-

D) Styremedlem Charles Roger K. Jensen 15000,-

E) Styremedlem Øivin Larsen 15000,-

F) Varamedlem kr 1000 per møte

4. Innkommende forslag

1. Forslag: Oppussing av St.Hansstuen på dugnad

Vi i festkomiteen har et ønske om å få pusset opp St.Hans stuen. Det har ikke vært gjort noe med lokalene på mange år. Det hadde blitt et mye mer hyggeligere og et mer attraktivt lokale å leie ut med litt lysere maling på trepanel og evt skifte gulv. Dette kan også føre til mere inntekter ved mer utleie av lokalene.

For at dette ikke skal bli for store kostnader for borettslaget så fremmer vi et forslag om at dette gjøres på dugnad og borettslaget betaler for materiale som blant annet maling og eventuelt gulv og lister.

Med vennlig hilsen

Toril, Mona, Anita og Solbritt

Festkomiteen



5. VALG AV TILLITSVALGTE – Innstilling fra Valgkomiteen

A) Valg av styreleder for 1 år: Tom Roar Nilsen – innleid honoreres etter egen avtale

B) Valg av 3 styremedlemmer

Toril Tangen for 2 år

Øivin Larsen for 1 år

Mette Fjerdingsby for 2 år

Mona Therese Johannessen (**Ikke på valg**)

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Dag Asle Holmeide

Andreas Ek Johannesen

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

Delegert: Mona Therese Johannessen

Varadelegert: Charles Roger K Jensen

E) Valg av valgkomité for 1 år

Svein Normann Kristiansen

Jan Peter Michelsen

Ivar Stokke



Annen informasjon om borettslaget

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 ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Frøyas gate 24. Vaktmester kan nå på telefon 90 17 07 41

Epost: ivarstokke@hotmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som følger andelen. Kontakt styret for evt. ekstra plass.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Andre tjenester

Vask av trapper og oppganger i blokkene utføres av rengjøringsfirma.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961975. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Takprosjekt	
2021 - 2021	Infrastruktur	Ei-bil lading
2018 - 2018	Overlys	Nye overlys
2017 - 2017	Nye dører	Utskifting av dører
2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Oppgradering av alle sikringsskap	Arbeidet starter sensommer/høst 2015.
2012 - 2012	Generell rehabilitering	Nye vinduer i alle bygninger. Nye dører på balkongene og verandaene. Disse veggene har også fått 10 cm. ekstra isolering. Eks gavlvegger på rekkehusene har fått 10 cm. ekstra isolasjon og nytt panel. Balkongene på blokkene har fått nytt glassrekkverk. Inngangspartiene til blokkene er pusset opp. Likeså er alle entredørene i rekkehusene skiftet ut med nye. Montert nytt sålebensbeslag i første etasje gårdsrom, blokkene. Murskader er reparert og fasadene er nymalte. Lufteventiler er satt inn i rekkehusene (p.g.a. radon). Nye postkasser.



3553 St Hansfjellet Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.