



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 846 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLHYTTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 676 205	9 127 125
Sum inntekter		9 676 205	9 127 125
Kostnader			
Lønnskostnad		1 123 886	1 045 255
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 380	707 805
Annen driftskostnad		5 512 091	11 098 286
Sum kostnader		6 696 357	12 851 346
Driftsresultat		2 979 848	-3 724 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 727	23 805
Sum finansinntekter		7 727	23 805
Annen finanskostnad		893 371	1 028 744
Sum finanskostnader		893 371	1 028 744
Netto finans		-885 644	-1 004 939
Ordinært resultat før skattekostnad		2 094 204	-4 729 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 094 204	-4 729 160
Årsresultat		2 094 204	-4 729 160
Totalresultat		2 094 204	-4 729 160
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 094 204	-4 729 160
Sum overføringer og disponeringer		2 094 204	-4 729 160



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		62 537 469	62 537 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		185 483	175 517
Sum varige driftsmidler		62 722 952	62 712 986
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 722 952	62 712 986
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 313
Andre fordringer		236 955	802 889
Sum fordringer		236 955	805 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 571 609	3 562 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 571 609	3 562 862
Sum omløpsmidler		3 808 564	4 368 064
SUM EIENDELER		66 531 516	67 081 050



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 052 849	
Udekket tap			41 355
Sum opptjent egenkapital		2 052 849	-41 355
Sum egenkapital		2 072 649	-21 555
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 084 922	42 837 083
Øvrig langsiktig gjeld		23 012 600	23 012 600
Sum annen langsiktig gjeld		64 097 522	65 849 683
Sum langsiktig gjeld		64 097 522	65 849 683
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 997	6 690
Leverandørgjeld		224 198	1 097 585
Skyldige offentlige avgifter		52 317	53 839
Annen kortsiktig gjeld		80 834	94 808
Sum kortsiktig gjeld		361 345	1 252 922
Sum gjeld		64 458 867	67 102 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 531 516	67 081 050



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459309

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 846 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FJELLHYTTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 676 205	9 127 125
Sum inntekter		9 676 205	9 127 125
Kostnader			
Lønnskostnad		1 123 886	1 045 255
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 380	707 805
Annen driftskostnad		5 512 091	11 098 286
Sum kostnader		6 696 357	12 851 346
Driftsresultat		2 979 848	-3 724 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 727	23 805
Sum finansinntekter		7 727	23 805
Annen finanskostnad		893 371	1 028 744
Sum finanskostnader		893 371	1 028 744
Netto finans		-885 644	-1 004 939
Ordinært resultat før skattekostnad		2 094 204	-4 729 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 094 204	-4 729 160
Årsresultat		2 094 204	-4 729 160
Totalresultat		2 094 204	-4 729 160
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 094 204	-4 729 160
Sum overføringer og disponeringer		2 094 204	-4 729 160



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA 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		62 537 469	62 537 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		185 483	175 517
Sum varige driftsmidler		62 722 952	62 712 986
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 722 952	62 712 986
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 313
Andre fordringer		236 955	802 889
Sum fordringer		236 955	805 202
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 571 609	3 562 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 571 609	3 562 862
Sum omløpsmidler		3 808 564	4 368 064
SUM EIENDELER		66 531 516	67 081 050
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 800	19 800



Sum innskutt egenkapital	19 800	19 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 052 849	
Udekket tap		41 355
Sum opptjent egenkapital	2 052 849	-41 355
Sum egenkapital	2 072 649	-21 555
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 084 922	42 837 083
Øvrig langsiktig gjeld	23 012 600	23 012 600
Sum annen langsiktig gjeld	64 097 522	65 849 683
Sum langsiktig gjeld	64 097 522	65 849 683
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 997	6 690
Leverandørgjeld	224 198	1 097 585
Skyldige offentlige avgifter	52 317	53 839
Annen kortsiktig gjeld	80 834	94 808
Sum kortsiktig gjeld	361 345	1 252 922
Sum gjeld	64 458 867	67 102 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	66 531 516	67 081 050



Organisasjonsnr: 948 846 519
FJELLHYTTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Det ordinære årsmøtet i Fjellhytta Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10.mai kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 13.mai kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Har vi ikke registrert ditt mobilnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende mail til obos@obos.no, så registrerer vi det
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no og delta
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Papir stemmeseddel

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styrets postkasse i Nordsetergrenda 10B innen årsmøtet avsluttes 13. mai kl. 09.00



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (papir) stemme gir du her

Det ordinære årsmøtet i Fjellhytta Borettslag blir avholdt digitalt på Vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.mai kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 13.mai kl. 09.00

Selskapsnummer: 0464 **Selskapsnavn** Fjellhytta Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke avgir digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitner er foreslått Hans Myhre og Line Johannessen.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 4 000, da det ikke ble vedtatt honorar til medlemmene i forrige periode.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

6. Forslag fra styret om fullmakt til opptak av rammelån.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7. Forslag fra styret om tillegg til punkt i vedtektene 6-2 (1) Felleskostnader.

Forslaget krever 2/3 flertall

For		Mot	
-----	--	-----	--



8. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene punkt 5-1(10) vedrørende varmepumpe.

Forslaget krever 2/3 flertall

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie.

Forslaget krever 2/3 flertall

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Forslag fra Inger Margrete Skogseid og Marius Nygaard om å fjerne blomsterkassene.

Forslaget krever 2/3 flertall

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Forslag fra Ronni Stene-Strøm om å benytte fagkompetanse ved feil eller skader ved bygg, og at det deretter ikke skal benyttes samme firma for kartlegging og utbedringsarbeider.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Forslag fra Ronni Stene-Strøm om at vaskerom som nedlegges skal benyttes til formål som kan tjene alle borettslagets medlemmer.

Forslag til vedtak

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

13. Forslag fra Rolf Kirschner om at nedlagt vaskeri i nr.10A omgjøres til et overnattingsrom som kan leies ut ved behov.

