



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 966 487	15 789 463
Sum inntekter		14 966 487	15 789 463
Kostnader			
Lønnskostnad		304 985	288 467
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		146 067	159 288
Annen driftskostnad		6 098 428	14 319 931
Sum kostnader		6 549 480	14 767 686
Driftsresultat		8 417 007	1 021 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 015	29 979
Sum finansinntekter		12 015	29 979
Annen finanskostnad		481 937	676 167
Sum finanskostnader		481 937	676 167
Netto finans		-469 922	-646 188
Ordinært resultat før skattekostnad		7 947 085	375 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 947 085	375 589
Årsresultat		7 947 085	375 589
Totalresultat		7 947 085	375 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 947 085	375 589
Sum overføringer og disponeringer		7 947 085	375 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 840 165	29 852 079
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 200 008	1 346 075
Sum varige driftsmidler		31 040 173	31 198 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 040 173	31 198 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		396 050	1 736 482
Sum fordringer		396 050	1 736 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 541 223	3 336 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 541 223	3 336 916
Sum omløpsmidler		7 937 273	5 073 398
SUM EIENDELER		38 977 446	36 271 552

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 300	18 300
Sum innskutt egenkapital		18 300	18 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 332 885	11 279 970
Sum opptjent egenkapital		-3 332 885	-11 279 970
Sum egenkapital		-3 314 585	-11 261 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 948 188	34 193 780
Øvrig langsiktig gjeld		12 261 200	12 261 200
Sum annen langsiktig gjeld		42 209 388	46 454 980
Sum langsiktig gjeld		42 209 388	46 454 980
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 708	2 802
Leverandørgjeld		28 293	995 000
Skyldige offentlige avgifter		203	4 000
Annen kortsiktig gjeld		51 440	76 440
Sum kortsiktig gjeld		82 644	1 078 242
Sum gjeld		42 292 032	47 533 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 977 446	36 271 552



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429967

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 966 487	15 789 463
Sum inntekter		14 966 487	15 789 463
Kostnader			
Lønnskostnad		304 985	288 467
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		146 067	159 288
Annen driftskostnad		6 098 428	14 319 931
Sum kostnader		6 549 480	14 767 686
Driftsresultat		8 417 007	1 021 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 015	29 979
Sum finansinntekter		12 015	29 979
Annen finanskostnad		481 937	676 167
Sum finanskostnader		481 937	676 167
Netto finans		-469 922	-646 188
Ordinært resultat før skattekostnad		7 947 085	375 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 947 085	375 589
Årsresultat		7 947 085	375 589
Totalresultat		7 947 085	375 589
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 947 085	375 589
Sum overføringer og disponeringer		7 947 085	375 589



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 840 165	29 852 079
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 200 008	1 346 075
Sum varige driftsmidler		31 040 173	31 198 154
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 040 173	31 198 154
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		396 050	1 736 482
Sum fordringer		396 050	1 736 482
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 541 223	3 336 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 541 223	3 336 916
Sum omløpsmidler		7 937 273	5 073 398
SUM EIENDELER		38 977 446	36 271 552
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 300	18 300
Sum innskutt egenkapital		18 300	18 300



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 332 885	11 279 970
Sum opptjent egenkapital	-3 332 885	-11 279 970
Sum egenkapital	-3 314 585	-11 261 670
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 948 188	34 193 780
Øvrig langsiktig gjeld	12 261 200	12 261 200
Sum annen langsiktig gjeld	42 209 388	46 454 980
Sum langsiktig gjeld	42 209 388	46 454 980
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 708	2 802
Leverandørgjeld	28 293	995 000
Skyldige offentlige avgifter	203	4 000
Annen kortsiktig gjeld	51 440	76 440
Sum kortsiktig gjeld	82 644	1 078 242
Sum gjeld	42 292 032	47 533 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 977 446	36 271 552



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sankthansfjellet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 353





Velkommen til årsmøte i Sankthansfjellet Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 10:00 og lukker 27. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/353>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Hvor leverer jeg manuelle stemmesedler ?

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg levere stemmesedler som du finner i årsrapporten.

Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i det digitale årsmøtet, slik at alle stemmer blir talt opp.

Stemmesedler legges i styrets postkasse i Larsbråtveien 223 innen fristen (fredag 27. mai kl. 14:00).

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap for 2021
4. Disponering av årets resultat
5. Honorar til styret
6. Honorar til valgkomiteen
7. Forslag A om endring av vedtektene (kommunikasjon)



8. Forslag B om endring av vedtektene (laderett)
9. Forslag C om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)
10. Forslag D om utredelse av takterrasse
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité
14. Valg av representant til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Sankthansfjellet Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkallingen skal iht. vedtektene borettslagsloven § 7-6(1) sendes ut minst 8 og høyst 20 dager før møtet avholdes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseiere til å signere protokollen sammen med møteleder (styreleder) og rådgiver Erik Braathen (OBOS).

Signering finner sted når det digitale årsmøtet er avsluttet. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jens Viktor Johansson signerer protokollen sammen med møteleder Aleksander Bruun og rådgiver Erik Braathen

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap for 2021

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsrapport og årsregnskap skal alltid godkjennes av generalforsamling iht. borettslagsloven § 7-4(2).



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2021 godkjennes.

Vedlegg

1. 0353 Sankthansfjellet Borettslag.pdf

Sak 4

Disponering av årets resultat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årets resultat [1] på kr 7 947 085 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres.

[1] Årets resultat: Kostnader knyttet til vedlikehold kr 5,5 millioner, ble forskjøvet til 2022. Øvrig overskudd ble brukt til ekstraordinær nedbetaling av lån med kr 2,5 millioner.

Forslag til vedtak

Årsresultat (overskudd) 2021 føres mot egenkapital i balansen slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres

Sak 5

Honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000 og gjelder for perioden mai 2021 til mai 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000



Sak 6

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 3 000 og gjelder for perioden mai 2021 til mai 2022.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 3 000

Sak 7

Forslag A om endring av vedtektene (kommunikasjon)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1.4.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslag til vedtak

Lovendring om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene som nytt punkt 1-3



Sak 8

Forslag B om endring av vedtektene (laderett)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1.1.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11

a. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til nytt punkt 4-4:

4-4 Laderett

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslag til vedtak

Lovendring om laderett legges til vedtektene som nytt punkt 4-4

Sak 9

Forslag C om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)

Forslag fremmet av:

OBOS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker.



Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Tillegg til punkt 9-4: Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslag til vedtak

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling tas inn i vedtektene under punkt 9-4

Sak 10

Forslag D om utredelse av takterrasse

Forslag fremmet av:

Lars Eivind og Laila W. Augland, Larsbråtveien 73

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved småhus med flate tak er det ifølge kommunens reguleringsplan anledning til å bygge takterrasser. Vanligvis kan disse godkjennes hvis de er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Vi ber om at det undersøkes om det er mulig å få til i vårt borettslag, særlig med tanke på at det står på Gul liste.

Vi foreslår at Styret setter ned en arbeidsgruppe for å undersøke om utbygging av takterrasser er gjennomførbart ifm. reguleringsplan og oppføring på Gul liste. Hvis det viser seg at det juridisk sett er mulig å bygge takterrasser her, overlates det til Styret, ev. neste Generalforsamling å vedta endelig utredning av tekniske aspekter ved en slik utbygging, heri også kostnadsoverslag.

