



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 771 586  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORFJELLET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 261 259	8 932 603
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 261 259</b>	<b>8 932 603</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		706 443	794 612
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		194 796	171 923
Annen driftskostnad		14 190 553	11 343 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 091 792</b>	<b>12 309 709</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 830 532</b>	<b>-3 377 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 866	4 320
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 866</b>	<b>4 320</b>
Annen finanskostnad		588 272	264 995
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>588 272</b>	<b>264 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-563 406</b>	<b>-260 675</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 393 939	-3 637 780
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 185 479	81 185 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		597 006	791 802
Sum varige driftsmidler		81 782 485	81 977 281
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer		209 026	
Sum finansielle anleggsmidler		212 026	3 000
Sum anleggsmidler		81 994 511	81 980 281
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		357 915	74 172
Andre fordringer			642 520
Sum fordringer		357 915	716 693
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 948 291	5 226 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 948 291	5 226 127
Sum omløpsmidler		4 306 206	5 942 820
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 300 718</b>	<b>87 923 101</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 400	19 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 400</b>	<b>19 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		22 330 985	28 724 923
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 330 985</b>	<b>28 724 923</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 350 385</b>	<b>28 744 323</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 113 385	18 927 919
Øvrig langsiktig gjeld		38 322 585	38 114 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>62 435 970</b>	<b>57 042 519</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 435 970</b>	<b>57 042 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 285	4 332
Leverandørgjeld		1 118 015	1 240 198
Skyldige offentlige avgifter		5 488	28 704
Annen kortsiktig gjeld		385 575	863 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 514 363</b>	<b>2 136 258</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 950 333</b>	<b>59 178 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 300 718</b>	<b>87 923 101</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499117

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 771 586  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STORFJELLET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 948 771 586  
STORFJELLET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 261 259	8 932 603
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 261 259</b>	<b>8 932 603</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		706 443	794 612
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		194 796	171 923
Annen driftskostnad		14 190 553	11 343 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 091 792</b>	<b>12 309 709</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 830 532</b>	<b>-3 377 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 866	4 320
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 866</b>	<b>4 320</b>
Annen finanskostnad		588 272	264 995
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>588 272</b>	<b>264 995</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-563 406</b>	<b>-260 675</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 393 939	-3 637 780
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>



Organisasjonsnr: 948 771 586  
STORFJELLETT BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 185 479	81 185 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		597 006	791 802
Sum varige driftsmidler		81 782 485	81 977 281
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer		209 026	
Sum finansielle anleggsmidler		212 026	3 000
Sum anleggsmidler		81 994 511	81 980 281
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		357 915	74 172
Andre fordringer			642 520
Sum fordringer		357 915	716 693
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 948 291	5 226 127
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 948 291	5 226 127
Sum omløpsmidler		4 306 206	5 942 820
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 300 718</b>	<b>87 923 101</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	19 400	19 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 400</b>	<b>19 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	22 330 985	28 724 923
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>22 330 985</b>	<b>28 724 923</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>22 350 385</b>	<b>28 744 323</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 113 385	18 927 919
Øvrig langsiktig gjeld	38 322 585	38 114 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>62 435 970</b>	<b>57 042 519</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>62 435 970</b>	<b>57 042 519</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 285	4 332
Leverandørgjeld	1 118 015	1 240 198
Skyldige offentlige avgifter	5 488	28 704
Annen kortsiktig gjeld	385 575	863 025
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 514 363</b>	<b>2 136 258</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>63 950 333</b>	<b>59 178 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>86 300 718</b>	<b>87 923 101</b>



Organisasjonsnr: 948 771 586  
STORFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

0473 Storfjellet Borettslag





## Til andelseierne i Storfjellet Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 25.05.2023 kl. 18.00 i Holmlia kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Storfjellet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Storfjellet Borettslag  
avholdes torsdag 25.05.2023 kl. 18.00 i Holmlia kirke.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene fra styret
  - B) Forslag om endring i husordensreglene fra Mona Akselsen
  - C) Forslag om varsomhet ved vurdering av nye låneopptak i borettslaget, med forslag om å avsette midler til fremtidig vedlikehold, samt å utrede og prioritere energieffektiviseringstiltak fra Roger Rognaas
  - D) Forslag om honorering av dugnadsarbeid fra Roger Rognaas
  - E) Forslag om endring i vedtektene fra Jo Hetland
  - F) Forslag om bytte av rekkverk fra Egil Andersen
  - G) Forslag om å høvle asfalt foran inngangsparti i Ravnkroken 2B for å forhindre vannansamling, fra Egil Andersen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.03.2023  
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund Tove Nossum Mailene Danielsen Vikan  
Jose Santos Delgado Jo Roald Hetland Heidi Kristiansen  
Birger Michael Lyngaas Sheerin Victoria Y Paulsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kjetil Berglund Ravnkroken 56 C

Varadelegert

Tove Nossum Ravnkroken 46 D

#### Valgkomiteen

Caroline Elise Hals Ravnkroken 4 A  
Irena Sahpazidis Ravnkroken 56 B

#### Generelle opplysninger om Storfjellet Borettslag

Borettslaget består av 194 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

185 57

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Storfjellet Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet. Dette skyldes renteøkninger.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storfjellet Borettslag.

### Lån

Storfjellet Borettslag har lån i OBOS-banken.

