



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 660 326	15 635 282
Sum inntekter		16 660 326	15 635 282
Kostnader			
Lønnskostnad		314 916	300 083
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		173 291	127 403
Annen driftskostnad		9 983 519	14 631 216
Sum kostnader		10 471 726	15 058 702
Driftsresultat		6 188 600	576 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 962	49 181
Sum finansinntekter		139 962	49 181
Annen finanskostnad		1 150 293	731 420
Sum finanskostnader		1 150 293	731 420
Netto finans		-1 010 331	-682 239
Resultat før skattekostnad		5 178 269	-105 659
Årsresultat		5 178 269	-105 659
Totalresultat		5 178 269	-105 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 178 269	-105 659
Sum overføringer og disponeringer		5 178 269	-105 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 729 015	29 835 336
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 128 757	1 072 605
Sum varige driftsmidler		30 857 772	30 907 941
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		281 619	197 174
Sum finansielle anleggsmidler		281 619	197 174
Sum anleggsmidler		31 139 391	31 105 115
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 330 779	3 922 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 330 779	3 922 098
Sum omløpsmidler		2 330 779	3 922 098
SUM EIENDELER		33 470 170	35 027 213

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 300	18 300
Sum innskutt egenkapital		18 300	18 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 739 724	
Udekket tap			3 438 544
Sum opptjent egenkapital		1 739 724	-3 438 544
Sum egenkapital		1 758 024	-3 420 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 957 004	25 702 596
Øvrig langsiktig gjeld		12 535 872	12 457 392
Sum annen langsiktig gjeld		31 492 876	38 159 988
Sum langsiktig gjeld		31 492 876	38 159 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 817	5 422
Leverandørgjeld		163 453	192 047
Annen kortsiktig gjeld		50 000	90 000
Sum kortsiktig gjeld		219 270	287 469
Sum gjeld		31 712 146	38 447 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 470 170	35 027 213



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 484002

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 660 326	15 635 282
Sum inntekter		16 660 326	15 635 282
Kostnader			
Lønnskostnad		314 916	300 083
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		173 291	127 403
Annen driftskostnad		9 983 519	14 631 216
Sum kostnader		10 471 726	15 058 702
Driftsresultat		6 188 600	576 580
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		139 962	49 181
Sum finansinntekter		139 962	49 181
Annen finanskostnad		1 150 293	731 420
Sum finanskostnader		1 150 293	731 420
Netto finans		-1 010 331	-682 239
Resultat før skattekostnad		5 178 269	-105 659
Årsresultat		5 178 269	-105 659
Totalresultat		5 178 269	-105 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 178 269	-105 659
Sum overføringer og disponeringer		5 178 269	-105 659



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 729 015	29 835 336
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 128 757	1 072 605
Sum varige driftsmidler		30 857 772	30 907 941
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		281 619	197 174
Sum finansielle anleggsmidler		281 619	197 174
Sum anleggsmidler		31 139 391	31 105 115
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 330 779	3 922 098
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 330 779	3 922 098
Sum omløpsmidler		2 330 779	3 922 098
SUM EIENDELER		33 470 170	35 027 213
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 300	18 300
Sum innskutt egenkapital		18 300	18 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 739 724	
Udekket tap		3 438 544
Sum opptjent egenkapital	1 739 724	-3 438 544
Sum egenkapital	1 758 024	-3 420 244
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 957 004	25 702 596
Øvrig langsiktig gjeld	12 535 872	12 457 392
Sum annen langsiktig gjeld	31 492 876	38 159 988
Sum langsiktig gjeld	31 492 876	38 159 988
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 817	5 422
Leverandørgjeld	163 453	192 047
Annen kortsiktig gjeld	50 000	90 000
Sum kortsiktig gjeld	219 270	287 469
Sum gjeld	31 712 146	38 447 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 470 170	35 027 213



Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 353

Sankthansfjellet Borettslag



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 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

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 avgj 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 ?

Manuelle stemmesedler legges i styrets postkasse i Larsbråtveien 223 innen fristen (torsdag 24.mai kl. 12:00).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-5
7. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-1
8. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-2
9. Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-3
10. Forslag om omkobling av luftavfuktere til borettslagets elanlegg
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral
14. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i Sankthansfjellet Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Aleksander Håvard Bruun er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Kristian Mørch Andersen og Aleksander Håvard Bruun er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Generalforsamling skal iht. vedtektene innkalles senest 8 dager før og høyst 20 dager før.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap bortfaller. Resten foreslås overført til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 0353 Årsm 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285 000.