Bakgrunn for forslaget:

Bruk av takterrasser er en god måte å optimalisere bruksareal i eksisterende bygningsmasse, uten større inngrep utover forsterkning av tak og bygging av rekkverk/tilkomst. Bygging av takterrasser vil medføre en vesentlig verdiøkning for boligene. Det kan også gi utsiktsforhold for en rekke boliger som i dag har begrenset utsikt. Forutsetninger i dette forslaget er at eventuell oppførelse av takterrasser ikke bryternevneverdig med det arkitektoniske uttrykket i borettslaget, at det er enighet



hos/med tilstøtende boenheter om oppførelse og at kostnaden for oppførelsen tas av andelseier.

Forslag til vedtak vi ber Generalforsamlingen stemme over:

Generalforsamlingen ber Styret undersøke, gjerne gjennom en dedikert arbeidsgruppe, om det er mulig å bygge takterrasser i Sankthansfjellet Borettslag i henhold til gjeldende regulering, særlig mtp. at borettslaget står på gul liste.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot en slik undersøkelse. Det er dog ikke kapasitet blant styrets medlemmer til å sette i gang en slik arbeidsgruppe.

Styret oppfordrer følgelig saksfremmer til å undersøke ovennevnte på eget initiativ, ev. gjennom en arbeidsgruppe i egen regi.

Oppslags-siden på Vibbo kan være et bra utgangspunkt for å finne medlemmer til en slik arbeidsgruppe.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer imot forslaget, da det i praksis er åpning for å gjøre dette arbeidet på eget initiativ.

Forslag til vedtak

Styret skal undersøke/utrede mulighet for bygging av takterrasser.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer:

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av minst 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Bruun



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Holdø
- Knut Arild Flatner

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Njáll Ekstrøm
- Sahib Singh Devgun
- Thea Elisabeth Halgard

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegat med vara til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat velges for et år og må være andelseier i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Arild Flatner

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erland Vestby



Sak 13

Valg av valgkomité

Vi skal velge ny valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til tillitsvalgte til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Iwan Thomson

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem :

- Liva Mork

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem :

- Kjetil Nygaard

Sak 14

Valg av representant til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral

Det skal velges representant og vararepresentant til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Knut Arild Flatner

Valg av 1 vararepresentant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Erland Vestby



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Sankthansfjellet Borettslag
avholdes som digitalt årsmøte i perioden 24 – 27. mai 2022.**

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og regnskap for 2021
4. Disponering av årets resultat
5. Godtgjørelse til styret kr 260 000
6. Godtgjørelse til valgkomiteen kr 3 000
7. Forslag A fra styret om endring av vedtektene (kommunikasjon)
8. Forslag B fra styret om endring av vedtektene (laderett)
9. Forslag C fra OBOS om endring av vedtektene (valg til OBOS' generalforsamling)
10. Forslag D fra Lars Eivind og Laila W. Augland om undersøkelse av mulighet for bygging av takterrasser
11. Valg av tillitsvalgte (styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer)
12. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
13. Valg av valgkomité for 1 år
14. Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral

Oslo, 21. mars 2022
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Maren K. Sandbæk Lystad /s/ Aleksander Håvard Bruun /s/ Eva Sjøe /s/

Erland Vestby /s/ Knut Arild Flatner /s/





ÅRSRAPPORT FOR 2021

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sankthansfjellet Borettslag består av 183 leiligheter (småhus i rekke). Husene er tegnet av arkitektene Cappelen og Rodahl og oppført i perioden 1969 – 1971. Første innflytting skjedde i 1970. Tomta (totalt 84 793 m²) ble kjøpt i 1986 og har gnr./bnr: 140/51, 141/126 og 141/128.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 950266465, ligger i Oslo kommune Alna bydel og har følgende adresser:

- Haugerudveien 1 - 63
- Larsbråtveien 1 - 263 og 2 - 38

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

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Maren K Sandbæk Lystad	Larsbråtveien	38
Nestleder	Eva Sjue	Larsbråtveien	203
Styremedlem	Erland Vestby	Larsbråtveien	203
Styremedlem	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Styremedlem	Aleksander Håvard Bruun	Larsbråtveien	249
Varamedlem	Kari Degrum	Larsbråtveien	189
Varamedlem	Thea Halgard	Larsbråtveien	207
Varamedlem	Sahib Singh Devgun	Haugerudveien	37

Endringer i perioden:

Maren K Sandbæk Lystad har trukket seg som styreleder og på ekstraordinær generalforsamling februar 2022 ble Aleksander Håvard Bruun valgt som ny styreleder. Samtidig ble Eirik Holdø valgt som nytt styremedlem. Dette frem til ordinær generalforsamling i 2022.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Varadelegert	Erland Vestby	Larsbråtveien	203

Sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral

Delegert	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Varadelegert	Erland Vestby	Larsbråtveien	203

Valgkomiteen

Iwan Thomson	Larsbråtveien	167
Kjetil Nygaard	Larsbråtveien	117
Liva Mork	Haugerudveien	15

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen og dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. For øvrig vises til regnskapet.

Inntekter

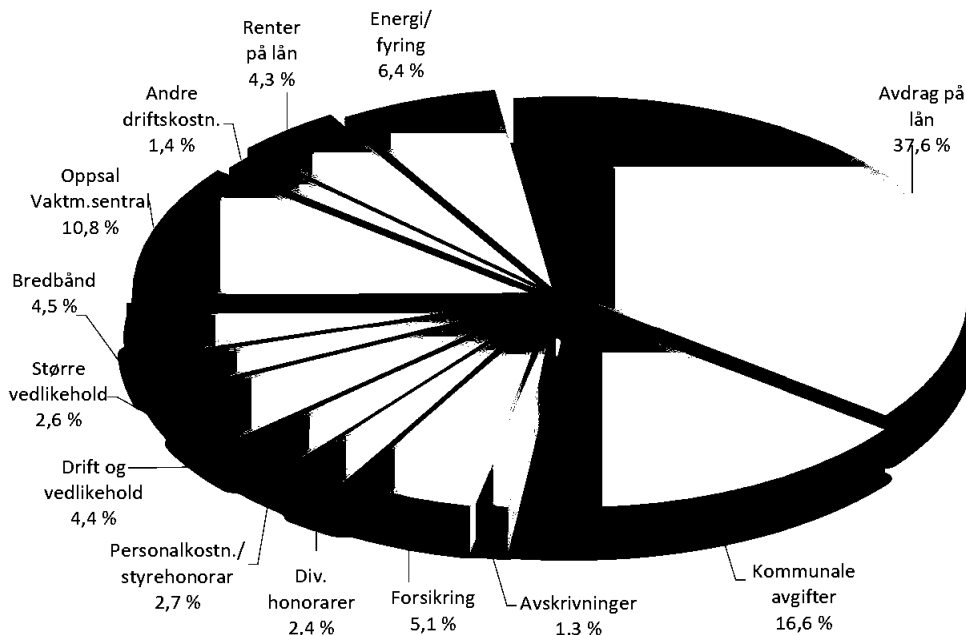
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 14 966 487 mot budsjettert kr 14 890 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 549 480 mot budsjettert kr 12 924 000.

I forrige årsrapport fremgår at det var beregnet ca. kr 6 millioner til større vedlikehold som omfatter fukt, maling, garasjer, asfaltering, fjerning coax-kabler, utskifting av brannvern-utstyr, mv. Fuktarbeider er utført, mens borettslaget har fått til en avtale med Homenet om gratis fjerning av coax-kabler. De øvrige tiltakene er ikke utført i 2021.

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader i 2021 fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk 42 % til renter og avdrag på lån.