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



## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettet med 229 000,-  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

## **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 2023.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storfjellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 806 561</b>	<b>3 017 238</b>	<b>3 806 561</b>	<b>2 791 844</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 393 939	-3 637 780	-7 856 000	-48 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	194 796	171 923	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-343 095	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	6 000 000	5 250 000	15 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-814 534	-651 724	-996 000	-769 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 041	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 014 718</b>	<b>789 323</b>	<b>6 148 000</b>	<b>-817 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 791 843</b>	<b>3 806 561</b>	<b>9 954 561</b>	<b>1 974 844</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 306 206	5 942 820		
Kortsiktig gjeld		-1 514 363	-2 136 259		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 791 843</b>	<b>3 806 561</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 073 654	8 751 180	9 093 000	9 888 000
Ladeinntekter EL-bil		107 866	0	0	100 000
Andre inntekter	3	79 739	181 423	150 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 261 259</b>	<b>8 932 603</b>	<b>9 243 000</b>	<b>10 003 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-286 443	-474 612	-586 000	-192 000
Styrehonorar	5	-420 000	-320 000	-420 000	-420 000
Avskrivninger	15	-194 796	-171 923	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 375	-9 795	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-220 900	-215 510	-220 000	-229 000
Konsulenthonorar	7	-420 711	-675 078	-230 000	-115 000
Kontingenter		-38 800	-38 800	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-8 519 947	-6 091 403	-10 560 000	-2 265 000
Forsikringer		-876 924	-831 009	-890 000	-965 000
Kommunale avgifter	9	-1 689 160	-1 632 242	-1 675 000	-2 024 000
Energi/fyring		-196 855	-177 001	-165 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 310 000	-1 228 452	-1 250 000	-1 341 000
Andre driftskostnader	10	-904 881	-443 883	-518 000	-1 022 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 091 792</b>	<b>-12 309 709</b>	<b>-16 562 000</b>	<b>-8 802 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 830 532</b>	<b>-3 377 106</b>	<b>-7 319 000</b>	<b>1 201 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 866	4 320	15 000	10 000
Finanskostnader	12	-588 272	-264 995	-552 000	-1 259 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-563 406</b>	<b>-260 675</b>	<b>-537 000</b>	<b>-1 249 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 393 939</b>	<b>-3 637 780</b>	<b>-7 856 000</b>	<b>-48 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-6 393 939	-3 637 780		



11

Storfjellet Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13, 14	78 569 000	78 569 000
Tomt		2 616 479	2 616 479
Andre varige driftsmidler	15	597 006	791 802
Aksjer og andeler	16	3 000	3 000
Miljøbankkonto, øremerket		209 026	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>81 994 511</b>	<b>81 980 281</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		357 915	74 172
Andre kortsiktige fordringer		0	4 887
Energiavregning	21	0	637 633
Driftskonto OBOS-banken		1 797 953	4 984 131
Driftskonto OBOS-banken II		7 981	7 968
Skattetrekkskonto OBOS-banken		185	12 922
Sparekonto OBOS-banken		2 142 172	221 106
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 306 206</b>	<b>5 942 820</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 300 718</b>	<b>87 923 101</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 194 * 100		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		22 330 985	28 724 923
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 350 385</b>	<b>28 744 323</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 113 385	18 927 919
Borettsinnskudd	18	38 114 600	38 114 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	207 985	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>62 435 970</b>	<b>57 042 519</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 118 015	1 240 198
Skyldige offentlige avgifter	20	5 488	28 704
Påløpte renter		5 285	4 332
Energiavregning	21	322 572	0
Annen kortsiktig gjeld	22	63 003	863 025
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 514 363</b>	<b>2 136 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 300 718</b>	<b>87 923 101</b>



12

Storfjellet Borettslag

Pantstillelse	23	68 114 600	68 114 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023  
Styret i Storfjellet Borettslag

Kjetil Berglund

Mailene Danielsen Vikan

Jose Santos Delgado

Jo Roald Hetland

Heidi Kristiansen

Birger Michael Lyngaas

Sheerin Victoria Y Paulsen

Tove Nossun

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 113 116
Kabel-tv / kollektiv bredbånd	907 920
Parkering	50 820
Garasje	18 480
Leietillegg påbygg	2 652
Eiendomsskatt	776
Energiavregning opprydding tidligere år	-15 087
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 078 677</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-4 620
Parkering	-403
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 073 654</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Adm.gebyr	9 900
Nettinnbetalinger	2 800
Nøkler	8 200
Parkering	6 000
Portåpner	700
Skadeutlegg	85 800
Viderefakturerte fakturaer kredit arbeid i 2021	-33 661
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>79 739</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-159 931
Påløpte feriepenger	-21 466
Fri bil, tlf etc.	-6 474
Naturalytelser speilkonto	6 474
Arbeidsgiveravgift	-85 710
Yrkesskadeforsikring	-2 086
Timelønn 2022 utbetalt i 2023 (se note 22)	-17 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-286 443</b>

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.

Det er i tillegg belastet lønn for 2022 kr 15.680 til et styremedlem, kostnadsført på garasje-prosjektet, se note 8. Denne lønnen er utbetalt i 2023, se note 22.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 420 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 8 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 281
OBOS Prosjekt AS	-96 557
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 748
Almankaas Takst AS, takstrapport	-7 250
DMR Miljø og Geoteknikk AS, geoteknisk vurderingsnotat	-37 500
Oker Arkitekter	-219 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-420 711</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 341 604
Drift/vedlikehold VVS	-296 715
Drift/vedlikehold elektro	-72 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 657
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-31 695
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 685 113
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 952 769
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-4 365
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 519 947</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-785
Vann- og avløpsavgift	-989 095
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-698 425
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 689 160</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-63 984
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 686
Vaktmestertjenester	-384 996
Vakthold	-121 403
Renhold ved firmaer	-18 260
Snørydding	-50 995
Andre fremmede tjenester	-130 627
Kontor- og datarekvisita	-6 936
Trykksaker	-2 510
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 500
Andre kontorkostnader	-10 866
Telefon/bredbånd	-54 116
Porto	-20
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 967
Velferdskostnader	-20 868
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-904 881</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 549
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 107
Andre renteinntekter	210
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 866</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-356 048
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-232 224
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-588 272</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1984	78 569 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>78 569 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.57

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Bygningsgebyr, Plan&Bygningsetaten ifbm planlagt utvidelse	488 957
Kostnadsføring prosjekt (2021)	-488 957

