



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 350 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 536 105	2 542 516
Sum inntekter		2 536 105	2 542 516
Kostnader			
Lønnskostnad		124 494	123 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			5 519
Annen driftskostnad		2 366 619	2 164 891
Sum kostnader		2 491 113	2 293 829
Driftsresultat		44 992	248 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 682	5 134
Sum finansinntekter		17 682	5 134
Annen finanskostnad		157 199	104 599
Sum finanskostnader		157 199	104 599
Netto finans		-139 517	-99 465
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 526	149 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 526	149 222
Årsresultat		-94 526	149 222
Totalresultat		-94 526	149 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-94 526	149 222
Sum overføringer og disponeringer		-94 526	149 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 134 495	5 146 931
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 004	4
Sum varige driftsmidler		5 144 499	5 146 935
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 144 499	5 146 935
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 492	-50 220
Andre fordringer		943 731	366 604
Sum fordringer		947 223	316 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 203 834	2 596 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 203 834	2 596 631
Sum omløpsmidler		3 151 057	2 913 016
SUM EIENDELER		8 295 556	8 059 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 320	100 320
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 320	100 320
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 765 560	1 860 086
Sum opptjent egenkapital		1 765 560	1 860 086
Sum egenkapital		1 865 880	1 960 406
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 644 660	4 749 389
Øvrig langsiktig gjeld		1 130 000	1 130 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 774 660	5 879 389
Sum langsiktig gjeld		5 774 660	5 879 389
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		455 403	55 285
Skyldige offentlige avgifter		1 602	1 602
Annen kortsiktig gjeld		198 010	163 269
Sum kortsiktig gjeld		655 016	220 156
Sum gjeld		6 429 676	6 099 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 295 556	8 059 951



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467654

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 350 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 933 350 398
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 536 105	2 542 516
Sum inntekter		2 536 105	2 542 516
Kostnader			
Lønnskostnad		124 494	123 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			5 519
Annen driftskostnad		2 366 619	2 164 891
Sum kostnader		2 491 113	2 293 829
Driftsresultat		44 992	248 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 682	5 134
Sum finansinntekter		17 682	5 134
Annen finanskostnad		157 199	104 599
Sum finanskostnader		157 199	104 599
Netto finans		-139 517	-99 465
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 526	149 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 526	149 222
Årsresultat		-94 526	149 222
Totalresultat		-94 526	149 222
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-94 526	149 222
Sum overføringer og disponeringer		-94 526	149 222



Organisasjonsnr: 933 350 398
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 134 495	5 146 931
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 004	4
Sum varige driftsmidler		5 144 499	5 146 935
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 144 499	5 146 935
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 492	-50 220
Andre fordringer		943 731	366 604
Sum fordringer		947 223	316 384
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 203 834	2 596 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 203 834	2 596 631
Sum omløpsmidler		3 151 057	2 913 016
SUM EIENDELER		8 295 556	8 059 951
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 320	100 320



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	100 320	100 320
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 765 560	1 860 086
Sum opptjent egenkapital	1 765 560	1 860 086
Sum egenkapital	1 865 880	1 960 406
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 644 660	4 749 389
Øvrig langsiktig gjeld	1 130 000	1 130 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 774 660	5 879 389
Sum langsiktig gjeld	5 774 660	5 879 389
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	455 403	55 285
Skyldige offentlige avgifter	1 602	1 602
Annen kortsiktig gjeld	198 010	163 269
Sum kortsiktig gjeld	655 016	220 156
Sum gjeld	6 429 676	6 099 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 295 556	8 059 951



Organisasjonsnr: 933 350 398
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

1046 Fjellhusaugen Boligselskap A/S





Til aksjonærene i Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 i Bryn skole.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fjellhusaugen Boligselskap A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Fjellhusaugen Boligselskap A/S
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. kl. 18.00 i Bryn skole.

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 møtedeltaker 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1. Endring vedtekter §7. STYRET OG DETS VEDTAK

Forslag: Styret økes fra 1 til 2 varamedlemmer.