Valgkomiteen foreslås honorert med gavekort kr 2 000 til hvert medlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 285 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000 pr medlem.

Sak 6

Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 4-5(2):

Pkt. 4-5(2) endres fra: Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Pkt. 4-5(2) endres til: Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder



oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumpe, pergola og gjerder er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Suppleres med varmepumpe, pergola og gjerder (erstatte mv.)

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 4-5-(2) endres

Sak 7

Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 5-1(1), 5-1(2) og 5-1(3):

Punkt 5-1(1) endres fra:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Punkt 5-1(1) endres til:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Det foreslås å rydde opp i 5-1 punkt 1 og 2 for å unngå gjentakelser og utdaterte betegnelser som var listet opp i punkt 2. Boligen må holdes i forsvarlig stand, særlig knyttet til sanitær og elektriske anlegg. Listverk, tapet, benker og innvendige dører er ikke lenger like relevant da det er opp til beboer å innrede boligen.

Punkt 5-1(2) endres fra:

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være



fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

Punkt 5-1(2) endres til:

Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

Tekst foreslås fjernet fra 5-1 (2) og heller inkludert i 5-1 (1) : Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varme- kabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Punkt 5-1(3) endres fra:

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører, herunder verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

Punkt 5-1(3) endres til:

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører og verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

Herunder erstattet med og, for å tydeliggjøre at det er både ytterdør og verandadør som tilfaller andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 5-1 endres

Sak 8

Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtektene pkt. 5-2(1):

Punkt 5-2(1) endres fra:



Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over vanlig standard).

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av trelemmer (pappbeskyttelse) på terrasser i annen etasje.

Punkt 5-2(1) endres til:

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over original plassering/antall).

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av pappbeskyttelse på terrasser i annen etasje.

"Utover vanlig standard" i punkt 5-2(1) vedrørende vinduer erstattes med "utover original plassering/antall"

Foreslås å fjerne "trelemmer" fra punkt 5-2(1), for å unngå motstrid med punkt 5-1(4).

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 5-2 endres

Sak 9

Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer av vedtektene 5-3(2) og 5-3(3):

Pkt. 5-3 (2) endres fra:

Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret. Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. – herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbyggingsløsninger).

Pkt. 5-3 (2) endres til:

Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret.

Foreslås fjernet i 5-3 (2): Styret kan imidlertid stille krav til utforming, materialvalg mv. – herunder plassering av vinduer (selv om disse følger av bebyggelsesplanens utbyggingsløsninger).

Begrunnelse: Endringer av fasaden og utbygginger er søknadspliktig, og det er Plan- og bygningsetaten som saksbehandler byggetiltak. Krav til utforming og materialbruk følger av regler for påbygging og andre bygningsmessige tiltak.



Pkt. 5-3 (3) endres fra:

Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til regler fastsatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2004.

Pkt. 5-3 (3) endres til:

Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende regler.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 5-3 endres

Sak 10

Forslag om omkobling av luftavfuktere til borettslagets elanlegg

Forslag fremmet av:

Idun Runde Mosgren og Eirik Holdø, Larsbråtveien 263. Katrine Lone Thomson og Iwan Lone Thomson, Larsbråtveien 167. Lise Abrahamsen og Johnny Rundhaug, Haugerudveien 11

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som de fleste er kjent med er det installert 111 luftavfuktere spredt rundt i borettslagets krypkjellere. Disse trekker mye strøm (ca. 700-800 W) ettersom det er et varmeelement montert inne i vifta. Styret har informert om at det er igangsatt et prøveprosjekt for å undersøke om flesteparten av disse viftene kan avvikles ved å gjøre andre tiltak med lavere driftskostnader. Om/når en slik avvikling kan skje er dog foreløpig uklart.