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2018	82 797	
Avskrevet tidligere	-62 098	
Avskrevet i år	-16 559	
		4 140
Kamera		
Kostpris	36 248	
Avskrevet tidligere	-36 247	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	57 856	
Tilgang 2018	9 813	
Tilgang 2020	246 810	
Avskrevet tidligere	-163 650	
Avskrevet i år	-82 270	
		68 558



17

Storfjellet Borettslag

Parkbenker		
Tilgang 2015	144 426	
Avskrevet tidligere	-93 876	
Avskrevet i år	-14 443	
		36 107
Postkassestativ		
Tilgang 2015	279 297	
Avskrevet tidligere	-195 508	
Avskrevet i år	-27 930	
		55 859
Utelys		
Tilgang 2015	289 269	
Tilgang 2021	343 095	
Avskrevet tidligere	-146 429	
Avskrevet i år	-53 594	
		432 341
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>597 006</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-194 796</b>

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 322 081	
Nedbetalt i år	624 813	
		-13 053 106

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 250 000	
Økning i år	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	189 721	
		-11 060 279

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-24 113 385</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-37 929 700
Øket 1998	-184 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-38 114 600</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-207 985
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-207 985</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-185
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 303
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 488</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 343 208
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 343 208</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	1 095 154
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 095 154</b>

Uoppgjorte avregninger (perioden 21-22, utbetalt januar 2023) -74 518

**SUM ENERGIAVREGNING -322 572**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-21 466
Avsatte kostnader	-41 537
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-63 003</b>

**NOTE: 23**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 114 600
Pantelån	24 113 385
<b>TOTALT</b>	<b>62 227 985</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 569 000
Tomt	2 616 479
<b>TOTALT</b>	<b>81 185 479</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag om endring av vedtektene fra styret

Forslag om endring i vedtektene §8-1 (2)

Dagens tekst: Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

*Ny § 8-1 (2) Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for to år av gangen. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.*

Intensjon med forslaget: Styret ser at forslaget åpner opp for en mindre kontinuitet hos styreleder, men mye av kontinuiteten kan bæres av styrets øvrige medlemmer. Ved at styreleder velges for ett år av gangen vil det kunne være enklere for en kandidat til å takke ja til et styreverv hvor det er mindre forpliktelser enn to år. Hvis vedtekten vedtas, vil den gjelde fra 2024.

#### **Styrets anbefaling:**

Styret anbefaler at vedtektene endres med virkningsdato fra Generalforsamlingen i 2024

**B) Forslag om endring i husordensreglene fra Mona Akselsen – RK 36C**

Endring i husordensregler punkt 12 – Dyrehold.

Utekatt er tillatt i borettslaget. Det stilles krav til at katten må være sterilisert, man må ha kattekasse innendørs og det kun er tillatt med en katt per husstand.

Intensjon med forslaget:

Dyrehold er et ønske for mange, men ikke alle kan ha en hund. Katter er fint for barn og for mange som er eldre og for enslige. Katter lager heller ikke støy som enkelte hunder gjør. De fleste borettslag i området tillater katt, noen til og med to katter pr husstand. Jeg håper dette også kan bli tillat her hos oss

**Styrets vurdering:**

Dyrehold har vært tema ved flere generalforsamlinger og «Emmelinedommen» har vært styrende for kattehold i borettslaget. Det er tillatt til å ha inne katt, eller katt som føres i bånd eller i bur over borettslaget, som er likebehandling med annet dyrehold.

I Emmelinedommen fremstår det følgende rundt vurdering av inne katt.

dr.philos. Bjarne O. Braastad, førsteamanuensis ved Institutt for husdyrfag, Norges landbrukshøgskole uttalte følgende:

"En inne katt atskiller seg vesentlig fra en utekatt i atferdsmønster. Den er svært kjælen og lite sky overfor mennesker, og den har et fast kattetoalett inne der den gjør fra seg. Ved å gi katten P-piller vil den forbli rolig og avbalansert, og ikke få noen støyende løpetid slik utekatter kan ha. P-pillebruk er således ingen indikasjon på at katten slippes ut. Hvis en katt er født innendørs, og ikke har erfaring med utendørs liv, vil ikke hold av inne katt representere noen form for dyreplageri. Alle viktige atferdsbehov kan dekkes innendørs. Katter har en fleksibel evne til å tilpasse seg et miljø der den får godt stell og god sosial kontakt med mennesker. Innekatt er således en helt annen type dyrehold enn utekatt

**Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget avvises.**

### C) Forslag om varsomhet ved vurdering av nye låneopptak i borettslaget, med forslag om å avsette midler til fremtidig vedlikehold, samt å utrede og prioritere energieffektiviseringstiltak fra Roger Rognaas, RK 2A

Et borettslag kan se seg nødt til å ta opp betydelige lån ifm. rehabiliteringsprosjekter. Det være seg rehabilitering av fasader, vinduer og tak, rør- og varmtvannsprosjekter, ventilasjonsanlegg, utbedring av garasjeanlegg mv. Ofte må slike prosjekter gjennomføres av naturlige årsaker pga. slitasje eller endrede lov- og forskriftskrav. Lån finansieres over felleskostnadene fordi et sameie/ borettslag som regel ikke har nok driftsinntekter eller egenkapital til å dekke slike utgifter. Når rentene stiger, vil felleskostnadene øke. Og disse økningene kommer i tillegg til økte strøm- og energipriser (ref. de forhøyede fjernvarmekostnadene de fleste andelseiere i vårt borettslag mottok i desember 2022). Konsekvensen er at man med (store) boliglån sliter med å betjene dagens utgiftsnivå og kan som konsekvens se seg nødt til å vurdere å selge sin andel i borettslaget.

Borettslag regnes som næringskunder av bankene og får ofte en annen rente enn det et privat boliglån har. Bankene har ikke anledning til å ta pant i boligmassen som sikkerhet for lånet. Det er derfor lån til borettslag og sameier har en høyere rente. Borettslagets styre må gjøre en svært god jobb om de skal kunne forhandle seg frem til en bedre rente enn alminnelige boliglån.