Sak 2. Endring vedtekter4-2 (aksjeeiers vedlikeholdsplikt) punkt 2 med presisering

Sak 3. vedtektsendringer i § 4-3 punkt 1 og 3

Sak 4. Hundehold

Sak 5: Fjerning av ordensregelen om at klær ikke skal henge ute på søndager og helligdager

Sak 6: Utredning av mulighet for fiberbredbånd

Sak 7: Ny tørketrommel i fellesvaskeriet

Sak 8: Forslag om avvikling av ordningen med akonto strøm

Sak 9: Sykkelparkering

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 26.04.2023

Styret i Fjellhushaugen Boligselskap A/S

Svein Gunnar Gaska Andre Hellerud Cathrine Moldestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Gunnar Gaska (på valg)	Prost Hallings Vei 33 A
Styremedlem	Andre Hellerud	Prost Hallings Vei 35 A
Styremedlem	Cathrine Moldestad (på valg)	Prost Hallings Vei 44A
Varamedlem	Frode Eriksen (på valg)	Prost Hallings Vei 33B

Valgkomiteen

Pål Atle Lystad	Prost Hallings Vei 48 A
Widet Saidali	Prost Hallings Vei 33A
Desiree Gennet M N Sereché	Prost Hallings Vei 37 A

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.

Generelle opplysninger om Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 75 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Fjellhusaugen Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933350398, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

139 224 225

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2022

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden 1. januar 2022 - 31. desember 2022. Ellers kommuniserer styret tett om løpende saker.

Det ble avholdt vanlig generalforsamling (fysisk) 2. juni 2022 kl. 18.00 på Bryn skole, personalrommet.

Generelt vedlikehold

Boligselskapet har en relativ stor og kompleks boligmasse og stort uteareal i forhold til antall leiligheter. Det er derfor viktig at vedlikeholdet legger vekt på å gjøre riktig vedlikehold i rett rekkefølge for å holde kostnadene nede.

Men samtidig må vi passe på at tilstanden på bygninger og eiendom opprettholdes og ikke forringes hverken estetisk eller fysisk.

I praksis betyr det at styret og vaktmester, som innehar både ingeniør-, økonomi - og praktisk kompetanse, jevnlig inspiserer bygningenes tilstand både innvendig og utvendig samt at vi mottar informasjon fra beboerne om eventuelle feil og mangler.

Dette er en kostnadseffektiv måte å følge opp vedlikehold på.

I tillegg drives det preventivt vedlikehold på utstyr/anlegg som har tidsbegrenset levetid.

Tak

Generalforsamling 2022 ga styret fullmakt til opptak av et lån på inntil kr 3 Mill til omlegging av tak med eventuell montering av solcelleanlegg. Resten dekkes av boligselskapets egne midler.

Det har vist seg at noen få av takene er i spesielt dårlig forfatning siden de ikke har vært skiftet samtidig med resten tidligere.

Høst 2022 var det kraftig regnbyger med styrtregn, som medførte vanninntrengning PH 48. Takfirmaet som skal renovere takene hadde regnet med å kunne tette denne lekkasjen midlertidig til de startet hele prosjektet til våren 2023, men tilstanden på taket var som «flatbrød». Det ble derfor besluttet å skifte taket i PH 48 før jul 2022.

Oppstarten av takrenovering for resten starter nå i vår, når endelige kontrakter med takfirma og solcellefirma er klar.

ENØK-prosjekt**1.Bakgrunn/beskrivelse:**

Varmepumper med bergvarme:

Varmesentralen ble bygd om for drift med bergvarmepumper høsten 2019. Gamle el-kjeler er fjernet og er erstattet med en ny el-kjele. Den nye el-kjelen fungerer som spisslast på kalde dager og som reserve dersom varmepumpene faller ut. Eksisterende oljekjele er beholdt, men den er konvertert for bruk av bio-olje. Utendørs oljetank er sanert og fjernet og er erstattet med 2 stk. nye innendørstanker (1 500 liter/stk.) for bruk av bio-olje. Gamle varmtvannsbereidere er fjernet og erstattet med et nytt beredersystem som er tilpasset bruk av varmepumpene.

Det er installert 2 stk. NIBE 1345F – 60 kW varmepumper som grunnlast. Disse yter 120 kW. Som spisslast er det montert en ny elektrokjel på 225 kW. El-kjelen benyttes som spisslast og reserve. Varmepumpeanlegget dekker grunnlasten i bygget (>90% energidekning). Det resterende forbruket dekkes av elektrokjelen på ekstra kalde dager.

Det er boret 3 600 meter energibrønn fordelt på 12 stk. energibrønner hver på 300 m.



Nytt beredersystem består av 4 stk. forvarmingsberedere og 2 stk. spisslastbereder med egne el-elementer. Varmepumpene forvarmer varmtvann til forvarmingsberederne, hvoretter spisslastberederne løfter temperaturen til ønsket temperatur. Dersom varmpumpene faller ut, vil de elektriske elementene i spisslastberederne hjelpe til.