Da viftene i sin tid ble montert ble de koblet på den enkelte beboers private elektriske anlegg. Vi mener dette er problematisk av flere grunner:

- Borettslaget eier vifta mens beboeren betaler for strømmen. Ifølge Elvia/Det lokale eltilsyn (DLE) anser de eier av sikringsskapet som eier av alt elektrisk anlegg koblet til dette. Vi som beboere har dog aldri mottatt noe samsvarserklæring fra elektrikeren som monterte anlegget og kan da ikke dokumentere ved et ev. fremtidig salg eller overfor Det lokale eltilsyn (DLE) at det er forskriftsmessig installert, ref. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg §12 fjerde ledd hvor det heter "Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget".
- Vi er usikre på om borettslaget har det på det rene når man bruker timetellere på viftene som fakturaunderlag ifm. refusjonene. Regelverket er ukjent for oss, men det kan tenkes at Justervesenet har krav om å kontrollere måleenheter som skal være underlag for faktura. Ev. at de er sertifisert på noen slags måte?
- Vi mener at borettslaget ikke har lovlig hjemmel til å kreve å bruke strøm fra den enkelte beboers el-anlegg uten å ha innhentet skriftlig samtykke fra den enkelte beboer på forhånd.
- Energimerking av boliger er obligatorisk ved salg. Energimerkingen skal øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre bygningen mer energieffektiv. Som en del av energimerkingen kan man opplyse om boligens strømforbruk de siste tre år. For en bolig med energiforbruk på ca. 18.000 kWh/år vil det reelle forbruket da kun være på ca. 12.000 kWh/år når luftavfukteren går kontinuerlig (reelt tilfelle i Larsbråtveien 263). Dette vil gjøre boligene i borettslaget mindre attraktive ifm. salg da de vil fremstå med et kunstig høyt energiforbruk. Ved en omkobling av luftavfuktere fra beboers til borettslagets elanlegg innen utgangen av 2024 vil man da først i år 2028 kunne få en energimerking som viser korrekt strømforbruk for boligen.



- Det ble ved generalforsamlingen i 2021 vedtatt en refusjonsordning som sikrer at beboerne får refundert dokumenterte kostnader (strøm, nettleie, etc.) knyttet til drift av luftavfukterne. Denne ordningen er dog meget tidkrevende å administrere – i tillegg til at den er unøyaktig. Den hensyntar ikke gjeldende spotpris, kun gjennomsnittlig spotpris fra det forrige året. Dagens refusjonsmodell hensyntar heller ikke fastleddet og døgnmaksen. Det betyr at de timene hvor man bruker mer enn ca. 5,8 kWt og hvor luftavfukteren på ca. 800 W stod på – så er det luftavfukteren som er årsaken til at forbruket var over 5 kWt den timen. Dersom det skjer mer enn to ganger i løpet av en måned så er det altså luftavfukteren som er årsak til at beboerens fastledd går fra trinn 2 (190 kr./mnd.) til trinn 3 (305 kr./mnd). Dette blir beboeren ikke kompensert for, og det eksisterer heller ikke noe system for å fange opp dette.
- Dagens midlertidige strømstøtteordning er vedtatt av regjeringen til å vare ut 2024. Regjeringen har per nå ikke vedtatt å videreføre strømstøtteordningen til 2025. Man må derfor planlegge for at denne opphører. Det innebærer at de 111 beboerne vil få økte kostnader ifm. det rentefrie lånet de gir til borettslaget ifm. betaling av strømavgiftene til luftavfukteren.
- Dagens ordning hvor beboer «legger ut» for strømmen vanskeliggjør energisparing i egen bolig da man aldri får et totalbilde av hva boligen bruker i nåtid. Beboere som har montert sanntidsmåler i eget sikringskapp (f.eks. Tibber Pulse) for å forstå sitt eget strømforbruk, vet aldri om luftavfukteren går eller ikke – og da vet man heller ikke hva boligen bruker i øyeblikket.
- Dagens refusjonsordning er treg. Det tar lang tid før man mottar refusjonen, i tillegg måtte man ved forrige refusjon kontakte OBOS Innbetalingsservice og manuelt be om beløpet som oversteg 7.376 kr. (de månedlige felleskostnadene).

I lys av prøveprosjektet som nå pågår ønsker vi at alle luftavfuktere/vifter/etc. som fortsatt er i drift etter 31.12.2024 skal kobles over fra beboers private elanlegg til borettslagets felles elanlegg. Vi foreslår at det i første omgang settes et kostnadstak på 1 MNOK. Det forutsettes da at man starter omkoblingen på de avfukterne/viftene som har høyest strømforbruk og «arbeider seg nedover» så langt budsjettmidlene rekker. For ikke å øke arbeidsbelastningen på styret foreslår vi at dette arbeidet gjøres av en egen beboerdrevet arbeidsgruppe som gis mandat av generalforsamlingen til å utføre arbeidet.