Forslag til vedtak

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder (1 år)	Hanne-Cathrine E Hugdal	<input type="checkbox"/>
Styremedlem (2 år)	Anniken Staubo	<input type="checkbox"/>
Styremedlem (2 år)	Camilla Briså	<input type="checkbox"/>
Varamedlem (1 år)	Jon Foss	<input type="checkbox"/>
Varamedlem (1 år)	Camilla Blichfeldt Lund	<input type="checkbox"/>
Annen kandidat nominert til styremedlem (2 år)		
Styremedlem (2 år)	Steinar Joakimsen	<input type="checkbox"/>

NB! Det skal kun stemmes på 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Hanne-Cathrine E Hugdal	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Anniken Staubo	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Kari Druglimo-Nygaard	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Bent Egil Frøyland Bakken	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres i styrets postkasse Nordsetergrenda 10B innen fristen 13.mai kl. 09.00



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Fjellhytta Borettslag
avholdes digitalt på Vibbo.no.
Møtet åpnes 10.mai kl. 09.00 og lukkes 13.mai kl. 09.00**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Som protokollvitner er foreslått Hans Myhre og Line Johannessen

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

INNKOMNE FORSLAG

6. Forslag fra styret om tillatelse til opptak av rammelån for nødvendig vedlikehold
7. Forslag fra styret om tillegg til punkt i vedtektene 6-2 (1) Felleskostnader
Forslaget krever 2/3 flertall
8. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektenes punkt 5-1(10) vedrørende varmpumpe
Forslaget krever 2/3 flertall
9. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene 4-2(3) om korttidsutleie
Forslaget krever 2/3 flertall
10. Forslag fra I A Skogseid og Marius Nygaard om å fjerne blomsterkassene
Forslaget krever 2/3 flertall
11. Forslag fra Ronni Stene-Strøm om å benytte fagkompetanse ved feil eller skader ved bygg, og at det deretter ikke skal benyttes samme firma for kartlegging og utbedringsarbeider
12. Forslag fra Ronni Stene-Strøm om at vaskerom som nedlegges skal benyttes til formål som kan tjene alle borettslagets medlemmer
13. Forslag fra Rolf Kirschner om at nedlagt vaskeri i nr.10A omgjøres til et overnattingsrom som kan leies ut ved behov.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



14. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.03.2021

Styret i Fjellhytta Borettslag

Hanne-Cathrine E Hugdal /s/ Åsmund Vegusdal /s/ Steinar Hamre Joakimsen /s/
Inger Margrete Skogseid /s/ Anniken Staubo /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne-Cathrine E Hugdal	Nordsetergrenda 21 C
Nestleder	Åsmund Vegusdal	Nordsetergrenda 15 C
Styremedlem	Steinar Hamre Joakimsen	Nordsetergrenda 7 B
Styremedlem	Inger Margrete Skogseid	Nordsetergrenda 10 A
Styremedlem	Anniken Staubo	Nordsetergrenda 25 A
Varamedlem	Jon Foss	Nordsetergrenda 13 C
Varamedlem	Camilla Blichfeldt Lund	Nordsetergrenda 9 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hanne-Cathrine E Hugdal Nordsetergrenda 21 C

Varadelegert

Åsmund Vegusdal Nordsetergrenda 15 C

Valgkomiteen

Kari Druglimo-Nygaard Nordsetergrenda 10 B
Kate Miriam Eiding Nordsetergrenda 3 D

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 Fjellhytta Borettslag

Borettslaget består av 198 andelsleiligheter.

Fjellhytta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948846519, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordsetergrenda 10 og 1-25

Gårds- og bruksnummer:

157 633 634

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 219 m².

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.

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.

Fjellhytta Borettslag har en ansatt vaktmester. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.



Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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 9 676 205.

Dette er kr 350 705 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering for nytt elbil ladepunkt, 6 stykker, ladestasjon og inntekter fra utleie parkeringsplasser med kr 10 000 (se note 3).

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 696 357.

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett totalt, men avvik finnes under følgende konti.

Personalkostnader

Avvik skyldes at generalforsamlingen gav sin tilslutning til en økning i styrehonorar på kr 50 000. I tillegg er arbeidsgiveravgiften for 3.kvartal redusert som følge av pandemien.

Andre honorar

Avviket skyldes at det ikke ble vedtatt eller utbetalt andre honorar i fjor etter det digitale årsmøtet.

Drift og vedlikehold

Avviket skyldes bistand til grøntanlegg.

Kommunale avgifter

Avviket skyldes at borettslaget forskutterer for kostnader til eiendomsskatt, som igjen legges til den enkeltes andel av felleskostnader.

Energi og fyring

Avviket skyldes utvikling og pris. Da energi er vanskelig å forutse velger styret å budsjettere høyt for å gardere seg.

Tv-anlegg/bredbånd

Avviket skyldes en høyere pris enn forutsatt.

Andre driftskostnader

Det positive avviket gjelder flere konti, se note 10.

Finanskostnader

Avviket skyldes rentenedsettelse.

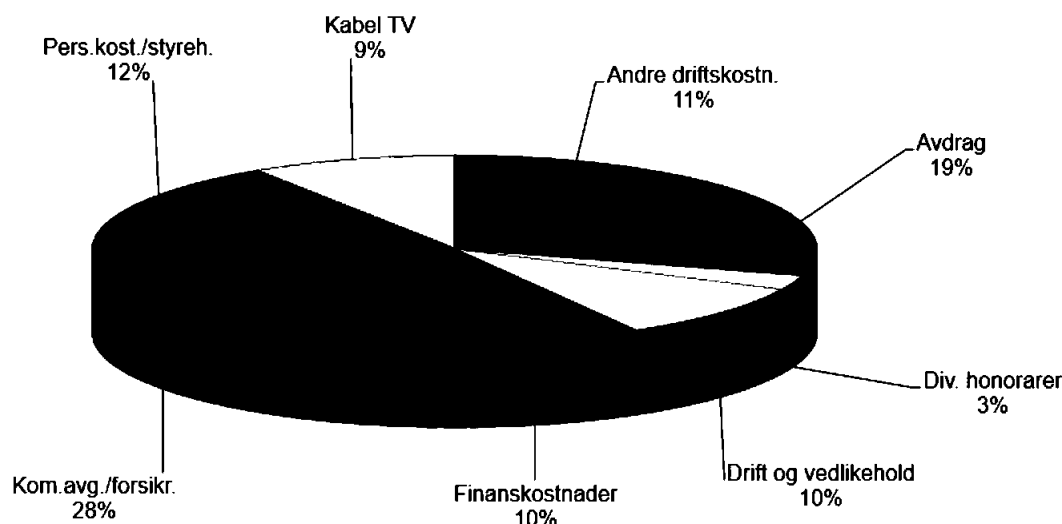
Resultat

Årets resultat på kr 2 094 204 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 3 447 219 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 931 000 til større vedlikehold som omfatter asfalt i garasjen, samt til oppgradering i vaskeriet.