Uprioritert el-overføring er beholdt. Det er etablert en kjelvelgerløsning som kobler inn oljekjelen ved utkobling.

2. Drift status og resultat ENØK 2022

I 2022 har driften gjennom hele året vært uten problemer/feil på samme måte siden oppstart av anlegget høst 2019.

Energimessig ser dette ut til å ha vært en svært lønnsom investering.

Her er data for energibruk og besparelse i perioden 1.01.2022-31.12.2022
Tilført energi (strøm) til varmpumpe og el.kjele (topplast) : 218 274 kWh

Tilskudd energi fra varmpumper: 327411 kWh

Sum energi brukt: 545685 kWh

Beregnet virkningsgrad varmpumpe: 2,5

Pris strøm 218 274 kWh 309 942 kr

Verdi på innspart energi fra varmpumpe 355128 kWh: 415 588 kr

(Pris er med nettleie og strømstøtte og inkl mva)

Sum energi brukt i 2022 er 545685 kWh eks. tilskuddsvarme til varmtvannsberedere.

Besparelsen i 2022 på 327411 kWh.

Besparelsesberegningen er temperaturavhengig og avhengig av prisen på strøm.

Dette viser at dette har vært et meget lønnsomt prosjekt, med tanke på de fremtidige høye strømprisene.

Nettsted og epost

Boligselskapet registrerte domenet «fjellhusaugen.no» hos registrar Domeneshop.no den 14. oktober 2009.

Dette domenet benyttes for å videresende trafikk til selskapets nettsted. Til domenet er det registrert flere epostadresser, så som «styret@fjellhusaugen.no» og «valgkomite@fjellhusaugen.no» som videresender epost til gruppenes medlemmer. I tillegg er det etablert videresending fra «firmapost» til styret, samt «styreleder» og «vaktmester».



Boligselskapets nettsted er basert på tjenesten «Vibbo» fra OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Annet

Det har vært avholdt vår- og høstdugnad.

Sommerfest avholdt i juli 2023.

Bomiljøet i boligselskapet virker stabilt og harmonisk.

Det har ikke vært noen større skader på selskapets anlegg i perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Kommentarer til driftsinntekter og driftskostnader.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Andre inntekter, kr 22 000,-, er tomteleie.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold og konsulentonorar.

Finanskostnader er over budsjett grunnet renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, kr 94 526, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 496 041.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 292 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

**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 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 Fjellhusaugen Boligselskap A/S.

Lån

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023. Innkreving a-konto strøm økte med 10 % fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Fjellhusaugen Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fjellhusaugen Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7BYEY-XSZNT-HCSQH-02PT2-5OFF8-NCXDN



FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 933 350 398, KUNDENR. 1046

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 505 216	2 505 216	2 515 000	2 603 000
Vaskeri		8 800	7 900	10 000	10 000
Andre inntekter	3	22 089	29 400	20 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 536 105	2 542 516	2 545 000	2 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 494	-23 419	-23 500	-23 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	0	-5 519	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 006	-10 579	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-185 505	-179 755	-185 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-58 954	-756	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-506 027	-321 119	-270 000	-292 000
Forsikringer		-145 883	-129 479	-135 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-551 939	-529 123	-543 500	-633 000
Kostnader sameie		-9 261	-15 582	-7 000	-7 000
Energi/fyring	10	-299 722	-426 194	-270 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 540	-308 101	-317 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-259 781	-244 203	-230 500	-269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 491 113	-2 293 829	-2 099 500	-2 339 000
DRIFTSRESULTAT		44 992	248 687	445 500	304 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 682	5 134	0	0
Finanskostnader	13	-157 199	-104 599	-111 000	-196 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-139 517	-99 465	-111 000	-196 000
ÅRSRESULTAT		-94 526	149 222	334 500	108 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	149 222		
Fra opptjent egenkapital		-94 526	0		