Styrets innstilling

Det innkomne forslaget bygger på mange gode argumenter, som styret stiller seg bak. Styret arbeider for å avvike dagens løsning med avfuktere, og har startet et prøveprosjekt som skal avdekke mulige tiltak samt fungere som beslutningsunderlag.

Fortrinnsvis mener styret at investeringer må rettes mot virkningsfulle tiltak som drenering eller tilrettelegging for naturlig ventilasjon, som minsker behovet for bruk av avfukter. men som ikke øker risikoen for at styret misligholder sin vedlikeholdsplikt og påfører borettslaget unødvendige kostnader.

Styret ønsker å avvente ytterligere investeringer til prøveprosjektet er avsluttet. Borettslaget skal i perioden 2024-2026 male og utføre vedlikehold av panel. Arbeidet er beregnet i størrelsesorden 10-11MNOK. I denne perioden er det ikke tilstrekkelige midler disponible for å sette i gang større, kostnadsintensive prosjekter uten å øke fellesutgiftene utover normale justeringer.

Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke stemme for dette forslaget, men legger frem et utsettelsesforslag slik at vi først gjennomfører prøveprosjektet i sin helhet.



Forslag til vedtak 1

Med bakgrunn i argumentasjonen ovenfor ber vi (forslagsstillere) generalforsamlingen stemme over følgende: Generalforsamlingen ber Styret sette ned en arbeidsgruppe med engasjerte beboere i borettslaget som gis et budsjett på 1 MNOK og mandat til å innhente tilbud og bestille elektriker til å koble over luftavfuktere/mekaniske vifter i krypkjellerne som fortsatt er i drift etter 31.12.2024 med effekt over 10 W fra beboers private elanlegg til borettslagets felles elanlegg. Man starter med de krypkjellerne som har høyest gjennomsnittlig strømforbruk per vifte og «arbeider seg nedover». Styret budsjetterer for 1 MNOK til dette i 2025.

Forslag til vedtak 2

Saken utsettes (ref. styrets innstilling om utsettelsesforslag) slik at vi først gjennomfører prøveprosjektet i sin helhet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og minst 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Håvard Bruun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amund Bratsberg Lindstad
- Vegard Vaagan

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Melhus Rolstad
- Kristin Farestvedt Nesse
- Marte Helliksen Hvamb

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2024.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.



Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Erland Vestby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aleksander Håvard Bruun

Sak 13

Valg av representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Aleksander Håvard Bruun

Valg av 1 vararepresentant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Erland Vestby

Sak 14

Valg av valgkomité

Valg komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Iwan Thomson
- Liva Mork



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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 organisasjonsnummer 950266465, ligger Alna bydel i Oslo kommune 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.

Vibbo

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier som samler viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/sankthansfjellet>

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Aleksander Håvard Bruun	Larsbråtveien	249
Nestleder	Eva Sjøe	Larsbråtveien	97
Styremedlem	Erland Vestby	Larsbråtveien	203
Styremedlem	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Styremedlem	Eirik Holdø	Larsbråtveien	263
Varamedlem	Njåll Henrik Ekstrøm	Haugerudveien	43
Varamedlem	Vegard Halvorsen	Haugerudveien	59

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Varadelegert	Erland Vestby	Larsbråtveien	203

Sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral

Delegert	Erland Vestby	Larsbråtveien	203
Varadelegert	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179

Valgkomiteen

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

Du kommer enklest i kontakt med styret ved å sende en melding på beboerportalen Vibbo. Alternativt kan du sende e-post til sthansfjellet@styrerommet.no eller bruke styrets postkasse utenfor styrerommet i Larsbråtveien 223 (kjellerinngang).

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Møter og Kommunikasjon:

- Det er gjennomført 11 styremøter og 2 beboermøter i løpet av perioden. Beboermøtene gir gode forutsetninger for medvirkning fra andelseierne.
- Styret har vært engasjert i å samle beboernes synspunkter og ta beslutninger på vegne av borettslaget.