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 har økt med kr 17 823. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellhytta Borettslag.

Lån

Fjellhytta Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

Et lån med en flytende rentesats på 1,78%.

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

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 209 250 ink. mva.

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 214 480 ink. mva

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 en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fjellhytta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fjellhytta 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 – Fjellhytta 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, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



FJELLHYTTA BORETTSLAG ORG.NR. 948 846 519, KUNDENR. 464

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 115 142	3 490 310	3 115 142	3 447 219
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 094 204	-4 729 160	1 631 500	1 330 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	60 380	707 805	132 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-70 345	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	43 100 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 752 161	-39 453 813	-1 534 000	-1 853 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		332 078	-375 168	229 500	-463 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 447 219	3 115 142	3 344 642	2 984 219
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 808 564	4 368 064		
Kortsiktig gjeld		-361 345	-1 252 922		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 447 219	3 115 142		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019 -	Budsjett 2020 -	Budsjett 2021 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 447 664	8 890 028	9 298 000	9 487 000
Parkeringsplasser		0	0	7 500	10 000
Andre inntekter	3	228 541	237 097	20 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 676 205	9 127 125	9 325 500	9 507 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-823 886	-795 255	-779 000	-665 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-60 380	-707 805	-132 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 125	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-3 000	-3 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-209 250	-203 945	-210 000	-214 000
Konsulenthonorar	7	-16 191	-63 585	-25 000	-25 000
Kontingenter		-39 600	-39 600	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-892 845	-6 385 934	-796 000	-1 931 000
Forsikringer		-547 398	-497 683	-548 000	-566 000
Kommunale avgifter	9	-2 021 883	-1 907 065	-1 885 000	-1 890 000
Energi/fyring		-544 871	-689 715	-700 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-862 773	-804 631	-726 000	-830 000
Andre driftskostnader	10	-369 030	-495 003	-593 000	-405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 696 357	-12 851 346	-6 695 000	-7 488 000
DRIFTSRESULTAT		2 979 848	-3 724 221	2 630 500	2 019 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 727	23 805	40 000	30 000
Finanskostnader	12	-893 371	-1 028 744	-1 039 000	-719 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-885 644	-1 004 939	-999 000	-689 000
ÅRSRESULTAT		2 094 204	-4 729 160	1 631 500	1 330 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 052 849	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-4 687 805		
Udekket tap		0	-41 355		
Reduksjon udekket tap		41 355	0		



14

Fjellhytta Borettslag

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	61 000 000	61 000 000
Tomt		1 537 469	1 537 469
Andre varige driftsmidler	14	185 483	175 517
SUM ANLEGGSMIDLER		62 722 952	62 712 986
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 313
Forskuddsbetalte kostnader		212 799	744 985
Andre kortsiktige fordringer	15	24 156	57 904
Feilkonto		-307	0
Driftskonto OBOS-banken		1 416 883	2 211 354
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 224	28 242
Sparekonto OBOS-banken		2 129 809	1 323 266
SUM OMLØPSMIDLER		3 808 564	4 368 064
SUM EIENDELER		66 531 516	67 081 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 198 * 100		19 800	19 800
Opptjent egenkapital		2 052 849	0
Udekket tap		0	-41 355
SUM EGENKAPITAL		2 072 649	-21 555
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 084 922	42 837 083
Borettsinnskudd	17	23 012 600	23 012 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 097 522	65 849 683
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		224 198	1 097 585
Skyldige offentlige avgifter	18	52 317	53 839
Påløpte renter		3 997	6 690
Annen kortsiktig gjeld	19	80 834	94 808
SUM KORTSIKTIG GJELD		361 345	1 252 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 531 516	67 081 050



15

Fjellhytta Borettslag

Pantstillelse	20	73 012 600	73 012 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2020.

Styret i Fjellhytta Borettslag

Hanne-Cathrine E Hugdal /s/ Steinar Hamre Joakimsen /s/ Inger Margrete Skogseid /s/
Anniken Staubo /s/ Åsmund Vegusdal /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 975 184
Trappevask	176 256
Eiendomsskatt	147 904
Leietillegg påbygg	118 740
kjellerbod	29 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 447 664

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerer nytt elbil ladepunkt, 6 stk à kr 25438	152 628
Ladestasjon	65 913
P-leie uteplasser	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	228 541

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-527 695
Overtid	-33 872
Lønn rengjøringshjelp	-1 700
Påløpte feriepengar	-79 834
Arbeidsgiveravgift	-138 518
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	17 567
Pensjonskostnader	-26 997
AFP-pensjon	-12 131
O/U premie (ikke arbeidsgiveravgift)	-586
Yrkesskadeforsikring	-3 434
Personalopplæring, kurs	-5 200
Arbeidsklær	-9 886
Andre personalkostnader	-1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-823 886

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 856, 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**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 191
SUM KONSULENTHONORAR	-16 191

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 620
Drift/vedlikehold VVS	-57 141
Drift/vedlikehold elektro	-188 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-507 406
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 571
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 973
Egenandel forsikring	-12 123
Kostnader dugnader	-3 617
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-892 845



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-137 748
Vann- og avløpsavgift	-1 095 390
Feieavgift	-10 932
Renovasjonsavgift	-777 813
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 021 883

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 987
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 471
Diverse leiekostnader/leasing	-15 760
Verktøy og redskaper	-7 848
Driftsmateriell	-1 546
Lyspærer og sikringer	-12 188
Renhold ved firmaer	-188 095
Obligatorisk tjenstepensjon	-2 520
Kontor- og datarekvisita	-10 081
Trykksaker	-2 084
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 856
Andre kontorkostnader	-523
Telefon, annet	-8 296
Porto	-3 346
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 152
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-21 476
Gaver	-5 089
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-4 205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-369 030