13

Fjellhusaugen Boligs.A/S

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 189 054	3 189 054
Tomt		1 946 563	1 946 563
Andel egenkapital i fellesanlegg		-1 122	1 314
Andre varige driftsmidler	15	10 004	10 004
SUM ANLEGGSMIDLER		5 144 499	5 146 935
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		3 492	211
Forskuddsbetalte kostnader		280 648	79 825
Andre kortsiktige fordringer	16	663 082	0
Energiavregning		0	236 348
Driftskonto OBOS-banken		185 823	275 913
Sparekonto OBOS-banken		2 017 922	2 320 718
Innestående i andre banker		89	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 151 057	2 913 016
SUM EIENDELER		8 295 556	8 059 951
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	100 320	100 320
Opptjent egenkapital		1 765 560	1 860 086
SUM EGENKAPITAL		1 865 880	1 960 406
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 644 660	4 749 389
Annen langsiktig gjeld	19	1 130 000	1 130 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 774 660	5 879 389
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 357	50 431
Leverandørgjeld		455 403	55 285
Skyldige offentlige avgifter	20	1 602	1 602
Energiavregning	21	15 659	0
Annen kortsiktig gjeld	22	132 994	112 838
SUM KORTSIKTIG GJELD		655 016	220 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 295 556	8 059 951
Pantstillelse	23	6 130 000	6 130 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 26.04.2023.2023
Styret i Fjellhusaugen Boligselskap AS

Svein Gunnar Gaska /s/

Andre Hellerud /s/

Cathrine Moldestad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Husleie	1 622 892
Oppvarming	584 664
Get grunnpakke	291 600
Tillegg fryseboks	6 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 505 216

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Tomteleie 2022	22 000
Andre inntekter	89
SUM ANDRE INNETEKTER	22 089

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

Fri bolig	-68 172
Naturalytelser speilkonto	68 172
Arbeidsgiveravgift	-23 712
Yrkesskadeforsikring	-782
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 494

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 301, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 006.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 954
OBOS Prosjekt AS	-50 000
SUM KONSULENTHONORAR	-58 954

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-432 373
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 911
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 174
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 042
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 527
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-506 027

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-340 733
Renovasjonsavgift	-211 206
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-551 939

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-299 722
SUM ENERGI / FYRING	-299 722

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 572
Datautstyr	-835
Annet driftsmateriale	-15 893
Renhold ved firmaer	-194 659
Andre fremmede tjenester	-1 065
Kontor- og datarekvisita	-219
Trykksaker	-814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 138
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 301
Andre kontorkostnader	-2 531
Porto	-700
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 041
Bankgebyr	-3 421
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 781

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 627
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	43
SUM FINANSINTEKTER	17 682

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-156 824
Andre rentekostnader	-375
SUM FINANSKOSTNADER	-157 199

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 497 645
Oppskrevet 1996	6 000 000
Avskrevet tidligere år	-5 308 591
SUM BYGNINGER	3 189 054

Gnr.139/bnr.224 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 76.

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



17

Fjellhusaugen Boligs.A/S

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser nr. 1**

Kostpris	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	1

Traktor nr. 2

Tilgang 2014	60 900	
Avskrevet tidligere	-60 899	1

Traktor

Kostpris	63 662	
Avskrevet tidligere	-63 661	1

Vaskemaskin

Tilgang 2016	82 806	
Avskrevet tidligere	-82 805	1

Garasjeanlegg

Kostpris	10 000	
		10 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **10 004**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode leverandør, Fortum AS	663 082
--------------------------------	---------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **663 082****NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 320 fordelt på 76 aksjer à kr 1320.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Nordea**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	250 611	
Nedbetalt i år	104 729	
		-4 644 660

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 644 660**

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

Fellesobligasjon innskudd fra aksjonærene	-1 130 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 130 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 602
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 602

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

Forskuddsinnbetalinger	-259 536
Strøm	243 877
SUM ENERGIAVREGNING	-15 659

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**

Felleskostnader - purregebyr	-35
Påløpte kostnader	-132 959
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-132 994

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 644 660
TOTALT	4 644 660

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

Bygninger	3 189 054
Tomt	1 946 563
TOTALT	5 135 617



4. INNKOMNE FORSLAG

Sak 1. Endring vedtekter §7. STYRET OG DETS VEDTAK
Forslag: Styret økes fra 1 til 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

7-1 Styret (1) Selskapet ledes av et styre med 1 styreleder, 2 styremedlemmer **og 2 varamedlemmer.**

[§7. STYRET OG DETS VEDTAK 7-1 Styret (1) Selskapet ledes av et styre med 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. (2) Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen, annethvert år. Dette for å sikre kontinuitet. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg]

Forslagsstiller: Styret:

Styrets innstilling: Styrets forslag

Sak 2. Endring vedtekter

4-2 (aksjeeiers vedlikeholdsplikt) punkt 2 med følgende presisering:

«(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør frem til stoppekran/fellesstamme, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, eventuelt vannbåren gulvvarmesystem, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og kum, apparater inklusive brannvernustyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner, **samt utskifting av vinduer og balkongdører.**»

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Denne endringen er en presisering av den praksis som har vært i boligselskapet i alle år.