Resultat

Årets resultat¹ på kr 7 947 085 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 4 245 595 er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen/disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var kr 7 854 629 pr 31.12.2021 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

¹Årets resultat: Kostnader knyttet til vedlikehold kr 6,5 millioner, ble forskjøvet til 2022. Øvrig overskudd ble brukt til ekstraordinær nedbetaling av lån med kr 2,5 millioner.



Sameiet Oppsal Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Til orientering er sentralens resultatregnskap og balanse pr. 31. desember 2021 satt inn bak borettslagets regnskap i dette årsberetningsheftet.

Den som ønsker sameiets årsberetning og regnskap, kan kontakte OBOS.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering fremlegges budsjett for 2022 vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, panelutskifting og etterisolering av 8 – 10 nordvegger, asfaltering, boder, mv.

Kommunale avgifter

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser og innkreves sammen med felleskostnadene fire ganger pr. år (for leiligheter hvor eiendomsskatten har slått inn).

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå eksakt. Pga. særdeles høye energikostnader, har vi budsjettert med en dobling. I tillegg er refusjonskostnader for strøm/nettleie til avfuktere, samt strømforbruk i forbindelse med el-billading hensyntatt i budsjettet. Merk at de som lader elbilene sine betaler for strøm og nettleie gjennom betalingsløsningen Charge365, og dette føres som inntekt for borettslaget.

Forsikring

Det er også i 2022 budsjettert med en mindre indeksregulering av forsikringspremien. Forsikringspremien justeres også med bakgrunn i skadehistorikken.

Lån

Lån i Handelsbanken er et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,65 % pr. 31. desember 2021. Lånet er iht. gjeldende betalingsplan nedbetalt år 2043. Styret har som policy at lånet skal være nedbetalt før vi låner opp for nye garasjer. Ekstraordinære innbetalinger på lånet slik borettslaget gjorde i 2021 muliggjør nytt låneopptak på tidligere tidspunkt.

Forretningsførerhonorar

Som følge av generell lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 2,5 %.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene med kr 397 fra 1. januar 2022. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022. Styret etterstreber å holde felleskostnadene lave.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.
Vedlegg 1

15 av 43

O353 Sankthansfjellet Borettslag.pdf



Til generalforsamlingen i Sankthansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sankthansfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sankthansfjellet Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslø, 24. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 995 156	6 892 345	3 995 156	7 854 630
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 947 085	375 589	1 451 000	446 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	146 067	159 288	145 000	145 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-148 088	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-4 245 592	-3 245 647	-1 741 000	-1 746 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	11 914	-38 331	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 859 474	-2 897 189	-145 000	-1 155 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 854 629	3 995 156	3 850 156	6 699 630

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 937 273	5 073 398
Kortsiktig gjeld	-82 644	-1 078 242
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 854 629	3 995 156



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 477 650	14 394 966	14 470 000	15 325 000
Andre inntekter	3	488 837	1 394 497	420 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 966 487	15 789 463	14 890 000	15 475 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 985	-41 467	-90 000	-50 000
Styrehonorar	5	-252 000	-247 000	-252 000	-260 000
Avskrivninger	14	-146 067	-159 288	-145 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-9 840	-7 875	-8 000	-10 000
Andre honorarer		-15 026	-10 578	-15 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-177 575	-173 245	-177 000	-180 000
Konsulenthonorar	7	-27 083	-453 302	-200 000	-200 000
Kontingenter		-36 600	-36 600	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-785 141	-8 779 315	-6 500 000	-6 500 000
Forsikringer		-576 097	-551 170	-555 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-1 867 686	-1 833 945	-1 860 000	-1 920 000
Kostnader sameie	21	-1 217 014	-1 066 344	-1 205 000	-1 205 000
Energi/fyring		-725 512	-406 157	-1 200 000	-2 500 000
Bredbånd		-503 244	-847 640	-500 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-157 611	-153 761	-180 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 549 480	-14 767 686	-12 924 000	-14 265 000
DRIFTSRESULTAT		8 417 007	1 021 777	1 966 000	1 210 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 015	29 979	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-481 937	-676 167	-525 000	-774 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-469 922	-646 188	-515 000	-764 000
ÅRSRESULTAT		7 947 085	375 589	1 451 000	446 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		7 947 085	375 589		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	25 928 000	25 928 000
Tomt		3 611 332	3 611 332
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	300 833	312 747
Andre varige driftsmidler	14	1 200 008	1 346 075
SUM ANLEGGSMIDLER		31 040 173	31 198 154
OMLØPSMIDLER:			
Forskuddsbetalte kostnader		396 050	359 582
Andre kortsiktige fordringer		0	1 376 900
Driftskonto OBOS-banken		510 141	529 493
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 728
Sparekonto OBOS-banken		6 082 662	2 220 647
Innestående i andre banker		948 421	584 048
SUM OMLØPSMIDLER		7 937 273	5 073 398
SUM EIENDELER		38 977 446	36 271 552
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 183 * 100		18 300	18 300
Udekket tap	15	-3 332 885	-11 279 970
SUM EGENKAPITAL		-3 314 585	-11 261 670
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 948 188	34 193 780
Borettsinnskudd	17	12 261 200	12 261 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 209 388	46 454 980
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		28 293	995 000
Skyldige offentlige avgifter	18	203	4 000
Påløpte renter		2 708	2 802
Annen kortsiktig gjeld	19	51 440	76 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 644	1 078 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 977 446	36 271 552
Pantstillelse	20	61 961 200	61 961 200
Garantiansvar	21	2 117 710	1 901 087

Oslo, 21. mars 2022
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Maren K. Sandbræk Lystad /s/ Aleksander Håvard Bruun /s/ Eva Sjøe /s/

Erlend Vestby /s/ Knut Arild Flatner /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 850 748
Internett	501 000
Vann- og avløpstillegg	80 218
Feieravgift	20 328
Eiendomsskatt	16 416
Lokale	7 800
Leie tilfluktsrom	1 140
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	14 477 650

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vann og avløpstillegg (manuell innkreving)	595
Charge 365 (el-billading)	98 378
Oslo kommune, Klimaetaten (støtte ladeinfrastruktur)	359 264
Tomtekompensasjon	30 600
SUM ANDRE INNTEKTER	488 837

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 000
Påløpte feriepenger	-1 440
Arbeidsgiveravgift	-39 545
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 985

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk igjennom året og borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 252 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 840.

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

OBOS BBL – rådgivningstjenester	-18 308
OBOS Prosjekt AS – el-billading	-8 775
SUM KONSULENTHONORAR	-27 083

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Humid AS – kartlegging inneklime	-12 113
ECS – fukt krypkjellere	-276 184

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -288 297

Drift/vedlikehold bygninger	-142 635
Drift/vedlikehold VVS	-90 372
Drift/vedlikehold elektro	-142 939
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 566
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 332
Egenandel forsikring	-24 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -785 141

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 441
Vann- og avløpsavgift	-1 092 051
Feieavgift	-17 528
Renovasjonsavgift	-741 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 867 686

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-116 697
Driftsmateriell	-9 792
Kopieringsmaterieill	-5 177
Trykksaker	-5 859
Andre kontorkostnader	-1 005
Porto	-3 023
Kontingenter	-500
Gaver	-9 623
Bank- og kortgebyr	-3 534
Velferdskostnader	-2 402

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -157 611**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 015
SUM FINANSINNTEKTER	12 015

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-481 937
SUM FINANSKOSTNADER	-481 937

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971	25 928 000
SUM BYGNINGER	25 928 000



Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140 & 141/bnr.51, 126 & 128
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Gjelder også vaktmesterbrakke note 14.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Parskulptur			
Tilgang 2020	148 088		
Avskrevet tidligere	-29 618		
Avskrevet i år	-29 617		
		88 853	
Møbler (sittegrupper)			
Tilgang 2015	130 631		
Avskrevet tidligere	-111 966		
Avskrevet i år	-18 664		
			1
Søppelbrønner			
Tilgang 2014	690 375		
Tilgang 2015	208 750		
Tilgang 2016	78 750		
Avskrevet tidligere	-647 879		
Avskrevet i år	-97 786		
		232 210	
Uteanlegg (drivhus)			
Tilgang 2018	39 682		
Avskrevet tidligere	-39 681		
			1
Vaktmesterbrakke (ikke avskrevet)			
Tilgang 2006	658 508		
Tilgang 2007	220 435		
		878 943	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 200 008	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-146 067	

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken			
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2014	-49 700 000		
Nedbetalt tidligere	15 506 220		
Nedbetalt i år (ordinært)	1 745 592		
Nedbetalt i år (ekstraordinært)	2 500 000		
		-29 948 188	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-29 948 188	

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-8 601 200
Tilleggsinnskudd	-3 660 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 261 200

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-203
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-203

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 440
Midlertidig deposita	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-51 440

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 261 200
Pantelån	29 948 188
TOTALT	42 209 388

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

Bygninger	25 928 000
Tomt	3 611 332
TOTALT	29 539 332

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 4,89 % av Oppsal vaktmestersentral. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 117 710.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 874 538	14 402 707	15 883 000	15 870 000
Salg anleggsmidler		198 010	27 135	0	0
Andre inntekter	3	1 928 812	2 032 748	1 500 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 001 361	16 462 590	17 383 000	16 770 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 584 701	-12 009 781	-13 420 000	-13 700 000
Styrehonorar	5	-400 000	-310 000	-400 000	-417 000
Avskrivninger	12	-1 035 044	-1 099 713	-1 210 000	-1 020 000
Revisjonshonorar	6	-70 714	-35 025	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-169 175	-165 050	-170 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-680 875	-76 300	-70 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-66 460	-30 233	-40 000	-55 000
Forsikringer		-116 833	-105 512	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-73 567	-34 970	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 886 054	-2 845 660	-2 955 000	-3 020 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 103 424	-16 712 245	-18 525 000	-18 897 000
DRIFTSRESULTAT		-102 063	-249 655	-1 142 000	-2 127 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 207	8 214	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-18	-2 302	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 189	5 912	0	0
ÅRSRESULTAT		-95 874	-243 743	-1 142 000	-2 127 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-95 874	-243 743		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Andre varige driftsmidler	12	4 385 473	4 411 202
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 421 473	4 447 202
OMLØPSMIDLER:			
Restanser på felleskostnader		133	150
Kundefordringer		5 107	157 825
Forskuddsbetalte kostnader		48 703	42 159
Andre kortsiktige fordringer	14	4 685	249 827
Driftskonto OBOS-banken		1 457 444	155 077
Driftskonto OBOS-banken II		106 314	102 411
Skattetrekkkonto OBOS-banken		569 180	415 849
Sparekonto OBOS-banken		2 010 547	2 701 963
SUM OMLØPSMIDLER		4 202 113	3 825 261
SUM EIENDELER		8 623 586	8 272 463
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Opptjent egenkapital	15	6 127 120	6 154 752
SUM EGENKAPITAL		6 127 120	6 154 752
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 396	0
Leverandørgjeld		316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter	16	1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld	17	1 135 029	1 097 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 496 465	2 117 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 623 586	8 272 463
Pantstillelse			0 0
Garantiansvar			0 0

Oslo, 22. februar 2022
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Thomas Opkvitne Andersen /s/

Edward Ingebrigtsen /s/ Martin Aulie /s/ Madeleine Olsnes Fredriksen /s/



1. INFORMASJON OM BORETTSLAGET

1.1 STYRET - KONTAKTMULIGHETER OG INFORMASJON

Styret har kontor i Larsbråtveien 223 (kjellerinngang).

Ønsker du å kontakte styret, kan du bruke styrets postkasse utenfor styrerommet eller sende e-post: sthansfjellet@styreverrommet.no

Styret henstiller andelseiere til å benytte Vibbo som den primære kommunikasjonskanalen. I forkant av styremøter som blir annonsert på Vibbo, praktiserer styret åpen halvtime, normalt fra kl. 18:30.

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du mye nyttig informasjon om boligene, utbygging, vedtekter/husordensregler, kontaktinformasjon til styremedlemmer mv. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Saker som ønskes behandlet av styret skal fremmes skriftlig med mindre dette byr på praktiske vanskeligheter for den enkelte.

Styret har som praksis at beboerne har krav på tilbakemelding om hvordan henvendelsen til styret vil bli håndtert innen 14 dager, hvor ikke saken kan avklares før det. Henvendelser på e-post blir normalt besvart i løpet av 1 - 3 dager. Styremedlemmer vil også kunne nå per telefon. Kontakttelefonnummer er også lagt ut på Vibbo/Styret.

Henvendelser om vaktmestertjenester og vedlikehold skal rettes til Oppsal Vaktmester-sentral, jf. punkt 1.5 under.

Henvendelser om felling av trær skal rettes til styret/trekomitéen, jf. punkt 1.7.

1.2 RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

Retningslinjene er lagt ut på Vibbo/Styret.

1.3 GARASJE

Sankthansfjellet Garasjelag ble på ordinær generalforsamling 2014 oppløst og garasjene innlemmet i borettslaget. Det er tilknyttet en garasje til hver bolig (én bolig hadde ved utgangen av 2017 ikke tilknyttet garasje). Garasjene skal følge med boligen ved salg. En oversikt over hvilke garasjer som er tilknyttet hvilken bolig er lagt ut på Vibbo/Parkering.

Garasje kan byttes innbyrdes mellom boligene. For å være gyldig, må slikt bytte dokumenteres overfor styret. Garasje kan leies ut til andre beboere. Utleie til andre enn de som bor i borettslaget krever styrets samtykke.

Lading av elbil i garasje er kun tillatt der det er installert elbil-lader.

1.4 PARKERING

Borettslagets indre område er bilfritt. Det er likevel lov å kjøre inn der det er mulig (gjelder ikke gressplener og gangveier) for nødvendig av- og pålessing i inntil 30 minutter. Kontakt styret i forkant om du har spesielle behov for parkering i kortere tidsrom inne på borettslagets område, f.eks. håndverkere med særskilt behov. Du kan da få midlertidig parkeringsbevis for aktuelt formål.

Gjester skal bruke gjesteparkeringen og benytte gjesteparkeringskort. Disse kan benyttes flere ganger, og fås etter behov. Gjestekort skal være røde eller gule. Blå gjestekort gjelder ikke lenger. *Beboere* kan ikke stå på gjesteparkeringsplassene med gjesteparkeringskort.



Det tildeles videre ett oblat pr. bolig, som gir rett til å parkere på gjesteparkeringen. Rødt oblat gjelder fremdeles. Garasjene skal likevel fortrinnsvis benyttes av beboers egen bil. Eventuelle klager over gebyrer skal rettes direkte til parkeringsselskapet P-Service. Eventuell klage skal ikke rettes direkte til styret, men send oss gjerne en kopi. Hvis du mener gebyr er feil ilagt, og ikke får medhold i dette hos selskapet bør det klages til styret.