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 003
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 543
Andre renteinntekter	181
SUM FINANSINTEKTER	7 727

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-696 209
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-196 595
Renter	-567
SUM FINANSKOSTNADER	-893 371

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	61 000 000
SUM BYGNINGER	61 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.157/bnr.633 og 634.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Kubota F1900**

Kostpris	168 750	
Avskrevet tidligere	-168 749	1

Sandsilo

Kostpris	6 357	
Tilgang 1995	24 316	
Avskrevet tidligere	-30 672	1

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2020	20 719	
Avskrevet i år	-6 906	
		13 813

Snøfreser

Kostpris	53 125	
Avskrevet tidligere	-53 124	1



20

Fjellhytta Borettslag

Traktor			
Tilgang 2018	169 594		
Avskrevet tidligere	-48 052		
Avskrevet i år	-33 919		
			87 624
Vaskemaskin			
Kostpris	36 630		
Avskrevet tidligere	-36 629		
			1
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	53 935		
Avskrevet tidligere	-53 934		
			1
Hagemøbler			
Tilgang 2018	45 000		
Avskrevet tidligere	-13 500		
Avskrevet i år	-9 000		
			22 500
Parkbenker			
Tilgang 2018	32 100		
Avskrevet tidligere	-9 630		
Avskrevet i år	-6 420		
			16 050
Garasjeanlegg			
Tilgang 2020	49 626		
Avskrevet i år	-4 135		
			45 491
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			185 483
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-60 380

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy mm	24 156
-----------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 156
---	---------------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. (OBOS01)
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-43 100 000
Nedbetalt tidligere	262 917
Nedbetalt i år	42 837 083



Lånet er et annuitetslån med flytende rente. (OBBK01)
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-42 568 554
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 483 632

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-41 084 922**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-22 809 400
Økt i 02	-91 300
Økt i 03	-111 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-23 012 600

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 224
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 093
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-52 317

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-79 834
Annen kortsiktig gjeld	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-80 834

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 012 600
Pantelån	41 084 922
TOTALT	64 097 522

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

Bygninger	61 000 000
Tomt	1 537 469
TOTALT	62 537 469

Forslag til generalforsamlingen

6. Forslag fra styret om fullmakt til opptak av rammelån.

Fjellhytta borettslag ble bygd i 1980. Borettslaget har alltid lagt vekt på et jevnlig vedlikehold og har også gjennomført større fornyelser når det har vært aktuelt. Fra 2014 har redusert energibruk stått i fokus. Alle vinduer er skiftet ut til lavenergivinduer og yttervegger tilleggsisolert. All belysning i fellesområder bruker nå LED-pærer. Borettslaget var også tidlig ute med å legge til rette for at beboerne kunne installere ladere til EL-biler.

Borettslaget bør også framover satse på god og bærekraftig kvalitet i bolig og bomiljø. Boligen er den største investeringen de fleste gjør i løpet av sitt liv. Det er viktig at verdiene i bygningsmassen tas vare på og fornyes slik at borettslaget framstår som attraktivt og fremtidsrettet.

Styret arbeider løpende med en vedlikeholds- og fornyelsesplan for borettslaget. Planen gir en oversikt over tiltak som må eller bør gjennomføres på kort og lang sikt og anslag på hva det kan koste å få ulike arbeider utført. Nå er tiden inne til å igangsette flere planlagte tiltak. Styret er opptatt av at gjennomføring av arbeidene ikke strekker seg over for lang tid, at de koordineres godt for å sikre en effektiv prosess og at arbeidsprosessene er til minst mulig sjenanse for beboerne.

Takene på rekkehus og blokker må ha ny takpapp og nye beslag for å hindre at lekkasjer oppstår. Dersom borettslaget på et senere tidspunkt ønsker å installere solcellepaneler eller solfanger, er det viktig at ny takpapp er på plass. Inngangspartiet i blokkene trenger oppussing for bedre å ivareta hensyn til universell utforming. Det betyr blant annet nye ytterdører som kan åpnes automatisk med låsebrikke. Rekkehusene står for tur til å bli malt, og blokkene kommer hakk i hæl. Blokkene har behov for nytt og tryggere balkongrekkverk. På litt sikt vil det også være aktuelt å skifte ut platene på de åtte gavlene i blokkene, slik det er gjort i naboborettslagene. Uteboder i blokker og rekkehus trenger fornyelse. Flere boder må rives og bygges nye, mens noen bare trenger reparasjon. Oppgangene i blokkene har behov for oppussing og nye inngangsdører som tilfredsstiller dagens brann- og lydkrav. Det samme gjelder ytterdørene i rekkehusene. Varmtvannsberedere må skiftes ut med jevne mellomrom. I garasjen må det legges ny asfalt. I uteområdet er det flere steder behov for bedre drenering som leder overvann bort fra boligene. Det er også på tide å skifte membranene i kulvertene, dvs. de flislagte områdene mellom blokk 1 og 13 og mellom blokk 13 og 15. Membranene er nå 40 år gamle, og det er problemer med lekkasje ned i garasjen enkelte steder.

Borettslaget må søke om et rammelån på inntil 45 mill kr for å gjennomføre de ønskede tiltakene. Styret er avhengig av beboernes godkjenning ved et slikt låneopptak. De fleste tiltakene har en levetid på 30 til 40 år, og vil øke borettslagets totale verdi. Styret ønsker derfor at et nytt lån tas opp med lang avdragstid slik at kostnadene fordeles på dagens og fremtidens beboere.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til opptak av rammelån inntil kr 45 mill.

7. Forslag fra styret om tillegg til punkt i vedtektene 6-2 (1) Felleskostnader.

For å sikre en mer effektiv og forutsigbar utvikling av felleskostnader ønskes en automatisk utvikling i tråd med konsumprisindeksen(KPI).

Det vil være endringen i KPI for oktober fra det ene året til det andre som vil være grunnlaget for endring. Dette av praktiske grunner og fordi dette er en bransjestandard ved utleie av bolig/lokaler.