Sak 3. vedtektsendringer i § 4-3 punkt 1 og 3**FORSLAG TIL VEDTAK – VEDTEKTSENDRINGER I § 4-3 PUNKT 1 OG 3****Forslagstillere:**

Britt Helen Bjørnback, Prost Hallings vei 37C
Simen A.W. Olsen, Prost Hallings vei 46A
Aurora Berg-Nielsen, Prost Hallings vei 33A
Stine Iversen Jacobsen, Prost Hallings vei 50B
Vemund Furøy, Prost Hallings vei 29B
Jens Thrane Bordevich Agersborg, Prost Hallings vei 35B
Gro Bordevich Agersborg, Prost Hallings vei 35B

Saksframlegg – vedtektsendringer i borettslagets plikt til vedlikehold**Bakgrunn**

Fjellhusaugen boligselskap AS følger Lov om burettslag (burettslagslova) og er forpliktet etter loven å stå for vedlikehold av bygningene, jf. burettslagslova § 5-17.

Som aksjeeiere opplever vi at enkelte punkter i dagens vedtekter kan være noe uklare i tolkningen av vedlikeholdsplikten av bygningene. Det bør derfor en vedtektsendring til, for å regulere og tydeliggjøre forholdet mellom boligselskapets og aksjeeiers vedlikeholdsansvar.

Vedlikeholdsplikten for laget omfatter utvendig vedlikehold av vinduer, balkongdører og balkonger. Dersom laget hadde stått for nødvendig utvendig vedlikehold til dagens standard, herunder utskifting av vinduer, balkongdører og terrassebord, hadde leilighetene hatt høyere markedsverdi. Og leilighetene ville også vært langt mer attraktive enn de er i dag.

Laget har antagelig manglende historikk, eller oversikt, for alder og type på samtlige vinduer/balkongdører. En kartlegging av tilstanden til vinduer/balkongdører er fremdeles ikke gjort, slik forslagstillere er orientert gjennom Vibbo.

Behov for endring av vedtektene

Ansvaret for utvendig vedlikeholdsplikt bør være en oppgave aksjeselskapet tar på vegne av hver aksjeeier, og det bør komme klart fram i vedtektene. Viser til pkt. 4 i brl. § 5-17, «I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her».

I § 4-3 i vedtektene er det unnlatt å ta med i klartekst «utvendig vedlikehold» og «utskifting av vinduer og balkongdører» som gjelder selskapets vedlikeholdsplikt. Dette er uheldig og kan derfor tolkes fritt.

Gjeldende vedtekter for lagets vedlikeholdsplikt

Forslagsstillere viser herunder til gjeldende vedtekter i § 4-3, spesielt pkt. 1 og 3, slik disse er formulert.

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeier.

Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan ved regress kreve kostnaden dekket av den som har forvoldt skaden, jf § 4-1 pkt 7.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører og inngangsdør til boligen, reparasjon eller utskifting av utvendig

tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Styrets innstilling:

Styret går mot forslaget. Det er i strid med dagens vedtekter og praksis. Forslaget vil medføre en uoversiktlig økonomi og sterkt økende felleskostnader for boligselskapet. Det vil også medføre at de som har skiftet vindu allerede må være med på å finansiere andres vinduer og balkongdører.

En total utskifting alle vindu og balkongdører er anslått til å koste 9-10 mill. kr etter innkomne pristilbud.

Forslag til vedtak – vedtektsendringer i § 4-3 punkt 1 og 3

Følgende pkt. 1 og 3 bes endret i vedtektene som gjelder selskapets utvendige vedlikeholdsplikt.

Det er ønskelig å endre teksten i pkt. 1 og 3, slik at ansvaret tydeliggjøres for at vedlikehold også omfatter utskifting av vinduer og balkongdører, ikke kun «fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører».

Alt utvendig vedlikehold av bygningene og eiendommen er i hovedsak er selskapets ansvar, og ikke aksjeeiers ansvar ifølge brl. § 5-17.

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.

Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan ved regress kreve kostnaden dekket av den som har forvoldt skaden, jf. § 4-1 pkt. 7.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av alle vinduer og dører til boligen, herunder felles inngangsdør, inngangsdør til boligene, og indre/ytte kjellerdører, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Sak 4. Hundehold**Forslag til vedtak:**

Dersom det flytter inn noen med hund, så skal naboer i samme oppgang og de naboer som bor «vegg i vegg» ha beskjed om at de som flytter inn har hund. Hundeeierne som flytter inn skal ha beskjed om det er en prøvetid for de med hund. De som eier hund skal ha en prøvetid på f.eks 3-6 måneder for å se at andre naboer ikke finner hunden sjenerende og forstyrrende. Dersom naboer av de som eier hunden finner hundebjeffing eller «uling» fra hunden sjenerende og forstyrrende, skal styret i Fjellhusaugen ha beskjed innen rimelig tid. Deretter tar styret hånd om saken.

Forslagsstiller: Bjørn Vrålstad – PH 29 a

Sak 5: Fjerning av ordensregelen om at klær ikke skal henge ute på søndager og helligdager

I ordensreglene for Fjellhusaugen boligselskap punkt 4-(2), tredje setning, står det: "På søndager og helligdager skal tøy/sengetøy ikke henge ute til tørk/lufting."

Dette er en noe eldre regel som, i følge Obos-bladet, de fleste andre boligselskap/borettslag har fjernet. De fleste familier har ikke lenger en hjemmeværende voksen som kan vaske klær i ukedagene, og klesvask må ofte tas i helgene. Å tørke mye klær inne er ikke bra for luftkvaliteten. Vi ber derfor om at denne setningen fjernes fra ordensreglene.

Forslag til vedtak: Punkt 4-(2), tredje setning i ordensreglene for Fjellhusaugen boligselskap, "På søndager og helligdager skal tøy/sengetøy ikke henge ute til tørk/lufting.", fjernes.

Forslagsstiller Pål Atle Lystad og Vera Due i 48A

Sak 6: Utredning av mulighet for fiberbredbånd

Kravene til raskere og mer stabilt internett øker stadig med ny teknologi, og boligselskapet får stadig flere yngre beboere som har andre behov for internett enn bare til strømming og lett surfing. Vi ber derfor styret om å undersøke mulighetene for og kostnadene ved fiberbredbånd for beboerne.

Forslag til vedtak: Styret undersøker mulighetene for og kostnadene ved fiberbredbånd for beboerne, og presenterer dette for neste års generalforsamling.

Forslagsstiller Pål Atle Lystad og Vera Due i 48A

Styrets innstilling:

Styret har vedtatt å forlenge avtalen med Telia i 3 år.

Selv om det ikke fibernet så er det moderne nett vi har og som kan levere båndbredde (hastighet) til alle normale behov, selv for ungdommen. '.

Ved neste avtale kan det være naturlig å vurdere utskifting med fiber.

Sak 7: Ny tørketrommel i fellesvaskeriet

Tørketrommelen i vaskerommet har vært i ustand i lang tid. De færreste beboere har egne tørketromler eller mulighet til å ha en slik i leiligheten sin. Samtidig er det flere vatterte produkt som må tørketromles etter vask for ikke å ødelegge vatteringen, for eksempel dyner, dunjakker, soveposer osv., og tørketromling brukes også ofte for å reaktivere impregnering i teknisk tøy. Det er altså ikke nok med rene tørkerom i fellesvaskeriet, og vi ber derfor om at styret enten reparerer eksisterende tørketrommel eller går til innkjøp av en ny, solid tørketrommel (industrikvalitet) som er stor nok til dyner og lignende.

Forslag til vedtak: Styret vil snarest enten reparere eksisterende tørketrommel i fellesvaskeriet, eller gå til innkjøp av en ny, solid tørketrommel (industrikvalitet) som er stor nok til dyner og lignende.

Forslagsstiller Pål Atle Lystad og Vera Due i 48A

Styrets innstilling: Styret vil avklare om nåværende tilstand på tørketrommel og vurdere eventuelt innkjøp av ny.