Av den grunn bør borettslag og sameier være forsiktige med å vedta nye låneopptak. Når det er behov for friske midler kan en løsning være å kreve engangsinnbetalinger fra andelseiere. Da kan de som ikke har penger til rådighet selv vurdere å ta opp lån med pant i egen leilighet. Slik vil den totale finansieringskostnaden bli lavest mulig. Det er imidlertid ikke lov for andelseiere å hefte for lån med pant i egen bolig på vegne av fellesskapet.

Et av problemene vi som borettslag møter er at prisen på vedlikehold (materialer og håndverkstjenester) og kommunale avgifter stiger kraftig. EUs kommende boligdirektiv<sup>1</sup> med krav om å energieffektivisere boliger vil også medføre at boligkostnadene øker. Har et borettslag latt seg friste av avdragsfri periode på sine lån, og ikke avsatt til framtidig vedlikehold, blir det utfordrende den dagen begge slår inn. Dette genererer at felleskostnadene vil øke betydelig, og for borettslag med høy fellesgjeld kan det få uønskede konsekvenser for andelseiere. Om det ikke avsettes midler til fremtidig vedlikehold vil resultatet være at det er de «nyeste» andelseierne som må betale for de som i realiteten har slitt ned boligmassen. Spesielt boligmassen i vårt borettslag er oppført i en tid da bygningsreglene var slik at det ikke var nødvendig med så mye isolasjon i veggene, og lenge før Tek10-kravene (energiklasse C) gjorde seg gjeldende. Fortsatt utskifting av vinduer og etterisolering av byggene for å redusere varmetap kan derfor være tiltak som må planlegges og prioriteres fremover<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Energy Performance of Buildings Directive

- Alle bygninger (nye og gamle) skal være nullutslippsbygg innen 2050 (energiklasse A)

- Boliger i energiklasse E, F og G må oppgraderes innen 2033

<sup>2</sup> Informasjon hentet fra FINN.no: Ravnkroken 44C ble solgt i 2022 med energimerking **B – Mørkegrønn**, Ravnkroken 30B og 70B ble solgt i 2021 med energimerking **D - Lysegrønn**, Ravnkroken 2A (4 etg.) ble solgt i 2020 med energimerking **F - Lysegrønn**.

Når jeg kjøpte andel i 2013 (Ravnkroken 2A, 3 etg), ble det oppgitt i salgsdokumentene at leiligheten hadde energikarakter E og oppvarmingskarakter LYSEGRØNN. Når jeg nå utfører energimerkingen på [Enova.no](https://nova.no), får jeg oppgitt at andelen har energikarakter F (dvs. en lite energieffektiv bolig) og oppvarmingskarakter MØRKEGRØNN (som angir lav andel el, olje og gass til oppvarming).

Borettslag med høy fellesgjeld kan være en «tikkende bombe». Både Øvre- og Nedre Ravnåsen borettslag, som vi grenser til, har høyere fellesgjeld enn Storfjellet borettslag. Styret skal derfor berømmes for god økonomistyring. Et borettslag med lav fellesgjeld, og som kan skilte med at det er planlagt ytterligere tiltak for å redusere sin energibruk, vil dessuten være mer attraktivt på boligmarkedet.

### **Konklusjon**

Det vil være hensiktsmessig å holde gjelden i borettslaget så lav som mulig, spesielt i tider hvor den økonomiske situasjonen er vanskelig for mange.

Borettslaget bør iverksette nødvendige sparegrep fremover, samtidig som offentlige tilskudds- og støtteordninger for å redusere energibruken utnyttes.

Avsetninger til fremtidig vedlikehold bør prioriteres.

### **Forslag til vedtak:**

1. Styret bes videreføre sin gode økonomistyring og ha en restriktiv holdning til nye investerings- og rehabiliteringsforslag i Storfjellet borettslag. Absolutt nødvendige rehabiliteringstiltak som medfører behov for nye låneopptak (og dermed gir økte felleskostnader) skal fremmes enkeltvis til Generalforsamlingen for beslutning. Det skal fattes vedtak om renten på nye lån skal bindes.
2. Avsetninger til fremtidig vedlikehold og energieffektiviseringstiltak skal prioriteres i årsregnskapet slik at borettslaget har en buffer å møte oppdukkende omkostninger med.
3. Styret bes utrede nødvendige vedlikeholds- og energieffektiviseringstiltak for neste femårsperiode, presentere en prioritert liste over disse med kostnad og tilskuddsmuligheter, og forelegge tiltakslisten for Generalforsamlingen. Andelseiere gis anledning til å komme med kommentarer til denne.
4. På lengre sikt (frem til 2033 og 2050) bes Styret kartlegge nødvendige oppgraderingstiltak for å etterkomme EUs energieffektiviseringskrav.

**Styrets vurdering:**

Styret bemerker innledningsvis at borettslag tar opp lån med pant i boligmasse og dette skiller seg fra muligheter som sameier har. Styret vil også påpeke at forslaget fremsettes før en vet hvordan EUs energieffektiviseringskrav iverksettes i norsk lovgivning. Styret er av den mening at forslaget er prematurt og viser ellers til styrets årsberetning

Styret har innhentet uttalelse fra OBOS advokaten som påpeker at plikten for borettslaget til å utføre nødvendig vedlikehold (forsvarlig stand) er nedfelt i borettslagsloven og vedtektene. Dette er en individualrett for andelseierne. Styret kan alltid fremlegge forslag som medfører låneopptak for generalforsamlingen, men om vedlikeholdet uansett ligger innfor plikten til borettslaget er spørsmålet om vedtaket uansett vil binde styret om det vil bli stemt ned. Styrets ansvar er å sørge for at nødvendig vedlikehold blir iverksatt, og en del av dette er å sørge for at det er økonomi i laget til det som er nødvendig, og evt ta opp lån om det trengs for å ivareta pliktene til borettslaget.