Tillegg til vedtektene punkt 6-2

Dagens tekst (1)

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Endres til:

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. hver måned. Felleskostnadene indeksreguleres, uten forvarsel, 1. januar hvert år basert på endring av konsumprisindeksen fra oktober det ene året til oktober forut for reguleringen. Ved spesielle behov kan styret vedta større økning som vil bli skriftlig varslet med en måneds varsel.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

8. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektenes punkt 5-1(10) vedrørende varmpumper

Siden sommeren 2020 har styret gjennomført et prøveprosjekt hvor tre beboere i rekkehus har installert varmpumper. Varmepumpene er primært installert med hensyn på kjøling av topp etasje. Erfaringene er svært gode og det innstilles på at montering av varmpumpe tillates etter gjeldene retningslinjer. Søknaden skal være godkjent av styret i forkant av montering.

Nytt punkt (10)

Montering av varmpumper er tillatt etter gjeldende retningslinjer: Krever skriftlig godkjenning fra styret i forkant av montering.

I den forbindelse fjernes § 10 i dagens husordensregler

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

9. Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektenes punkt 4-2(3) om korttidsutleie

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 Overlating av bruken når andelseier selv bor i boligen, slik at denne nå lyder:

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i vedtektene under bestemmelsen om overlating av bruk.

Nytt punkt 4-2 (3)

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets innstilling

Forslaget krever 2/3 flertall

10. Forslag fra Inger Margrete Skogseid og Marius Nygaard om å fjerne blomsterkassene

Forslag til Fjellhytta Borettslags generalforsamling 2021 Fra Marius Nygaard og Inger Margrete Skogseid Nordsetergrenda 10A Oslo 2.mars 2021.

Vi foreslår at blomsterkassene i blokkene fjernes og at det settes opp et nytt, tryggere rekkverk som også gir mulighet for innglassing. Spørsmålet har vært diskutert i mer enn ti år. Vi foreslår derfor at styret får i oppdrag å forberede anbuds materiale høsten 2021, med sikte på igangsetting av arbeidet i 2022. Det er mange, gode grunner til å erstatte dagens blomsterkasser med et nytt rekkverk, og kostnadene for det er lave:

- Det knytter seg noe usikkerhet til utviklingen av rust- og sprekkproblemer i blomsterkassene
- Rekkverket på stueterrassen er for lavt og utrygt for barn
- Arealet på terrassen øker med 3 m² hvis kassen fjernes og nytt, smalere rekkverk settes opp
- Vi slipper mange tunge løft for å holde blomsterkassen velstelt med jord og planter
- Et rekkverk av frosted, herdet og laminert glass vil gi minimalt vedlikehold
- Et nytt rekkverk åpner for at de som ønsker det, kan innglasse terrassen
- Innglasset terrasse beskytter mot rustutvikling, sparer strøm og forlenger utesesongen
- Borettslaget har ansvar for kostnadene ved et nytt rekkverk.
- Innglassing må folk betale selv. Det kan øke verdiene på leilighetene

Mer om de ulike temaene

Sprekkdannelse og rust hos våre naboer i Nordseter Borettslag ble det oppdaget sprekker i blomsterkassene. Laboratorieforsøk viste at betongen inneholdt for mye salt. Saltet førte til forvitring av betongen og rust i armeringen. Derfor ble blomsterkassene fjernet og nytt rekkverk satt opp. Beboerne i Nordseter brl er svært fornøyde med den nye løsningen som gir en mye romsligere terrasse. Fjellhytta brl har noen av de samme problemene med blomsterkassene som Nordseter brl, men foreløpig ikke i samme omfang. Styret følger med på sprekkdannelser, rustutslag mv. gjennom jevnlig stikkprøver. En svakhet ved stikkprøvene er at det kan være vanskelig å sjekke undersiden/ bunnen av kassene grundig fordi den er vanskelig å komme til. Dagens rekkverk er for lavt. Da borettslaget ble bygd i 1980, var krav til høyde på stuerkkverket 90 cm. I dag er kravet i nybygg betydelig strengere, minimum 100 cm og 120 cm rekkverk der gulvet er mer enn 10 m over bakken. Bakgrunnen for de strengere kravene er behovet for økt sikkerhet, særlig med tanke på barn. De nye kravene har ikke tilbakevirkende kraft. Det er altså lov å beholde vårt lave rekkverk, men det er ikke regnet som sikkert nok. I tillegg er det flere steder altfor stor avstand mellom gulvet på terrassen og bunnen av blomsterkassen. Hos oss i Nordsetergrenda 10A er avstanden opptil 23 cm avstand. Barn kan lett krabbe ut og falle ned hvis folk ikke har tettet igjen mellomrommet.

Bedre plass på stueterrassen Hvis blomsterkassen fjernes og et smalere rekkverk blir satt opp, vil stueterrassen bli ca 60 cm dypere og tilgjengelig gulvareal øke med ca 3 m². Dette betyr mye for romfølelsen og brukbarheten av terrassen. Det blir bl.a plass til 3-seters sofa langs skilleveggen mot naboen. Mindre blomsterkasser og krukker kan erstatte dagens lange kasser, slik de har valgt å gjøre i Nordseter brl. Vi er klar over at mange er glade for den store blomsterkassen, men den er krevende å holde fin. Tung jord, gjødsel og planter må bæres opp (og ned).

Nytt rekkverk må kreve lite vedlikehold. Vi mener det er viktig å velge et nytt rekkverk som krever begrenset og enkelt vedlikehold over tid. Det fins flere alternativer på markedet. Ett av dem er glassrekkverk, som benyttes i mange nye boligprosjekter.

Vi har sett nærmere på produktene til noen firmaer og vet at Nordseter brl har gode erfaringer med innglassingsløsninger fra firmaet Lumon. Lumon tilbyr også glassrekkverk av herdet og laminert glass som tilfredsstillende alle krav til sikkerhet, belastning, vekt mm, i henhold til norsk standard NS 3510. Et glassrekkverk gir mer lys på terrassen enn andre typer rekkverk, og de kan fås i klart eller frostet/ opakt glass som hindrer innsyn. Glassflaten kan være delvis klar og delvis frostet/opak. Vedlikeholdet med en slik løsning blir minimalt. Glasset kan vaskes, det trenger ikke maling, det kan fraktes ut og erstattes uten bruk av store kraner. Vekten er liten sammenliknet med betongrekkverk. Vi kan nevne at Nordseter brl ikke har glassrekkverk. De engasjerte et arkitektfirma til å tegne deres nye rekkverk som er en betongskive. Den har en enkel utforming og ligner på fronten av de gamle blomsterkassene, men den må skrapes og males med jevne mellomrom. Den jobben må de leie folk med lift til å gjøre.