Sak 8 Forslag om avvikling av ordningen med akonto strøm

I løpet av de siste årene avregning av strøm gått over fra månedlig eller kvartalsvis avregning til timesbasert avregning. Strømprisene endrer seg nå fra time til time. I 2022 gikk nettselskapene over til en nettleiemodell hvor en faktureres for hvor mye strøm man bruker samtidig. (En trappetrinnsmodell hvor snittet av en måneds tre timer med mest forbruk bestemmer hvilken sats en havner på.) Vår ordning med akonto strøm fjerner strøm-brukernes incentiv for å ta ansvar for sin egen strømregning ved å flytte forbruk til mindre dyre tidspunkter. I tillegg til å kunne velge leverandør av strøm selv og holde en bedre oversikt over sitt eget forbruk. Forslag for avstemning: Styret skal avslutte og gjøre opp ordningen med a-konto strøm innen 12 måneder. Netteier kontaktes for å etablere grensesnitt og målere til hver leilighet. Skulle kostnadene overstige vedtatt budsjett kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling. Vemund Furøy Prost Hallings vei 29B
Forslagsstiller Vemund Furøy Prost Hallings vei 29B

Styrets innstilling: Andel strøm som betales akonto er bare en liten del av strømforbruket totalt (varme og varmtvann på sentralvarmeanlegget i PH 46). Fellesmåling ble etablert fordi hver enkelt slapp utgiftene til eget abonnement med faste tilleggskostnader. Styret går mot forslaget men vil vurdere dette forslaget nærmere hvis betingelsene endrer seg.

Sak 9 Sykkelparkering

Styret er positiv til at det etableres en «permanent» sykkelparkering. Dette bidrar positivt til nærmiljøet, som andre tiltak styret har initiert, som pallekarmhage og energi hentet fra energibrønner samt solcelleanlegg. Styret foreslår for generalforsamlingen at premissene for sykkelparkering blir lagt av syklistene selv. Styret foreslår at generalforsamlingen oppretter et sykkelutvalg som skal arbeide videre med spørsmålet om sykkelparkering.

Bakgrunn: Det vises til vedtak på generalforsamlingen i 2022. Det er tillatt å parkere sykkel i kjeller etter dagens ordensregler 1.1, andre setning («Sykler og barnevogner kan plasseres i trappeoppgangens underetasje.»), men det er ikke tilrettelagt med for eksempel trappeskinne for enklere adgang.

Parkeringsnormen for Oslo tilsier tre sykler per 100 m², og sier at 10% av arealet bør dimensjoneres for lastesykler (Jf. «Guide for god sykkelparkering for borettslag og sameier»). For Fjellhusaugen gir dette et behov på 100 sykler hvorav 10 lastesykler, i det minste på sikt. En sondering gjennomført av styret i februar 2022 der formålet var å gjette et nå-behov for sykkelparkering gav et resultat på 17 enheter, hvorav tre el og en last.



Den enkleste løsningen er å anskaffe stativ som plasseres på bakken ved oppgangene. Dette er hyllevare på Biltema (o.l.), krever ingen tiltak utendørs og kan handles i dag. Slike vil imidlertid ikke ha samme sikkerhet for sykkelerne som kjellerparkeringen gir.

En investering i et låsbart parkeringshus vil sikrere verdiene bedre, men samtidig legge beslag på et gitt areal. Uten å gjennomføre nye tiltak for tilrettelegging er den asfalterte plassen mellom 46 og 48 mest aktuell for bruk ved oppsett av et parkeringshus i dag, dette gjelder primært hjørnet med tidligere tørkestativ, som heller ikke vil hindre annen bruk av arealet. Alternativet er å bruke grøntarealer, der områdene med tilbaketrasket bebyggelse sør for PH vei, synes mest aktuelt.

Kostnaden for oppsett av et parkeringshus vil bli høy, selv med kommunal støtte. Styret har innhentet et pristilbud fra Weland utemiljø basert på et anlegg som i dag er i bruk hos Hovin Borettslag. Et «Funkis 47-3 låsbart sykkelskur», grunnflate er 4,74 x 6,42 m (30,4 m²), gir plass til 22 sykler i to etasjer, hvorav seks ladepunkt. Tilbudet er på 839.375 kr. Prisen vil kunne justeres opp/ned etter en gjennomgang og en befaring på stedet.

På grunn av kostnaden mener styret dette prosjektet bør være brukerstyrt, både for å være sikker på at dette dekker behovet – i det minste på kort sikt – og at dette er ønsket og vil bli brukt av brukerne.

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: Styret foreslår at generalforsamlingen oppretter et sykkelutvalg som skal arbeide videre med spørsmålet om sykkelparkering.