OBOS-advokaten påpeker videre at et vedtak som begrenser styrets mulighet til å gjennomføre de plikter som borettslaget har, vil medføre et økt konfliktnivå mot andelseiere som kan påberope seg individualretten om at borettslaget plikter å vedlikeholde bygningsmassen.

Avslutningsvis påpeker det sittende styret at et slikt vedtak svært begrensende for styrets mulighet til å forvalte borettslaget på en god måte, og dette vil medføre ytterligere utfordringer med å finne egnede kandidater til styret.

**Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget avvises.**

#### D) Forslag om honorering av dugnadsarbeid fra Roger Rognaas, RK 2A

Rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, sette i stand lekeplasser og maling er noe de aller fleste kan bidra med. Bistand til å tilrettelegge for det sosiale samværet i etterkant av dugnaden, inngår også. Enkle oppgaver som vil koste forholdsvis mye om det skal kjøpes inn som tjenester. Borettslaget vil spare driftsmidler når dugnader gjennomføres, sett opp mot eventuelle innkjøp av tilsvarende tjenester. Dette forutsetter at oppdragene er avklart og planlagt i forkant, og at oppgavene gjennomføres.

Dugnad er frivillig ubetalt arbeid som blir gjort i fellesskap, samtidig som at arbeidet oppleves som sosialt og gøy. Det er ingen dugnadsplikt, og du kan heller ikke bli ilagt gebyr for ikke å være med på dugnad. Men det som er lov (rent teoretisk), er at styret ser på jobben som må gjøres, og setter opp et anslag over hvor mye det ville koste å få jobben utført av en leverandør. Denne tenkte kostnaden kan fordeles etter sameiebrøken, og så kan styret si at de som stiller på dugnaden slipper å betale sin del.

Det er ofte de samme andelseiere som går igjen på dugnadene, mens andre igjen ikke har anledning eller ønsker å delta. Borettslaget gjennomfører som regel to dugnader per år. Med 194 andelseiere i borettslaget er det i utgangspunktet en betydelig arbeidskraft som kan mobiliseres. Ofte ser vi også at flere deltar fra enkelthusstander, inklusive barna. Dette er etter min mening et tiltak som burde premieres ut over at man tilbys en kaffe, brus eller pølser i lompe. Slik premiering (ikke betaling) vil igjen kunne motivere flere til å delta, og på sikt generere en gevinst for borettslaget. Som forslag til premiering kan ordningen i Øvre Ravnåsen borettslag kopieres, der utdeler man et gavekort (Universal Presentkort med varighet 5 år) til hver andelseier som deltar på dugnaden. Kun ett gavekort per husstand/ andel. Deltagelsen registreres i forkant av dugnaden. Gavekortet kan være på et symbolsk beløp, f. eks kr 200,- eller mindre.

Dersom alle andelseiere deltar innebærer dette da en årlig kostnad på  $194 \times 2 \times 200 =$  kr 77 600,-. Om så mange som en tredjedel av andelseierne deltar, vil årlig premieringskostnad beløpe seg til ca. kr 25 000,-. Så er spørsmålet om en slik premiering er vel anvendte midler?

Ser vi på borettslagets årsregnskap de siste årene fra 2017 til 2021, fremgår det at årlige utgiftstall på dugnader i borettslaget utgjør mellom kr 2 300,- og 4 790,-. I 2020 ble det ikke ført kostnader knyttet til dugnadsarbeidet (pandemi). Dvs. at de årlige dugnadskostnadene utgjør mindre enn 0,0005% av de samlede driftsinntekter i borettslaget som er på mer enn kr 9 millioner. Eller med andre ord 0,5 promille. Dersom borettslaget benytter kr 50 000,- til dugnadsarbeidet hvert år, vil dette utgjøre 0,005% (eller 5 promille) av driftsinntektene.

Sett opp mot den merverdi borettslaget har fått gjennom utførte oppdrag, utrettes arbeidet med en bismak siden det er mange som «sniker» seg unna dugnaden. For det er vel ingen som melder tilbake til styret i forkant at de dessverre ikke har anledning til å delta? OK, dugnad er ingen pålagt plikt, men tross alt er det da noen som arbeider solidarisk med vilje til å gi noe tilbake til fellesskapet (borettslaget) på bekostning av de som ikke deltar. Ergo burde de som deltar kunne få en påskjønnelse i form av en premiering. Da unngår man kanskje samtidig at de som ikke deltar eventuelt får dårlig samvittighet for ikke å ha bidratt.



**Forslag til vedtak:**

Det innføres med virkning fra 2023 premiering av andelseieres deltagelse i borettslagets dugnader. Som premiering vil det overrekkes et Universal Presentkort pålydende kr 200,-. Det utleveres kun ett gavekort per husstand/andel.

**Styrets vurdering:**

Styret påpeker at dugnad er frivillig og at det er flere som utfører oppgaver på andre dager enn dugnadsdagen. Styret minner på at flere av de som bor i borettslaget kan ha vært svært delaktige i dugnader de tidligere årene, og at det er uheldig å innføre honorering av dugnadsinnsats. Selv om kostnadene er lave vil det signalisere at annen dugnadsinnsats bør honoreres, eksempelvis de som deltar på skidag, juletretenning osv.

**Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget avvises.**

### E) Forslag om endring i vedtektene fra Jo Hetland, RK 18A

Forslagsstiller ønsker at et husstandsmedlem til andelseier, skal få kunne bruke sin Obos medlems ansenitet til intern forkjøpsrett.

Eksempelvis skal barn av andelseier med samme folkeregistrerte adresse, få bruke sin sammenhengende botid likestilt med andelseiere i samme borettslag, til forkjøpsrett i borettslaget.

Ved godkjenning av forslaget, så vil det forsterke tilknytningen til borettslag og intensjonene bak ordningen, samt sikre at Obos sine medlemmer har mulighet for å komme seg inn på boligmarkedet der hvor de er vokst opp.