Arbeidsoppgaver:

- **Søknad om varmpumper:** Styret har sendt inn en felles søknad for varmpumper for utstyr montert etter 22. januar 2019. Dette er et viktig skritt for å forbedre energi-effektiviteten i borettslaget.
- **Energiplan - OBOS Prosjekt:** Styret har utarbeidet en energiplan i samarbeid med OBOS Prosjekt. Dette er et strategisk initiativ for å redusere energiforbruket og fremme bærekraftige løsninger. Blant annet investerer borettslaget i effektiv regulering av varmekabler i gangveier, investeringen forventes tilbakebetalt gjennom kostnads-reduksjon første driftsår.
- **Ei-kontroll:** Styret har gjennomført en grundig kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Dette sikrer at alt er i god stand og samsvarer med sikkerhetsstandarder.
- **Maling av borettslaget:** Styret har inngått en avtale med OVS SA om maling av borettslaget. Dette vil bidra til å opprettholde bygningenes utseende og beskytte dem mot vær og slitasje.
- **Leverandørbytte for elbil-lading:** Styret har tatt initiativ til å bytte leverandør av ladetjenester for elbiler. Dette kan forbedre tilgjengeligheten og effektiviteten for beboere med elbiler. Styrets arbeid har vært mangfoldig og rettet mot å forbedre borettslagets infrastruktur, energieffektivitet og beboernes opplevelse.

Fremtidige planer:

- Maling av leilighetene i borettslaget skal utføres 2024 – 2026 Budsjett 10MNOK

Økonomi:

- Sankthansfjellet Borettslag har i likhet med foregående år som strategi å nedbetale ekstraordinært på lån dersom økonomien tillater det. Beslutningen tas på slutten av året. I 2023 ble det vedtatt å utsette store deler av vedlikeholdsplanen (i all vesentlighet maling) til 2024. Derfor ble overskuddet i borettslaget stort - og den ekstraordinære nedbetalingen likeså. I 2023 ble det derfor nedbetalt ekstraordinært kr. 5.mill i tillegg til ordinære avdrag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes eiendomsskatt som slo inn for flere boliger i 2023 i forhold til 2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes at malearbeider ikke startet opp i 2023 som planlagt, men planlagt utsatt til perioden 2024-2026.

Resultat / disponible midler

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap bortfaller. Resten foreslås overført til opptjent egenkapital.

Det regnskapsmessige overskuddet tar imidlertid ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder f.eks. avskrivninger, opptak og avdrag på lån (kr 6 745 592 i 2023), samt kjøp og salg av anleggsmidler.

For å unngå at disponible midler reduseres, bør overskudd i resultatregnskapet være minst like stort som avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser endring i borettslagets likviditet. Her hensyntas avdrag og man ser hva borettslaget har disponibelt. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiet Oppsal Vaktmestersentral

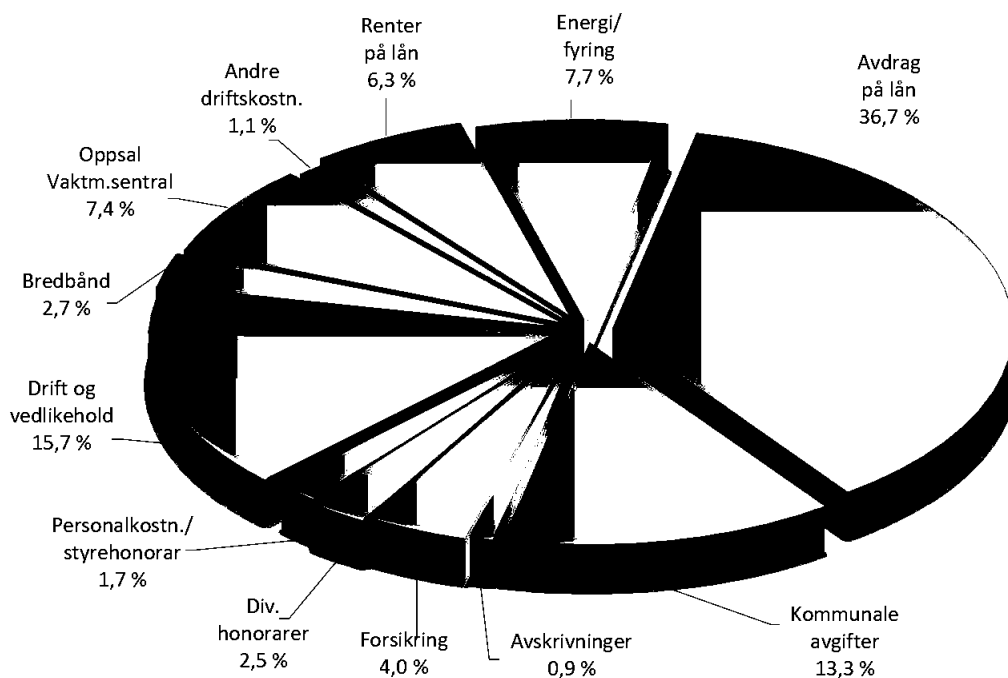
Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Til orientering er sentralens resultatregnskap og balanse pr. 31. desember 2023 satt inn bak borettslagets regnskap.