Borettslagets parkeringsregler ligger på Vibbo eller kan fås fra styret. Alle forutsettes å sette seg grundig inn i reglene.

1.5 VAKTMESTERTJENESTE - OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Sentralen eies av borettslaget i sameie med 11 andre borettslag/boligsameier. Kontoradresse: Løypeveien 2, Oppsal. Åpningstiden er hverdager fra kl. 09:00 til 15:00.

Vedlikeholdsoppdrag og forsikringskader, jf. under, skal meldes til vaktmestersentralen pr. telefon 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no

NB: Oppdrag skal ikke gis direkte til sentralens ansatte.

Utenom åpningstid kan sentralen ringes for nødvendig NØDHJELP alle dager, hele døgnet. Dette gjelder kun vannlekkasje, strømbrydd eller forsikringskader mv., hvor assistanse er absolutt påkrevet og ikke kan vente til neste virkedag.

OVS står også til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider til selvkostpris for beboerne, f.eks. reparasjon av kraner, tette avløp, sluk og klosetter (dersom ledig kapasitet).

1.6 RODEORDNINGEN

Borettslaget er inndelt i ti roder, som har hver sin rodekontakt. Rodekontaktene organiserer lokale dugnader og er for øvrig lokale kontaktpunkter for styret. Det er laget skriftlige retningslinjer for ordningen, som er lagt ut på våre hjemmesider.

Retningslinjene kan fås ved henvendelse til styret.

1.7 TREKOMITÉEN

Alle søknader om felling av trær skal rettes skriftlig til trekomiteén. Søknaden skal undertegnes av alle berørte parter. Komiteén vurderer saker om felling av trær og fjerning av busker. Komiteén har tre medlemmer, hvorav ett av medlemmene er styremedlem. Kontaktinformasjon for trekomiteé og hagelaget fremgår på vår hjemmeside.

1.8 VELFERDSKOMITÉEN MV.

Borettslaget har en velferdskomité, se nærmere informasjon på Vibbo/Velferdskomitéen. Komiteén arrangerer ulike aktiviteter for alle aldersgrupper.

Grunnet pandemien har dessverre de faste samlingene og pensjonistturene ikke vært mulig å gjennomføre i 2021. Men det ble arrangert en koselig julegrantening med sang rund treet for store og små. Velferdskomiteen har en bålpanne til utlån, samt termos for varm drikke. Dette står ved Drivhusplassen. Det er en egen kjøkkenhagegruppe i borettslaget som alle som vil kan være med i. Mer informasjon om den ligger på Vibbo/Drivhusplassen. Det er opprettet en Facebook-gruppe for småbarnsforeldre; Meiseklubben. Borettslaget har også en egen Facebook-side for hyggelig naboutveksling og en egen mini-Finn.

Det har vært en egen festkomite i borettslaget, som har ligget brakk en stund. Andelseiere oppfordres til å dra den i gang igjen.



1.9 HMS, INTERNKONTROLL – EGENKONTROLL AV RØR, ELANLEGG MV.

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Dersom ansatte, må kravene i arbeidsmiljøloven oppfylles i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget er snart 50 år gammelt og levetiden for opprinnelig elektrisk anlegg, innvendig røropplegg mv. er begrenset. Andelseierne bør vurdere utskiftinger, og uansett når det likevel pusses opp. Andelseier er ansvarlig for innvendig røropplegg i boligene (ikke felles rørsystem under husene og innvendig nedløp fra tak). Ved ombygging og rehabilitering bør innvendige rør vurderes for eventuell utskifting e.l. Styret anbefaler utfra erfaring særlig å sjekke tilstand på soilrøret i tråd med ovennevnte, idet røret (bend på rør) enkelte steder har vist seg å være et svakhetspunkt med påfølgende lekkasjer. Ut over dette har vi hatt lite problemer med innvendige rør så langt.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for elektrisk anlegg inne i leiligheten fra og med første hovedsikring/inntakssikring.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ Informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om ansvar for elektrisk anlegg er distribuert til alle husstander.
- ✓ Styret har i 2012 anskaffet ny elektronisk HMS-håndbok for boligselskap og jobber kontinuerlig med å tilpasse borettslagets rutiner til regelverket. Oppsal Vaktmestersentral er ansvarlig for HMS arbeid for sine ansatte som utfører arbeid i borettslaget.
- ✓ Lekeplasser vurderes hvert annet år av ekstern inspektør og løpende av styret/vaktmestertjeneste. Nye lekeplasser er i tråd med kravene etablert nederst i Haugerudveien (2010) og «Lille-Larsbråtvei» (2012). Brannsluknings- og varslingsutstyr er montert i leilighetene (2002/2012).
- ✓ Elektrisk anlegg er kontrollert t.o.m. sikringssskap (termofotografering) i boligene og visuell inspeksjon av el. opplegget (2005). Ny kontroll ble gjennomført av Nord-EI i 2013 i samarbeid med Gjensidige Forsikring. Ingen alvorlige feil ble avdekket ved siste kontroll, og de fleste øvrige feil er rettet.
- ✓ Styret har i 2010 formidlet tilbud til andelseierne om skifte til automatsikringer m/over spenningsvern.
- ✓ I 2012/13 ble inspeksjon av innvendig røropplegg og beredere gjennomført i borettslaget og feil fulgt opp med avviksretting. Tilbud om skifte av varmtvannsberedere formidlet.
- ✓ HMS dokument som viser rutiner i borettslaget og planlagte tiltak er lagt ut på Vibbo.
- ✓ I 2021 ble installert seirekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger.

1.10 BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

1.11 AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

Ordningen representerer en tilsvarende løsning som borettslagenes sikringsfond

1.12 UTFØRT REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

1991 - 1996	Ny takteking på hus og boder
1995 - 1998	Varmekabler i gangveier
1996 - 2001	Terrasse- og bodteking med tilhørende arbeide (herunder råteskader hus / boder)
1998 - 2001	Krypkjellerundersøkelse / soppkontroll
2000 - 2002	Skifte av utebelysning, ekstra stolper
2002	Skifte av innvendige stoppekraner i boligene, skifte / vedlikehold av utvendige felles stoppekraner for husrekkene
2003 - 2004	Enøktiltak varmekabelanlegg (gangveier)
2007 - 2008	Fasaderehabilitering (nytt panel, malt, tilleggsisolert), terrassetekking, ca. 50% av vinduer skiftet, skiftet bord på bod
2009	Maling av garasjer (dugnad)
2010 - 2013	Oppgradering/nye lekeplasser
2010 - 2011	Utskifting av gjerder og lignende
2010 - 2011	Asfaltering av slitte gang/kjøreveier
2011 - 2012	Tekket om 1/3 av takene på garasjer
2014 - 2015	Nye søppelanlegg
2016 - 2017	Ny takteking (levetid 35-40 år)
2018	Asfaltering av slitte gang- og kjøreveier
2018 - 2020	Avfukting i kjellere (pågående)
2018 - 2019	Ny takteking på uteboder
2020	Utskifting av vinduer (reklamasjonstid 3 år)
2020	Etablering av infrastruktur for elbil-lading
2021	Installert seirekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger

1.13 UTBYGGING AV BOLIGENE OG ANDRE ENDRINGER

Det ble i 2002 vedtatt en mindre vesentlig reguleringsendring som innebærer at boligene kan bygges ut etter forhåndsklarerte løsninger (med mindre de fra tidligere er maksimalt utbygd). Det må imidlertid søkes Styret, som skal godkjenne tiltaket før søknad fremmes for Plan- og bygningsetaten. Du kan finne mer informasjon om reguleringsplanen og de ulike utbyggingsalternativene på Plan- og bygningsetaten sine hjemmesider. Se også vedtektene for nærmere opplysninger, samt regler for utbygging på Vibbo vedtatt av generalforsamlingen. Reglene ivaretar også tekniske og arkitektoniske løsninger som har blitt praktisert ved rehabiliteringen i 2007-08.