Vedtekter endres fra

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

ønskes endret til:

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier, og OBOS medlemmer folkeregistrert registrert på samme adresse, har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen, eller når bostedsadresse er registrert. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere, men ikke hvis det er husstandsmedlemmer som benytter ansenitet etter når de ble folkeregister-registrert i borettslaget. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen



**Styrets vurdering:**

Dette er et forslag hvor OBOS har vetorett mot vedtektsendringen. Styret bemerker at forslaget kan skape utfordringer om dette skulle bli gjengs i andre borettslag. Det vil også skape utfordringer for andre boende som har lengre OBOS medlemskap i sin andel og ved samlivsbrudd ønsker å bli boende i borettslaget.

**Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget avvises**



**F) Forslag om bytte av rekkverk fra Egil Andersen, RK 2B**

Forslaget baserer seg på å fjerne store ulemper med nåværende vannrett montert gelender på rekkverk på verandaene på nordsiden av boligblokker i Storfjellet borettslag. Ulempene er blant annet at ved regnvær, så treffer vannet det vannrett monterte gelenderet og kaster vannet inn på vinduer på verandaen. Dette medfører at nylig vaskede vinduer igjen blir skitne.

Opprinnelig var det montert et bord ca 45 grader på skrå nedover utvendig på rekkverket på verandaene. Denne løsningen fungerte perfekt i mange år, til styret bestemte seg for nåværende dårlige løsning.

Jeg ønsker at Generalforsamlingen stemmer for at styret fjerner nåværende vannrett monterte bord på rekkverket på verandaene, og erstatter dette med en tilsvarende løsning med utvendig montert vedlikeholdsfritt bord som heller ca 45 grader ned mot bakken fra horisontalplanet.

**Styrets vurdering:**

Tidligere forslag om å bytte ut toppbord på kjøkkenveranda i blokkene har blitt avvist av flere generalforsamlinger. Gelenderet og gjerdet ble byttet i forbindelse med rehabilitering. For å bytte ut disse toppbordene med forslagsstillers ønske, vil det påløpe store kostnader. Styret påpeker også at svært mange av borettslagets vinduer må vaskes av andelseiere etter nedbør.

**Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget avvises.**



**G) Forslag om å høvle asfalt foran inngangsparti i Ravnkroken 2B for å forhindre vannansamling, fra Egil Andersen, RK 2B**

Forslaget går ut på å fjerne en mangeårig ulempe med høy vannansamling etter regnfall i gangvei utenfor Ravnkroken 2B ved siden av bakken ned mellom RK4A og RK2B. Nærmere bestemt mellom denne bakken og inngangen til RK2A. Se vedlagte bilder. Vannansamlingen skyldes at det er en forhøyning øverst i bakken, som gjør at denne stopper vannet fra å renne/drenere naturlig ned bakken.

Mitt forslag for avstemning er å skave av tilstrekkelig eller ca 5 cm på toppen av bakken som går mellom RK4A og RK2A, slik at vi beboere i borettslaget i flere dager etter regnfall slipper å bli våte på bena hver gang vi må gå denne veien.

**Styrets vurdering:**

Vi bor i et værutsatt land og spesielt i overgang fra vinter til vår, vil avrenning til terreng være hindret av is og snø. Det er områder i borettslaget som har mer vannansamling enn utenfor inngangspartiet til 2B og det vil være store kostnader med å tilpasse de interne gangveiene slik at det er risikofritt for vannansamlinger i forbindelse med snøsmelting og nedbør.

**Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget avvises.**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Mailene Danielsen Vikan	Ravnkroken 4 A
Jo Roald Hetland	Ravnkroken 18 A
Naim Khattak	Ravnkroken 8 A
Ellen Frøne	Ravnkroken 50 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jose Santos Delgado	Ravnkroken 4 A
Birger Michael Lyngaas	Ravnkroken 26 A
Sheerin Victoria Paulsen	Ravnkroken 38 D

**Andre innkommende forslag på styremedlem:**

Roy Arne Greaker	Ravnkroken 58 B
------------------	-----------------

**B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Kjetil Berglund	Ravnkroken 56 C
-----------------	-----------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bestemme hvem som skal sendes som vara.

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Caroline Hals	Ravnkroken 4 A
Irena Sahpazidis	Ravnkroken 56 B

I valgkomiteen for Storfjellet Borettslag

Caroline Elise Hals  
Irena Sahpazidis

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter i tillegg til at det har vært intern samhandling mellom styrets medlemmer på digitale flater. I perioden har det blitt besvart ut over 900 e-posthenvendelser og omtrent 800 meldinger på Vibbo. Dette tilsvarer omtrent 5 henvendelser til styret hver eneste dag.

Styrets arbeid det siste året har vært preget av generelt høye priser i samfunnet, og styret har hatt streng kostnadskontroll. Vi har hatt en tung oppfølging mot forbruk av fjernvarme og ser at svært mange av dere har redusert forbruket av både varme og varmt vann. Forliket som ble inngått med Hafslund i april 2022 siden juni 2022 til mars 2023 medført en reduksjon i kostnader på fjernvarme på rundt 500.000 kroner.

Mot slutten av perioden har vi også sett noen tegn på at det er mulig at plastrørene til radiatorene i rekkehusene må utskiftes i nær fremtid. Disse er ikke diffusjonstette som kobberrørene i blokkene og kan medføre skader på radiatorene i rekkehusene.

I perioden har det også blitt gjennomført to nødvendige større rehabiliteringsprosjekter. Her har det gått med mye tid for å både følge opp prosjektene og holde beboere informert. I garasjerehabiliteringsprosjektet har det i ettertid vist seg at dekket i garasje 4 øvre ble noe for glatt og reklamasjonsarbeid har blitt utført i mai. I forbindelse med garasjerehabiliteringen og samt opparbeidelse av hulkil i garasjene, har styret hatt avtale med Birger Lyngaas for å ivareta byggherreansvaret og Tove Nossun har også blitt godtgjort for å ivareta informasjonsplikten. Dette har blitt gjort fremfor å kjøpe disse tjenestene fra OBOS prosjekt.