Nytt rekkverk må åpne for at beboerne kan innglasse stueterassen. Et nytt rekkverk må gi mulighet for å innglasse stueterassen. Dette følger av vedtak gjort i tidligere generalforsamling i borettslaget. Firmaet Lumon tilbyr innglassing tilpasset rekkverket og glasstak som noen etasjer vil ha behov for. Glassveggene kan lett skyves helt ut til sidene. Med en slik løsning kan vi få et enkelt, godt og helhetlig resultat som både ivaretar funksjonelle, tekniske og estetiske krav. Innglassing må folk, som nevnt, betale selv. Jo flere som bestiller samtidig, jo billigere blir det. En fremtidig innglassing vil øke verdien av leilighetene.

Hva koster et nytt rekkverk i glass? Styret har innhentet anslått pris på å fjerne blomsterkassene og sette opp nytt rekkverk i herdet og laminert glass. Å heise ut de 117 blomsterkassene, transportere dem til fyllplass og betale avfallsavgift kommer på ca 1 mill kr (inkl mva). Nytt glassrekkverk med montering vil koste ca 4.0 mill kr (inkl mva). Totalt vil nytt glassrekkverk bety en utgift for borettslaget på ca 5.0 mill kr som vil nedbetales gjennom de månedlige fellesutgiftene. Et nytt rekkverk har mange tiårs levetid. Vi mener derfor at kostnadene for tiltaket bør fordeles på dagens og fremtidens beboere gjennom lån med lang nedbetalingstid. Fjellhytta borettslag har lave månedlige fellesutgifter, sammenliknet med våre naboer i Nordseter og Åssida brl.

Mer om innglassing

Innglassing av stueterassen har vært tillatt hos våre naboer i Nordseter og Åssida brl i mange år. Erfaringer er innhentet, og tekniske problemer som har oppstått underveis, har funnet sin løsning slik at alle nå er tilfredse. Fjellhytta brl har diskutert spørsmålet om innglassing siden 2009. Konklusjonen fra flere generalforsamlinger har vært at tillatelse ikke kan gis før borettslaget har fått nye rekkverk som legger til rette for innglassing. Det er enighet om at blomsterkassen skal bort, men vedtak om når det skal skje, er ikke fattet. Nå er det, etter vår mening, på tide å ta en avgjørelse i spørsmålet. Styret har fått i oppdrag å utrede og innhente informasjon om viktige aspekter i denne saken. De er i gang med det. Undertegnede Inger Margrete Skogseid jobber med saken som styremedlem. Innglassing betyr at terrassen får mye lengre brukstid, fra tidlig vår til sen høst. Hagemøbler kan stå ute hele året. Glasset skjermer for lyd fra naboer. Innglassingen fungerer som klimaskjerm og vil gi lavere energibruk i den kalde årstiden. Nordseter brl har funnet gode løsninger på problemer de opplevde tidligere med f.eks. snø og snøsmelting. Vi, Marius Nygaard og Inger Margrete Skogseid, har bodd i 4.etasje i Nordsetergrenda 10A siden Fjellhytta brl var nytt i 1980. Vi har lang erfaring med vintre hvor snøen ligger høyt på terrassen etter 3-4 dagers tett snøfall. Snøen fokker seg raskt i øverste etasje. Vi får trent oss godt når vi må kaste snøen ut og ned fra 4.etasje, men ikke ned i naboenes hage eller terrasser.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til forslaget om at blomsterkassene i blokkene fjernes, og at det settes opp nytt tryggere rekkverk som også gir mulighet for innglassing. Som nevnt tidligere arbeider styret ut fra en løpende vedlikeholds- og fornyelsesplan, der nytt rekkverk på terrassene i blokkene er ett av flere prioriterte tiltak. Tiltaket forutsetter at borettslaget øker sitt låneopptak.

Forslaget krever 2/3 flertall

11. Forslag fra Ronni Stene-Strøm om å benytte fagkompetanse ved feil eller skader ved bygg, og at det deretter ikke skal benyttes samme firma for kartlegging og utbedringsarbeider

Ved bygningsmessige- eller tekniske skader eller feil ved bygg eller tekniske installasjoner og infrastruktur skal styret benytte ekstern fagkompetanse for vurdering av omfang, forslag til utbedring og oppfølging/kontroll av utførte arbeider. Dette for å sikre rett utførelse av nødvendige arbeider. Det skal ikke benyttes samme firma for kartlegging og utbedringsarbeider.

Styrets innstilling:

Styret mener at dagens praksis ivaretar hensyn til kompetanse, uavhengighet og konkurranse, og ber generalforsamlingen avvise forslaget.

12. Forslag fra Ronni Stene-Strøm om at vaskerom som nedlegges skal benyttes til formål som kan tjene alle borettslagets medlemmer

Vaskerom som nedlegges skal benyttes til formål som kan tjene alle borettslagets medlemmer.

Dette kan være hobbyrom, gjenbruksstasjon for borettslaget eller annet.

Boder forbeholdes plassering i rom uten dagslystilgang.

Forslag innsendes til styret.

Funksjon skal være et gode for borettslagets beboere og bidra til å forsterke et sosialt miljø blant beboerne.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positivt til forslaget. Dersom flere vaskerier nedlegges i fremtiden, vil styret åpne for forslag fra beboerne til bruk av lokalene.

13. Forslag fra Rolf Kirschner om at nedlagt vaskeri i nr.10A omgjøres til et overnattingsrom som kan leies ut ved behov.

Når det nå er fastslått at vaskeriet i nr. 10A skal stenges, vil jeg fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

1: Rommet omgjøres til et overnattingsrom som kan leies ut ved behov, f.eks. når en mottar gjester i et antall som overstiger egen kapasitet.