Byantikvaren har satt vårt borettslag på Gul liste, som er en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Gul liste har ikke rettslig betydning i seg selv, og søknader om utbygging innenfor utbyggingsløsningene som er forhåndsgodkjent på den enkelte bolig vil bli behandlet av Plan- og bygningsetaten som før uten å forelegges Byantikvaren for uttalelse. Søknader som er helt i tråd med planen kan som tidligere altså påregnes innvilget.

Det vil tilkomme et engangsbeløp for utbygging på fellesareal (utbygging andre steder enn i/over atrium), jf. vedtektene. De som skal bygge ut her, skal betale tomtepris til borettslaget for det arealet (grunnflate) de tilegner seg ved sin utbygging. Gjeldende tomtepris er ifølge takstrapport fra 2005 (indeksregulert mars 2018) kr 1 500 pr. m². Styret vurderer å øke tomteprisen noe.



1.14 ENØK

I 2003 ble det med støtte fra ENØK-fondet gjort analyser for å kartlegge potensiale for energisparing for enkeltboliger og fellesanlegg. Boligene ble analysert mht. isolering.

Generelt: Energiforbruk for borettslaget under ett (inkludert fellesanlegg) lå (2003) noe over normalt for norsk standard (NS 3032), bl.a. grunnet et *relativt* høyt forbruk på fellesanleggene (varmekabler). ENØK-rapporten anbefaler isolasjon i tak og vegger dersom panel skiftes. Dette er ivarettatt ved rehabiliteringen i 2007-08 med ENØK-støtte. Styret legger til grunn at vi etter rehabiliteringen generelt ligger under normtallet.

På fellesområdene er tiltak for å styre bruk av varmekabler svært lønnsomme. Det er montert tidsur for utkopling av anlegget med jevne intervaller på anleggene, samt sparepærer på garasjeanleggene.

I boligene: Du kan søke Enøk-støtte for tiltak i din bolig. Søknadsskjema for ENØK tiltak kan hentes ned fra www.enova.no, kan fås ved å kontakte ENØK på telefon 73 19 04 30 eller gratis grønt nummer 800 49 003 for nærmere informasjon.

NB: Installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret, etter at uttalelse fra naboer er innhentet. Dette grunnet at enkelte pumpetyper under gitte forhold kan medføre noe støy, samt av estetiske hensyn. Se mer informasjon på Vibbo/Varmepumpe. Kontakt gjerne styret i forkant av søknad.

1.15 BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Borettslagsloven av 2006 gir andelseier rett til bruksoverlating (framleie) inntil 3 år. Styret skal godkjenne fremleietaker, jf. vedtektene § 4 -2. Det er derfor ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo under Min bolig. Det er pr. 1. januar 2021 registrert én bruksoverlating i borettslaget.

1.16 TV OG INTERNETT

Internett

Siden høsten 2017 har borettslaget kollektiv avtale med Homenet om internett over nytt fibernett. Avtalen (100/100 mb/s) inngår i felleskostnader og er spesifisert på faktura med kr 250 pr. mnd.

Avtalen om internettleveranse inkl. pris er bundet til høsten 2027. Borettslaget overtar eierskap til fibernettet fra samme tidspunkt.

TV-tjenester

Avtalen om kollektiv TV-avtale med Telenor ble avsluttet 1. oktober 2020. Dette på grunn av coaxnettet (kablene) behøvde omfattende og svært kostbart vedlikehold.

Siden borettslaget har nytt fibernett som er tilrettelagt for å fasilitere IP-TV, kan den som ønsker lineær TV få dette gjennom Homenet sine samarbeidspartnere – RiksTv og Viasat.

Ingen må gjøre inngrep i fibernettet, da dette krever autorisert installatør. Inngrep kan i verste fall forårsake ødeleggelser i anlegget. Fibernettet er ikke borettslagets eiendom.

Har du spørsmål til TV eller internetttilbudet, så kontakt Homenet på telefon 38 99 01 00 eller besøk deres nettside www.homenet.no

NB: Husordensreglene har forbud mot å sette opp antenne (parabol) hvis det er innsyn til anlegget.



2.FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med avtalenummer SP1443333. Forsikringen omfatter skade på bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, men også bygningsmessig tilleggsinnredning og forbedringer i den enkelte boligen.

Gjeldende rutine

Melding om forsikringsskade sendes på nettet via www.if.no/bedrift/meld-skade eller på telefon 21 49 24 00. Skader kan meldes inn av: andelseiere, styret eller Oppsal Vaktmester-sentral. Andelseier som ønsker å melde inn skade, skal fortrinnsvis kontakte styret og OVS i forkant for avklaring, og uansett sende kopi av skademelding til styret.

I den grad det er mulig må beboer forsøke å begrense skadeomfanget.

Dekkes skaden?

Forsikringen dekker plutselige og uforutsette skader, men ikke ved manglende vedlikehold. Når skaden meldes er det en del naturlige spørsmål som stilles. Jo mer informasjon du kan bidra med, jo lettere er det for forsikringselskapet å hjelpe deg raskt og effektivt:

- Hvor har skaden skjedd? Vi trenger opplysninger om boligselskapets navn, hvilken leilighet som er skadet, eiers navn og adresse og gjerne leilighetsnummer.
- Er flere leiligheter skadet trengs denne informasjonen om alle som er berørt. Viktig er telefonnummer på dagtid til folk som kan skaffe tilgang til alle skadede leiligheter.
- Hva ser ut til å være skadeårsaken?
- Når har skade oppstått?
- Har håndverker/vaktmester sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring?
- Ved innbrudd, hæverk eller branntilløp: Er politiet varslet?

Egenandel

Generell egenandel er kr 10 000. Det er aldersfradrag for røropplegg. Borettslaget dekker egenandel i de tilfeller hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Beboer må etter gjeldende praksis dekke egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtekter, f.eks. ved innvendig røropplegg, feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leilighet mv., og uansett hvis vedkommende har opptrådt uaktsomt.

Skadedyr

Borettslagets forsikring har avtale med Anticimex og kan kontaktes dersom det oppdages rotter i boligen (innendørs eller kjeller). Anticimex kommer på befaring og setter i gang tiltak i henhold til hva som er omfattet av forsikringen. Anticimex kan kontaktes på telefon 41 41 41 28. Kontakt gjerne styret først.

Skadedyrbekjempelsen er i hovedsak uten egenandel med unntak av bekjempelse av skjeggkre og perlekre. Forebyggende tiltak er ikke dekket av forsikringen, heller ikke skader på bygning eller innbo som følge av skadedyrangrepet.

Innboforsikring

Andelseierne må selv sørge for innboforsikring som omfatter innbo og løsøre (dvs. utstyr/innredning man tar med seg ved flytting).



3. OMSETNING AV BOLIGER / FORKJØPSRETT

I 2021 er det registrert 8 solgte leiligheter i borettslaget, mot 5 stk. i 2020. Prisene varierer med beliggenhet og utbygingsgrad. Høyeste salgssum var kr 7 700 000 (ekskl. fellesgjeld), mens laveste var kr 5 800 000. Gjennomsnittsprisen var kr 6 883 000.