Sluk med membran og nedløp var det andre prosjektet som har tatt mye tid. Her har en hatt utfordringer grunnet vær og enkelte beboere som ikke har vært hjemme.

Regulerings-saken har vært satt på vent det siste året grunnet personellmangel hos Plan og Bygningsetaten. Vi håper at saken kan sluttbehandles nå som saksbehandleren kommer tilbake fra sin permisjon. Det som gjenstår, er en høringsrunde for borettslagets beboere og oversendelse og beslutning av politiske myndigheter.

Borettslaget har hatt avtale med Christiania Drift og Vedlikehold på vaktmestertjenester det siste året. Styret har av flere årsaker ikke vært fornøyd med leveransene og har valgt å avslutte samarbeidet med disse etter kun et år. Styret vil gå ut i forhandlinger med nye leverandører av tjenester, men vi ser fordelene med å ha egen vaktmester. Dette bør utredes i fremtiden også med tanke på å lease eget utstyr og kanskje leie ut overkapasitet til andre borettslag.

Grunnet uvisshet rundt hva EU sitt energieffektiviseringsdirektiv har å si for fremtidig vedlikehold, har styret for 2023 valgt å utsette planlagt maling til 2024. Dette med tanke på eventuell utskifting av kledning, etterisolering m.m. Styret vil i løpet av høsten kalle inn til et beboermøte hvor maling i 2024 vil være et tema, herunder eventuelt bytte av farge på enkelte av rekkehusene.

Styret har også brukt tid på måling og kontroll av radon. Her har de tiltakene som ble gjort i forbindelse med tetting av rør o.l hatt gode resultater. Det er fremdeles noen rekkehus som har litt forhøyet radonnivå og dette skyldes i all hovedsak for dårlig ventilasjon. Dette



skyldes både endring av ventiler, tilkobling av ventilatorer, men også manglende luftesprosser på vinduer som har blitt satt inn på 90 tallet. Her anbefaler styret at dere følger luf rutiner som står på Vibbo, samt at vi kommer tilbake til de hvor borettslaget har et ansvar for utbedringen.

I perioden har styret også byttet løsning på forvaltning av lading av EI-bilene. Nå må den enkelte betale når de lader og få strømstøtte tilbakebetalt fremfor tidligere hvor forbruk ble fakturert etterskuddsvis.

Selv om borettslaget har en streng kostnadskontroll, så er det viktig å ha tiltak som fremmer bomiljøet og vi hadde en julegrantenning hvor mange var til stede. Styret valgte å ikke ha hest og kjerre i år, men vi håper å kunne tilby dette til barn og barnebarn til jul igjen.

Hagecontainer har i perioden vært tilgjengelig for alle samme uke som dugnad avholdes. I tillegg til en kort uke i august. Samtidig har vi hatt komprimatorbil på høsten og nå i april. Som et kostnadstiltak har styret valg å redusere dette tilbudet til en gang i året.

VVS kontrollen er nå også avsluttet og vi venter på avsluttende rapport. Her er det funn som medfører at enkelte beboere får en anbefaling om vedlikehold. Det er kun i de tilfeller hvor det er risiko for skade på borettslagets- eller naboers eiendom det blir gitt pålegg om utbedring. IF forsikring har for øvrig gitt styret beskjed om at de er interesserte til å gi tilbud på forsikringstjenester når de får forelagt rapporten.

## **Andre saker som har preget styrets arbeid er:**

Diverse befaringer hos beboere.

Styrevakt med vakttelefon.

Fjernvarmeregnskap.

Utleie av parkeringsplasser til beboere.

Oppfølging med Oslo Kommune.

Diverse oppfølging av nye beboere.

Tilstandsvurderinger.

Oppfølging av ulovlig parkering på gjesteparkeringen og inne i borettslaget.

Oppfølging av kontrakter og avtaler.

Forsikringssaker.

Rydding av fellesboder i blokkene.

HMS

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



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658953. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### **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.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering	Garasjedekke mellom Garasje 4 øvre og nedre Sluk og nedløp på balkong i blokkene.
	Diverse arbeider	Byttet EI-skap i garasje 60 og 64 grunnet kortslutning Byttet enkelte defekte vinduer som ikke kunne vedlikeholdes Opparbeidet hulkil i alle garasjene som beskytter mot saltskader Reparert luftelyr som ble tatt av vinden.
2021	Diverse arbeider	Byttet himlinger i garasjene i blokkene Utbedret råteskader på rekkehus og blokker Satt opp nye orienterings og nummerskilt Skiftet enkelte vinduer i rekkehus Drenert rundt 28A grunnet sviktende drenering Drenert rundt 8A grunnet sviktende drenering Drenert noe i 70D grunnet sviktende drenering Utbedret skade i to leiligheter i 6A grunnet vannskader fra defekt sluk på veranda (ikke forsikringsdekning) Radontettet rørgjennomføringer i rekkehus Installert felles brannvarslingssystem. Fjernet gamle EI-skap som ikke er i bruk Installert nye hovedtavler i blokkene Opparbeidet nye lyspunkter Oppgradert lekeplassene med ny sand og kattenetting, samt byttet fugleredehuske
2020	Diverse arbeider	Byttet lysarmatur i resterende garasjer. Byttet lysarmatur i alle fellesboder i blokkene Byttet lysarmatur i 3 oppganger i blokkene Byttet ventiler og termostater på konvektorer i blokkene. Fullført installasjon av digitale ISTA målere i blokkene. Installert anlegg for lastbasert lading av biler i garasjene Lagt ny drenering av sokkeletasje i 28A i forbindelse med lekkasje. Lagt dreneringsrenne utenfor innkjørsel til alle garasjer.