Her er mulighet for WC/bad og et enkelt soverom/oppholdsrom, med f. eks en (familie)køyeseng og en sovesofa e.l. dvs. overnattingskapasitet til 4 personer.

Slike finnes i mange borettslag og er svært populære.

Budsjett for ombygning utredes. Det opprettes et eget kostnadssted.

Kostnadene til ombygning bør kunne dekkes av utleiekostnaden, som stipuleres ihht. utgiftene.

Utleien baseres på at leietagere/ansvarlig beboer medbringer eget sengetøy/håndklær etc.

Beboer i borettslaget/leietager er ansvarlig for renhold etter utleie.

Utleie administreres av et styremedlem om mottar leiebeløp.

Følgende forslag kan også diskuteres på dagsorden:

Dersom borettslaget mangler boder, foreslås at kjølerommene omdisponeres.

Det ser ikke ut til at disse brukes mye, og store strømkostnader kan spares ved en lik omdisponering .

Uansett bør styret undersøke hvor vanlig bruken av disse er, dette kan evt en rask spørreundersøkelse før generalforsamlingen gi svar på.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget. Det er allerede besluttet og inngått avtale med firma Norsk Forankring AS om etablering av ekstraboder i lokalet.



14. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Som styreleder for 1 år foreslås:

Hanne-Cathrine E Hugdal Nordsetergrenda 21 C

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anniken Staubo Nordsetergrenda 25

Camilla Briså Nordsetergrenda 15 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Åsmund Vegusdal

Inger Margrete Skogseid

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jon Foss Nordsetergrenda 13 C

Camilla Blichfeldt Lund Nordsetergrenda 9 E

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hanne-Cathrine E Hugdal Nordsetergrenda 21

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anniken Staubo Nordsetergrenda 25

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kari Druglimo-Nygaard Nordsetergrenda 10 B

Bent Egil Frøyland Bakken Nordsetergrenda 17 A

I valgkomiteen for Fjellhytta Borettslag

24.02.2021

Kari Druglimo-Nygaard /s/

Kate Miriam Eiding /s/



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden avholdt 11 ordinære styremøter.

Grunnet Covid- 19 har styret fulgt de nasjonale restriksjoner og gjennomført styremøter via Teams. Vi har hatt dialog med naboborettslagene Nordseter brl og Åssida brl vedørende tips og råd i forhold til større rehabiliteringer, samt at vi også deler informasjon om hva vi har gjort av rehabilitering.

Fjellhytta Borettslag har under Covid- 19 utført ekstra renhold i terrasseblokkene, hengt opp informasjon fra FHI vedrørende forebygging av smitte. Vi takker beboerne for at dere følger nasjonale restriksjoner og forebygger smitte i borettslaget.

Ellers har Fjellhytta brl gjennomført dugnader, hvor styret/gartner har beskåret og fjernet en del store og syke trær. Styret jobber tett med gartner for å holde frukttrær friske og pene slik at vi kan nyte de deilige fruktene de bærer. Takk for stort engasjement og oppmøte ved dugnadene, tross disse tider.

Styret i Fjellhytta samarbeider godt og har svært engasjerte styremedlemmer. Dette året har fokuset vært på arbeidet med en vedlikeholds- og fornyelsesplan. Borettslaget har rundet 40 år, og vi har allerede vært gjennom en del rehabilitering, men det er fortsatt noe som gjenstår som f.eks. tak, asfalt i garasjen, nye inngangspartier og dører, samt oppgradere balkongene på terrasseblokkene.

Vi ser også at været har endret seg de siste årene, mere nedbør gjør at det til tider kan skape noen utfordringer. Slik at styret jobber med kartlegging der vi ser det kan være tegn til overvann eller danne seg større vannmengder.

Vaskeriet i Nordsetergrenda 10 er nedlagt og bygges nå om til ekstraboder for utleie.

Styret har flyttet nettsiden fjellhytta.net til den nye beboerportalen Vibbo som brukes til nyttig informasjon, nyheter og digital kommunikasjon med beboere i borettslaget. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på <https://vibbo.no/fjellhytta>. I tillegg har borettslaget en facebookgruppe som heter Fjellhytta borettslag.

Styret

Borettslagets beboerportal er <http://www.vibbo.no>; Henvendelser til styret sendes primært per e-post. Adressen er: styret@fjellhytta.net.

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 Jan Herseth, Nordsetergrenda 13A, ivaretar den tekniske driften og vanlig vedlikehold i borettslaget. Han kan treffes på mobiltlf. 91 70 45 05 mellom kl 08.00 og 16.00 fra mandag til fredag.

Vaktmester kan også treffes på e-post adressen: vaktmester@fjellhytta.net.



Unngå å ringe til vaktmester utenom ordinær arbeidstid. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Renhold

Borettslaget har avtale med OSLO RENHOLD AS om renhold av fellesarealene i terrasseblokkene.

Garasjen

Mange andelseiere oppbevarer for mange gjenstander i garasjen. Det er kun et sett med ekstra dekk og takboks som er tillatt. Det er viktig at andelseierne respekterer dette, og viser hensynsfull kjøring. Maks hastighet er 15 km/t.

Ladestasjon i fellesgarasjen

Prisen for å få ladestasjon på din parkeringsplass i garasjen er per i dag kr 25 438, inkl. mva. Prisen inkluderer montering og ladestasjon type Salto 2 (572) med tilkobling via type 2 kontakt. Bestilling gjøres på e-post til styret. Du betaler kun for ditt eget forbruk av strøm. Styret avleser forbruket to ganger i året og fakturerer via OBOS. Det tar ca. tre uker fra du bestiller ladestasjon til ladestasjonen er klar. Anlegget i garasjen er lagt opp slik at ladekapasitet vil variere mellom 12 og 32 ampère avhengig av hvor mange som lader samtidig.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesdørene kan bestilles ved henvendelse til vaktmesteren. Kostnaden må den enkelte bære selv. Skilt til postkasse bestilles selv; se rundskriv/oppslag/nettsider. Navneskilt til utendørs ringeklokke fås ved henvendelse til vaktmester.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i Nordsetergrenda 1, 13 og 15. Disse vaskeriene kan benyttes av alle beboere i borettslaget etter gjeldende regler. Nærmere informasjon finnes på oppslag i vaskeriene og i oppgangene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596600. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Pulverapparatet bør vendes en gang pr år. 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 (utover 30 dager pr år) 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. Fjellhytta Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