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

4. STYRETS ARBEID

4.1 GENERELT

Det siste året har vært preget av pandemien. Den satte begrensninger, i første omgang, for fysiske sammenkomster, men også for en del arbeid som naturlig ville vært utført i felleskap under normale omstendigheter. Det er mye som tyder på at vi som samfunn er på vei tilbake til en normalsituasjon, om enn annerledes enn årene vi har lagt bak oss.

Det som kjennetegner den nye normalen, er gjennomgående høyere kostnader for varer og tjenester. Dette er, og vil være, den viktigste tanken bak valgene styret har tatt den siste tiden og kommer til å ta i fremtiden.

Styret i Sankthansfjellet borettslag representerer i skrivende stund naboene i 183 boenheter. I borettslaget bor det i underkant av 500 mennesker. Det er mange individuelle behov som skal ivaretas, og en av styrets hovedoppgaver er å besvare innkommende henvendelser. Det skal også være så enkelt som mulig å finne frem til relevant informasjon for den enkelte beboer.

I forbindelse med at den gamle hjemmesideløsningen kalt herborvi, som var å finne på www.sankthansfjellet.no, ble lagt ned, har styret ønsket å ta i bruk alle mulighetene som finnes i OBOS sitt system. Kommunikasjonskanalen mot beboere er systemet som heter Vibbo. Dette finnes som app og egen nettside, vibbo.no.

Den enkelte beboer har helt sikkert fått med seg at det er gjennom denne løsningen styret ønsker henvendelser. Årsaken til dette er at henvendelser arkiveres på en oversiktlig måte, samt at informasjon automatisk tilgjengeliggjøres for alle styremedlemmer. Dette skal sikre at alle nye henvendelser håndteres på en etterrettelig måte.

Den enkelte andelseier og beboer oppfordres nok en gang til å logge seg inn på Vibbo, slik at de har tilgang på informasjonen som deles der.

I dag er 163 av 183 boenheter registrert som innlogget på systemet.

Generalforsamlinger kommer i år og i årene fremover til å gjennomføres digitalt. Vibbo brukes spesifikt til denne oppgaven. Som supplement til digitale generalforsamlinger ønsker styret at det avholdes fysiske beboermøter.

Det har som en direkte følge av utfordringene samfunnet har stått overfor gjennom pandemien ikke blitt gjennomført alt av planlagt vedlikehold slik det er budsjettert for i 2020\2021. Noe som blant annet har ført til at borettslaget ved inngangen av året 2022 hadde flere disponible midler tilgjengelig enn foregående budsjett har tatt høyde for.

Styret benytter denne muligheten til å betale ekstraordinært inn på borettslagets lån. Dette gjøres for å unngå, i den grad det er mulig, å betale mer rentekostnader enn nødvendig i en tid der nettopp rentekostnadene er spådd å øke. Samtidig med denne situasjonen er det behov for vedlikehold av bygningsmassen.



Borettslaget står til enhver tid overfor flere helt normale utfordringer med tanke på bruksslitasje som varierer i omfang og alvorlighetsgrad, samt enkelte akutte situasjoner. Blant annet har ett vannrør sprukket, og flere andre rør har gått tett. Det er planlagt å gjennomføre malingsprosjekt for borettslaget i 2023, og det har blitt gjennomført vedlikeholdsarbeider på flere overbygde terrasser og nordvegger etter behov - for å nevne noe.

Den gjeldende vedlikeholdsplanen er gjenstand for revisjon. Styres samlede mening er at planlagte tiltak bør vurderes på nytt av respektive fagkyndige. Blant annet gjelder dette fukt, rør- og grunnarbeider. Til dette arbeidet er det mulig å benytte seg av kompetanse innad i borettslaget, og det er et konkret ønske å tilrettelegge for at noe av dette arbeidet kan utføres som en slags dugnad for å kunne redusere kostnader til eksterne konsulenter.

Behovet for vedlikehold kommer i stor grad til å styre utviklingen av fellesutgiftene i årene som kommer, og målsetningen er å kunne definere hvilke vedlikehold som må gjennomføres, og hvilke tiltak som kan utsettes.

Etter styrets mening er den overnevnte planleggingen av løpende kostnader måten vi i borettslaget best møter kostnadsutviklingen i markedet for varer og tjenester. Noe som igjen skal gjøre det mulig å styre utviklingen av fellesutgifter.

Styret har gått til anskaffelse av felles brannvarslingsanlegg for hele borettslaget. Intensjonen er at denne investeringen er med på å sikre liv, helse og materielle verdier for borettslagets beboere i tilfelle brann skulle oppstå.

Det er gjennomført betydelig arbeid for å tilrettelegge for tilbakebetaling av strømforbrukt i avfuktere som er installert i andeler som tidligere var utsatt for relativt høy fuktighet i krypkjellere. Årsaken til at arbeidet er omfangsrikt kommer av at installasjonen av avfukterne aldri var tenkt individuelt avlest. Da ingen systemer eller verktøy var på plass for å gjøre dette løpende, ble det en komplisert manuell jobb.

Det viktigste styret i borettslaget skal ivareta, er bomiljøet for alle våre naboer. I tiden som kommer er det ønske om at rodekontaktene, velferdskomiteén og de forskjellige arbeidsgruppene får litt å gjøre, og at mange store og små anledninger utarter til fellesaktiviteter der naboer kan møtes og trives.

4.2 VEDLIKEHOLDSPLAN

Vedlikeholdsplanen er under revisjon, og vil bli lagt ut på Vibbo snarlig.

Planen viser vedlikeholdsbehov frem mot 2033. Planen er et styringsverktøy for vedlikehold og økonomistyring. Estimer og tidspunkter må vurderes løpende, med rom for å kunne løse oppgaver senere enn tidfestet. Oppgaver må uansett gjøres når behov viser seg.

Forrige evaluering og oppdatering av kostnadsestimater fant sted i 2018 og ble utført av KPP som bedømte at bygningsmassen gjennomgående har god kvalitet, **med unntak av garasjer**. Revidering i 2018 innebar ingen større endringer fra tidligere, men det ble lagt inn noen nye tiltak/kostnader knyttet til fukt som er identifisert i krypkjellere og til vedlikehold av felles rør i krypkjellere og grunnen.

4.3 PLANLAGTE VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG ANDRE TILTAK

I perioden 2021 –2022 har styret satt av midler til en rekke vedlikeholdsarbeider og tiltak som er nødvendig for å ivareta bygningsmassen, brannsikkerhet og fellesområder. Løpende vedlikehold går som normalt, og utbedres i hovedsak av OVS.

Blant de mer vanlige oppgavene er utskifting av panel og utbedring av følgeskader som følge av lekkasje i indre nedløp fra tak, da særlig i tilknytning til «knekken» i himling i 1. etasje.



Det dreier seg hovedsakelig om slitasje som følge av eldre rør, og OVS engasjerer rørleggerfirma som bytter rør. Merk at indre rør i boligen er andelseiers ansvar, med unntak av nedløp fra tak som er borettslagets ansvar. Et pågående vedlikeholdsarbeid er utskifting av råttent panel på enkelte boder og bygninger.

Arbeidet med utskifting av panel og tilleggsisolering på utvalgte nordvegger fortsetter. Det samme gjelder terrasse over bod på 1 - 2 boliger.