Kostnadsdiagram

Diagrammet viser borettslagets kostnader og avdrag i 2023 fordelt prosentvis, og viser hva felleskostnadene brukes til.

Av diagrammet ser man f.eks. at renter og avdrag på lån utgjorde 43 % i 2023 (mot 25 % året før). Dette skyldes økte rentekostnader og ekstraordinær nedbetaling på lån med kr 5 millioner i fjor. Videre at posten vedlikehold utgjør 15,7 % i 2023 (mot 39,7 % året før).



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. 1 million til ordinært vedlikehold og ca. 5 millioner til maling/utskifting av panel i 2024. Garasjer må gjøres noe med (holder neppe til 2029), men det blir ikke i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning på 21 % for vann- og avløp, 9 % for renovasjon og 145 % for feiegebyret. Eiendomskatten følger egne satser og innkreves sammen med felleskostnadene fire ganger pr. år (for leiligheter hvor denne har slått inn).

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig i 2021 og har siden holdt seg høye. Strømstøtten videreføres i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Merk at de som lader elbilene sine betaler for strøm og nettleie gjennom betalingsløsningen SmartCharge / Current, og dette føres som inntekt for borettslaget.

Forsikring

Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå.

Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. I tillegg endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper, dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie, individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk, alder (50 år), mv.

Forsikringspremien øker derfor med ca. 25 %.

Lån

Lån i Handelsbanken er et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,6 % pr. 31. desember 2023. Lånet er iht. gjeldende betalingsplan nedbetalt i år 2037.

Styret har som policy at lånet skal være nedbetalt så mye som mulig før vi låner opp for nye garasjer. Ekstraordinære innbetalinger på lånet slik borettslaget også gjorde i 2023, mulig gjør nytt låneopptak på tidligere tidspunkt.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Driftsinntekter

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 som ble justert med kr 546 fra januar 2024.

Når det gjelder ladeinntekter el-bil, er det etter-utbetalt for 2023 og derav de høyere inntekter i 2024.



Til generalforsamlingen i Sankthansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sankthansfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2023

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 634 629	7 854 630	3 634 629	2 111 509
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 178 269	-105 659	17 000	1 997 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 173 291	127 403	130 000	100 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -229 443	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	15 -6 745 592	-4 245 592	-1 745 000	-1 743 000
Innsk. øremerk. bankkto	-5 966	-982	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	106 321	4 829	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 523 120	-4 220 001	-1 892 000	354 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 111 509	3 634 629	1 742 629	2 465 509
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 330 779	3 922 098		
Kortsiktig gjeld	-219 270	-287 469		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 111 509	3 634 629		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 363 648	15 352 036	16 231 000	16 873 000
Ladeinntekter el-bil		296 378	283 246	240 000	90 000
Andre inntekter		0	0	0	280 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 660 326	15 635 282	16 471 000	17 213 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-38 916	-37 083	-40 000	-40 000
Styrehonorar	4	-273 000	-260 000	-273 000	-285 000
Avskrivninger	14	-173 291	-127 403	-130 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 750	-12 125	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	0
Forretningsførerhonorar		-189 660	-182 015	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	6	-209 259	-222 303	-250 000	-200 000
Kontingenter		-36 600	-36 600	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	7	-2 889 780	-7 956 383	-7 615 000	-6 000 000
Forsikringer		-726 986	-604 265	-730 000	-960 000
Kommunale avgifter	8	-2 451 312	-1 954 894	-2 450 000	-2 710 000
Oppsal Vaktmestersentral	20	-1 363 225	-1 213 173	-1 260 000	-1 400 000
Energi/fyring	9	-1 417 118	-1 665 441	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-493 277	-503 199	-503 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-193 552	-280 817	-300 000	-250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 471 726	-15 058 702	-15 294 000	-14 216 000
DRIFTSRESULTAT		6 188 600	576 580	1 177 000	2 997 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	139 962	49 181	40 000	100 000
Finanskostnader	12	-1 150 293	-731 420	-1 200 000	-1 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 010 331	-682 239	-1 160 000	-1 000 000
ÅRSRESULTAT		5 178 269	-105 659	17 000	1 997 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 739 724	0		
Udekket tap		0	-105 659		
Reduksjon udekket tap		3 438 545	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	25 928 000	25 928 000
Tomt		3 611 332	3 611 332
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	189 683	296 004
Andre varige driftsmidler	14	1 128 757	1 072 605
Miljøbankkonto, øremerket		281 619	197 174
SUM ANLEGGSMIDLER		31 139 391	31 105 115
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		473 103	1 393 222
Sparekonto OBOS-banken		1 857 676	2 528 876
SUM OMLØPSMIDLER		2 330 779	3 922 098
SUM EIENDELER		33 470 170	35 027 213
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 183 * 100		18 300	18 300
Opptjent egenkapital		1 739 724	0
Udekket tap (negativ egenkapital)		0	-3 438 544
SUM EGENKAPITAL		1 758 024	-3 420 244
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 957 004	25 702 596
Borettsinnskudd	16	12 261 200	12 261 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	274 672	196 192
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 492 876	38 159 988
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 453	192 047
Påløpte renter		5 817	5 422
Annen kortsiktig gjeld	18	50 000	90 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 270	287 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 470 170	35 027 213
Pantstillelse	19	61 961 200	61 961 200
Garantiansvar	20	2 787 221	2 496 465