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

- 2019 Ny isolasjon/panel på kjøkkensiden av blokkene.
Noen gavl-vegger på rekkehusene ble også tatt.
Oppgradering av dreneringsgrøft ovenfor Ngr 15.
- 2017 Ladestasjoner for el- og hybrid biler er installert i garasjeanlegget.
Infrastruktur ligger til rette for at andelseiere kan søke styret og sette opp ladepunkt til avtalt pris.
Styringssskap for ventilasjon i Ngr 15 er byttet.
- 2016 Ny isolasjon og panel på rekkehusene, dvs. østveggene fikk ny isolasjon og panel. Dette ble ferdig sommeren 2016.
Det ble gjennomført beising i borettslaget.
I henhold til 5 års-rutine er brannslukningsapparater byttet.
Kontroll av lekeplassene. Reparert og byttet etter mottatt rapport.
Ferdigstilt rehabilitering som startet i 2014.
Etablert avtrekk fra grunnen for å redusere radon i Ngr.10
- 2015 Ny branndør i garasjen som fører opp til Nordsetergrenda 15.
Nye utelys er montert over garasjeporten og mot lille gjesteparkering
Rekkehusene har fått ny isolasjon (Glava ekstrem) og ny panel på de vestvendte veggene.
Fasadeendring på rekkehusene, finerplater er erstattet med rød panel.
I forbindelse med rehabiliteringen er det lagt ny kabling for internett og tv i terrasseblokkene (betales av Get). De nye kablene går i terrasseblokkenes endevegger og er ført inn i hver leilighet fra stuesiden. Betongrehabilitering terrasseblokker – stueside og kjøkkenside. Noen steder har det vært omfattende reparasjoner. Det er eksempelvis funnet store planker i betongen. Dette er reparert. Helt nytt katodeanlegg er montert i terrasseblokkene, på kjøkkenside og stueside.
Nytt gulvbelegg på terrasse på kjøkkensiden og enkelte terrasser på stuesiden.
Nytt rekkverk med dryppnese på kjøkken i terrasseblokkene for å forhindre sprut inn på terrassen.
Nye inngangsdører i endevegger i terrasseblokkene. Arbeidet utført etter endringsmelding.
Alle endevegger i rekkehus og terrasseblokker er fornyet med ny og bedre isolasjon. Isolasjonsarbeid er og utført på utspringene i terrasseblokkene sistnevnte etter en endringsmelding.
Ny gesims er montert i alle terrasseblokkene. Arbeidet er utført etter endringsmelding.
På stuesiden er det montert nye nedløpsrør.
Vinduer i endevegger i terrasseblokkene har fått montert blikkeslag for bedre og enklere vedlikehold (ikke nødvendig å male).
Samtlige vinduer og balkongdører i rekkehus og terrasseblokker er byttet ut til en ny standard. Det er valgt tre-lags vinduer og låsbare (nøkkel) terrassedører.
I rekkehusene og i endevegger i terrasseblokkene er det skiftet til duggfrie vinduer.
Stuevegg i terrasseblokkene blir totalt fornyet. Bakgrunnen er store skjevheter og dermed vansker med å sette inn nye vinduer og terrassedør.



- Siden veggen av den grunn måtte tas ned, besluttet styret å bygge veggen på nytt med ny isolasjon (Glava ekstrem) og vindspærre.
Utføres etter en endringsmelding.
- 2014 Alle gulvbelegg i alle oppganger i terrasseblokkene er skurt ned og bonet.
Det er laget ny dreneringsgrøft i området fra Ngr. 1C til Ngr. 13C.
Periodisk kontroll av lekeplasser samt nødvendig vedlikehold/reparasjoner er utført.
Det er bygd takbroer i alle rekkehus for å sikre tilgang til piper slik at piper kan bli feid (pålegg fra Oslo Brann og redningsetat).
Samarbeidet med Nordseter brl om ny maskingarasje.
Etablert samarbeid med Nordstrand bydel om vedlikehold av grøntområder.
Etablert system for oversikt over personer som har behov for assistanse ved en brannsituasjon.
Oppdatert møteplassinformasjon i forbindelse med brannsituasjon.
Radonutbedringer foretatt i Ngr 10.
- 2013 To nye fartsdempere ved rekkehusene. Ny trapp i nr. 13 A.
Vedlikehold av lekeplasser.
Lys ved nedgangen til garasjen ved nr 15 D (2 punkter)
- 2012 Ny vaskemaskin i nr 1. 4 stk fartsdempere.
- 2011 Rehabilitering av støttemur ved nedkjørsel til garasjeanlegget.
Oppgradering av lekeplass.
- 2010 Beising, radonmåling og kontroll av katodeanlegg
- 2009 5 års kontroll av brannslukkere.
- 2008/2009 Garasjer vedlikehold. Nye tørketromler i vaskeriene.
- 2007/2008 2 lekeplasser oppgradert med nytt underlag og noen nye apparater.
Overgang til digital kabel-tv. Avtale med GET.
Ny lysarmatur i oppgangene.
- 2006/2007 Oppussing av oppganger startet i 2006 og ble fullført i 2007.
Utelys montert i gangveier. Ny utebelysning på blokkene.
Nye videokameraer montert i garasjen. Nytt calling-anlegg i blokkene
- 2005 Nye lekeplass og lekeapparater
Betongvedlikehold/katodeanlegg vedlikeholdt. Ventilasjonsrens.
- 2004 Alle veier og gangveier asfaltert. Alle brannslukkere skiftet ut.
- 2004 Alle hovedstoppekraner skiftet i terrasseblokkene.
Yttervegger og vinduer beiset.
- 2003 Skiftet panel på flere enderekkehus. Ny trapp ved nedkjøringen til garasjen. Varmtvannsberedere i 10-13-15 skiftet. Ny vaskemaskin i nr 15.
- 2002 Nye ytterdører på rekkehusene.
Nytt tak nr 1 og 13.
- 2001 Nytt lysarmatur i garasjen.