2019	Rehabilitering	Bytte av konvektorer(radiatorer) og fordelingsstokk i alle rekkehusenhetene. Installert nytt målesystem for fjernvarme i rekkehus og blokker. Byttet lys i en garasje
	Diverse arbeider	Reparasjon/bytte av ytterdør i en av blokkoppgangene. Bytte av verandadør i ett rekkehus. Bytte av knust vindu Bytte av en gavlvegg i rekkehus. Bytte av defekt garasjeport
2018	Diverse arbeider	Bytte av porttelefoni i blokkene Fiber og fiberkontakter inn til den enkelte beboer. Bytte av strømkabel til utebelysning mellom 60 og 58 Diverse elektrisk arbeid i blokkene. Nødlis i blokker og garasjer er byttet.
2017	Diverse arbeider	Alle interne stikkveier er asfaltert og nye todelte fartsdumper er opparbeidet. Fiber er lagt inn til gavlvegger rekkehus og kjeller i blokkene. Utbedring og bytte av flere radiatorer (konvektorer) som har hatt lekkasje. Flere vinduer i rekkehus som har 1.etg og u.etg i skrent er byttet grunnet behov for ekstra rømningsvei. Opparbeidelse av ny drenering av RK 58 a-c Bytte av enkelte vinduer og verandadører i blokkene. Bytte av flere stoppekraner og reparasjon av felles utevann i rekkehus Bytte av to garasjeporter.
2016	Diverse arbeider	Hafslund har byttet sekundærnett til alle rekkehusene. Utbedring av følgeskader grunnet lekkasjer i to rekkehus. Reparert og byttet enkelte radiatorer. Byttet enkelte vinduer i blokkene. Lagt ned trekkerør til fremtidig fiber. Malt postkassestativene.
2015	Diverse arbeider	Bytte av flere dører og vinduer Utbedre nedløp på utsatte rekkehus for å forhindre regnvann i å trenge inn. Nye benker Trefelling Diverse vedlikehold av radiatorer Bytte av lysarmatur i to blokker Ferdigstille bytte av lysarmatur på gangvei Bytte postkasser rekkehus



2014	Diverse arbeider	Bytte av lysarmatur i en blokk Bytte av lysarmatur på gangveier Bytte av slokkeapparater og brannvarslere Bytte av dører i rekkehus Bytte av enkelte dører i garasje Etablere strømskap ved gamle barneparken Etablere fartsdumper Asfaltert vei ned til kirken
2013	Div arbeider	Malt all bygningsmasse. Byttet avtrekksvifter i blokkene. Justert og kontrollert ventiler i blokkleilighetene. Utbedret luftelyrer på rekkehusene. Slutført rehabilitering av lekeplassene. Byttet noen ytterdører i rekkehusene.
2012	Diverse arbeider	Bytte av postkassestativ i 8-18 og 70-72 Utbedring av garasjedekke i Ravnkroken 4 øvre Vedlikehold av grøntanlegg Ferdigstilling av garasje 4 nedre Reasfaltering rundt søyler i garasje 60 (Reklamasjon) Vedlikehold av lekeplasser/lekeområder Byttet noen verandadører/inngangsdører i blokkene Drenert en gavlvegg i rekkehusene Bytte og etterisolering av to gavlvegger i rekkehusene Utbedring av dører i garasjeanlegg Byttet garasjeport i nr 64
2011	Oppgradering av uteområdet mm	Påbegynt oppgradering av uteområdet med trefelling. Sand byttet i noen av sandkassene, og lekeplass utenfor blokkene satt i stand med nytt fallunderlag under kinahuska og liten sandkasse utenfor nr 4. Lekeplass mellom 8-10 og 18 utbedret med bytte av sandkasse og supplert med lekehus. Betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene ferdigstilt. Utbedret katodisk beskyttelsesanlegg og montert nytt anlegg i taket i garasjen i Ravnkroken 4, nedre plan. Utbedret sikringsgjerde rundt ballplassen. Forlenget gjerdet mellom Ravnkroken 56 og 60. Drenert en gavlvegg i rekkehusene.
2010	Betongrehabilitering m.m.	Påbegynt betongrehabilitering av kjøkkensiden av blokkene og garasjene. Skiftet dårlige balkongdører og vinduer En del rekkehus fikk ny kledning på gavlvegger Håndløper i bakke mellom Ravnkroken 34 og 58 Gjerde mellom Ravnkroken 56 og 60
2008-2009	Skiftet dårlige balkongdører og vinduer.	



2007	Den store lekeplassen	v/Ravnkroken 2 ble belagt med heller og grus. Gangstien til lekeplassen ble løftet og asfaltert. 4 gavlvegger fikk ny kledning og 4 gavlvegger ble malt på rekkehusene. Flere av rekkehusene ble malt av beboerne. Det er satt opp nye postkasser for rekkehusene. Takene på blokkene ble tekket om og det ble montert nye overlyskasser på taket.
2006	Betongkulvert mellom	Ravnkroken 4 og 6 ble avdekket og tettet. 7 gavlvegger fikk ny kledning. 14 gavlvegger på rekkehusene ble malt. En stor andel av rekkehusene ble malt av beboerne. Inngangsparti i oppgangene ble malt i blokkene. Montert nye postkasser i blokkene. Det ble foretatt en større utskiftning og supplering av lekeapparater.
2005	Rehabiliterert fasaden	på stuesiden av blokkene, samt betongdekker i Ravnkroken 60 og 64. Ny trapp fra enden av Ravnkroken 6 B til gangvei. En del beisearbeider ble utført.
2004	Nytt søppelskap	Satt opp søppelskap for resten av rekkehusene. satt opp søppelskap for blokkene og rekkehusene i Ravnkroken 50-56
2003	Utbedring av det katodiske	beskyttelsesanlegget i garasjedekket i Ravnkroken 4, øvre plan. Det ble montert individuelle målere for varme og varmtvann.



0473 Storfjellet 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](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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