**Tilbud -131724 / 1**

Dato
27.03.2023

Fjellhusaugen Boligselskap AS
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Vår referanse
Terje Slettvold
Tlf. 91 68 50 54
E-post terje.slettvold@weland.no

Deres referanse
Frode Eriksen
Tlf. 907 77 222
E-post frode.eriksen@online.no

Vi takker for Deres forespørsel og kan tilby som følger:

Vedr. Låsbart sykkelkur

Pos	Antall	Spesifikasjon	A-pris	Netto
1	1,00 stk	Funkis 47-3 låsbart sykkelkur Størrelse: 4,74 x 6,42 m (30,4 m ²) 22 sykkelplasser med Klaver 2ParkUp 2 etasjers sykkelstativ 6 plasser med ladekontkat og 2 plasser for lastesykkel Veggseksjoner med 8mm herdet glass alt. laminat Takbekledning i 10mm, grå UV-bestendig kanalplast (polykarbonat) Perforerte alu-plater mellom vegg og tak sørger for god ventilasjon Dør lakkert i samme farge med 8mm glass i speil Dør formontert og klargjort med elektrisk sluttstykke Integret LED-belysning i taket (2 rader) med 100.000 brenntimer Snølast, Oslo 3,5 kN/m ²	421 500,00 Kr/stk	421 500,00
2	1,00 stk	Prosjektering og etablering av Funkis 47-3 sykkelkur	250 000,00 Kr/stk	250 000,00

Se spesifikasjoner i vedlagte FDV/prisinfo og Prinsippregninger

Ovenstående priser er å forstå netto NOK og ekskl. mva

Leveringstid	Avtales senere
Lev.betingelser	DAP, frakt debiteras
Betalingsbetingelser	Etter nærmere avtale
Gyldighetstid	60 dager fra tilbudsdato

I forbindelse med materialleveranser er tilbudet forørig i henhold til NS8409: 2008.
Vi gjør oppmerksom på at tilbudet kan avvike fra deres forespørsel.
Såfremt annet ikke er spesifisert inngår emballasje / Eur-pall / avfallshåndtering (ved montasje)
ikke i vårt tilbud og belastes ved fakturering.
Vilkår for montasjearbeider: Det henvises til vedlagte Standardbetingelser/Kontraktbestemmelser for Weland AS.

Vi håper at tilbudet er av interesse, og står gjerne til disposisjon for ytterligere informasjon.

Side 1 / 2



5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Simen A. W. Olsen Prost Hallings Vei 46 innstilles av to av valgkomiteens medlemmer.

Ett medlem innstiller Svein Gaska. Prost Hallings Vei 33A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cathrine Moldestad Prost Hallings Vei 44A innstilles av to av valgkomiteens medlemmer.

Ett medlem innstiller Stine Iversen Jacobsen Prost Hallingsvei 50B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Andre Hellerud Prost Hallings Vei 35 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Britt Helén Bjørnback Prost Hallingsvei 37C innstilles av to av valgkomiteens medlemmer.

Ett medlem innstiller Frode Eriksen Prost Hallingsvei 37C

I valgkomiteen for Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Pål Atle Lystad
Widet Saidali
Desiree Gennet M N Sereché



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590312. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeområdet 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2022	Diverse	Nye postkasser, rehabilitering av inngangstrapper og pipe PH 46. Rens av ventilasjonskanaler. Rens av søppelkasser. Takreparasjon.
2019 - 2019	Bergvarme	Selskapet bytter ut oljefyr med bergvarme
2014 - 2015	Oppgradert inngang, byttet kjellerdører	
1994 - 2008	Diverse	BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT 1994 Alle stigeledninger og sikringskap. 1997 Balk.utv. Fasaderehab med utskiftning av panel, isolering av gavivegger, maling av kledning. 1998 Hekk langs P Hallings vei 1999 Porttelefoner 2001 Oppganger pusset opp og malt. 2005-06 Oppussing av balkongrekkverk 2005 Nye myntvaskemaskiner 2005 Ny oljebrenner og varmpumper i fyrhus. Merket alle stoppekraner. 2006 Fellesmåling av strøm er innført. 2006 Fasadeskilt 2006 Oppgradering av Digitalt anlegg. 2008 Utvendig malerarbeider 2007: Rehabilitering av uteområde, inkl. hekk, hageutstyr, benker og bord.



2008: Male blå, liggende ytterkledning,
maling av utvendig kjellernedgang,
fortsette rehabilitering
av uteområdet.



1046 Fjellhusaugen Boligselskap A/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.