Styret vedtok i 2020 å prioritere fuktproblematikk i borettslagets krypkjellere. Dette innebærer på den ene siden å gjennomføre tiltak for å få ned fuktnivåene (avfuktere) og på den andre siden å finne ut av årsak til fuktinntrenging. Sistnevnte er et svært omfattende arbeid som blant annet krever koordinering med omkringliggende borettslag, dialog med kommune og andre aktører om grunnforhold samt gjennomgang av byggetekniske forhold internt i borettslaget. Dette arbeidet må fortsette i 2022/2023.

Borettslagets garasjer krever vedlikehold i kommende periode, og vi må påregne økte kostnader til dette. Det som må utbedres er blant annet hull i tak, skjelheter og slitasje på rammer rundt garasjeporter. Noe vedlikeholdsarbeid må påregnes utført løpende frem til garasjene byttes ut.

Coaxkabler er planlagt fjernet i 2022 uten vederlag av Homenet, mot at avtalen forlenges med en ny periode. Utbedring av borettslagets indre veisystemer og gangveier står på planen for kommende periode og er planlagt gjennomført i løpet av 2022. Arbeidet innebærer blant annet fjerning av røtter og asfaltering der det er behov for det.

Styret vil sette i gang en gjennomgang av brannvernutstyr i borettslaget. Det innebærer kartlegging av brannvernutstyr i boligene, montering av varslere der andelseier ikke har eget alarmsystem og utskifting/service på slukkeutstyr.

Det er gitt midler fra OBOS som skal benyttes til bomiljø-, klima- og miljøtiltak i borettslaget. Midler vil deles ut i 5 år fremover, i 2021 ble det tildelt ca. kr 50 000. Det er kommet inn forslag fra beboere om nye tiltak på lekeplasser (ballvegg, basket-kurv, bordtennisbord). Pengene kan også brukes på sosiale aktiviteter som kommer alle beboerne til gode.





INNKOMNE FORSLAG

A. Forslag fra styret om endring av vedtektene

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Loven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

B. Forslag fra styret om endring av vedtektene

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4:

4-4 Laderett

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

C. Forslag fra OBOS om endring av vedtektene

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker.

Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.



D. Forslag fra Larsbråtveien 73 om undersøkelse av mulighet for bygging av takterrasser

Sak: Utrede mulighet for bygging av takterrasser

Forslagstillere: Lars Eivind og Laila W. Augland, Larsbråtveien 73

Ved småhus med flate tak er det ifølge kommunens reguleringsplan anledning til å bygge takterrasser. Vanligvis kan disse godkjennes hvis de er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Vi ber om at det undersøkes om det er mulig å få til i vårt borettslag, særlig med tanke på at det står på Gul liste.

Vi foreslår at Styret setter ned en arbeidsgruppe for å undersøke om utbygging av takterrasser er gjennomførbart ifm. reguleringsplan og oppføring på Gul liste. Hvis det viser seg at det juridisk sett er mulig å bygge takterrasser her, overlates det til Styret, ev. neste Generalforsamling å vedta endelig utredning av tekniske aspekter ved en slik utbygging, heri også kostnadsoverslag.

Bakgrunn for forslaget:

Bruk av takterrasser er en god måte å optimalisere bruksareal i eksisterende bygningsmasse, uten større inngrep utover forsterkning av tak og bygging av rekkverk/tilkomst. Bygging av takterrasser vil medføre en vesentlig verdiøkning for boligene. Det kan også gi utsiktsforhold for en rekke boliger som i dag har begrenset utsikt. Forutsetninger i dette forslaget er at eventuell oppførelse av takterrasser ikke bryternevneverdig med det arkitektoniske uttrykket i borettslaget, at det er enighet hos/med tilstøtende boenheter om oppførelse og at kostnaden for oppførelsen tas av andelseier.

Forslag til vedtak vi ber Generalforsamlingen stemme over:

Generalforsamlingen ber Styret undersøke, gjerne gjennom en dedikert arbeidsgruppe, om det er mulig å bygge takterrasser i Sankthansfjellet Borettslag i henhold til gjeldende regulering, særlig mtp. at borettslaget står på gul liste.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innvendinger mot en slik undersøkelse. Det er dog ikke kapasitet blant styrets medlemmer til å sette i gang en slik arbeidsgruppe.

Styret oppfordrer følgelig saksfremmer til å undersøke ovennevnte på eget initiativ, ev. gjennom en arbeidsgruppe i egen regi.

Oppslags-siden på Vibbo kan være et bra utgangspunkt for å finne medlemmer til en slik arbeidsgruppe.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer imot forslaget, da det i praksis er åpning for å gjøre dette arbeidet på eget initiativ.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn: Aleksander Bruun

Adresse: Larsbråtveien 249

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Knut Arild Flatner

Adresse: Larsbråtveien 179

Navn: Eirik Holdø

Adresse: Larsbråtveien 263

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Eva Sjøe

Adresse: Larsbråtveien 97

Navn: Erland Vestby

Adresse: Larsbråtveien 203

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Njáll Ekstrøm

Adresse: Haugerudveien 43

2. Navn: Thea Elisabeth Halgard

Adresse: Larsbråtveien 207

3. Navn: Sahib Singh Devgun

Adresse: Haugerudveien 37

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Knut Arild Flatner

Adresse: Larsbråtveien 279

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Erland Vestby

Adresse: Larsbråtveien 203

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Iwan Thomson

Adresse: Larsbråtveien 167

Navn: Liva Mork

Adresse: Haugerudveien 15

Navn: Kjetil Nygaard

Adresse: Larsbråtveien 117

F. Som representant til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Knut Arild Flatner

Adresse: Larsbråtveien 279

Som vara for sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Erland Vestby

Adresse: Larsbråtveien 203

Oslo, 2 mai 2022

I valgkomiteen for Sankthansfjellet Borettslag

Iwan Thomson /s/

Liva Mork /s/

Kjetil Nygaard /s/



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

Selskapsnummer: 353 **Selskapsnavn:** Sankthansfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Jens Viktor Johansson signerer protokollen sammen med møteleder Aleksander Bruun og rådgiver Erik Braathen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap for 2021</p> <p>Årsrapport og årsregnskap for 2021 godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Disponering av årets resultat

Årsresultat (overskudd) 2021 føres mot egenkapital i balansen slik at udekket tap (negativ egenkapital) reduseres

For

Mot

Sak 5 Honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til 260 000

For

Mot

Sak 6 Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 3 000

For

Mot

Sak 7 Forslag A om endring av vedtektene (kommunikasjon)

Lovendring om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene som nytt punkt 1-3

For

Mot

Sak 8 Forslag B om endring av vedtektene (laderett)

Lovendring om laderett legges til vedtektene som nytt punkt 4-4

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Forslag C om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling tas inn i vedtektene under punkt 9-4

- For
 Mot

Sak 10 Forslag D om utredelse av takterrasse

Styret skal undersøke/utrede mulighet for bygging av takterrasser.

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Aleksander Bruun

Styremedlem (2 skal velges)

- Eirik Holdø
 Knut Arild Flatner

Varamedlem (2 skal velges)

- Njáll Ekstrøm
 Sahib Singh Devgun
 Thea Elisabeth Halgard

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Knut Arild Flatner

Varadelegat (1 skal velges)

- Erland Vestby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av valgkomité

Valgkomitemedlem (1 skal velges)

Iwan Thomson

Valgkomitemedlem (1 skal velges)

Liva Mork

Valgkomitemedlem (1 skal velges)

Kjetil Nygaard

Sak 14 Valg av representant til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral

Representant (1 skal velges)

Knut Arild Flatner

Vararepresentant (1 skal velges)

Erland Vestby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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