Oslo, 21. mars 2024
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Aleksander Håvard Bruun /s/ *Eva Sjøe /s/* *Knut Arild Flatner /s/*
Eirik Holdø /s/ *Erland Vestby /s/*

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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 etablerings tidspunktet. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 592 224
Bredbånd	501 000
Eiendomsskatt	160 552
Vann- og avløpstillegg (påbygg)	80 904
Feieravgift	20 328
Lokaler	7 800
Leie tilfluktsrom	1 140
Refusjon strøm avfuktere (overført Energi/fyring)	-581 740
Refusjon strøm avfuktere i krypkjeller	581 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 363 948

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-38 916
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 916

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 273 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26 542, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 000
OBOS Eiendomsforvaltning - rådgivningstjenester/møtedeltakelse	-21 669
OBOS Prosjekt AS – energikartlegging/ladeanlegg el-bil	-162 591
SUM KONSULENTHONORAR	-209 259

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 172 983
Drift/vedlikehold VVS	-163 698
Drift/vedlikehold elektro	-247 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-761 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-467 073
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 342
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 188
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-13 208
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 889 780

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-160 808
Vann- og avløpsavgift	-1 434 860
Feieavgift	-9 180
Renovasjonsavgift	-846 464
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 451 312

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-803 919
Refusjon strøm avfuktere (fra innkrevde felleskostnader)	-581 740
Refusjon strøm avfuktere (manuell refusjon)	-31 459
SUM ENERGI / FYRING	-1 417 118

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 000
Container	-94 120
Telefon-/kontormaskiner	-10 198
Driftsmateriell	-9 869
Renhold ved firmaer	-7 800
Andre fremmede tjenester	-9 352
Kopieringsmaterieill	-727
Trykksaker	-4 985
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 542
Andre kontorkostnader	-1 254
Kontingenter	-500
Gaver	-6 032
Bank- og kortgebyr	-2 965
Velferdskostnader	-12 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 552

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134 765
SUM FINANSINNTEKTER	139 962

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 149 892
Renter på leverandørgjeld	-401
SUM FINANSKOSTNADER	-1 150 293

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.51, 126 & 128

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ballbinge		
Tilgang 2023	229 443	
Avskrevet i år	-45 888	
		183 555
Parkskulptur		
Tilgang 2020	148 088	
Avskrevet tidligere	-88 852	
Avskrevet i år	-29 617	
		29 619
Møbler (sittegrupper)		
Tilgang 2015	130 631	
Avskrevet tidligere	-130 630	
		1
Søppelbrønner		
Tilgang 2014	690 375	
Tilgang 2015	208 750	
Tilgang 2016	78 750	
Avskrevet tidligere	-843 451	
Avskrevet i år	-97 786	
		36 638
Uteanlegg (drivhuset)		
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		1 128 757
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-173 291

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2014 -49 700 000

Nedbetalt tidligere 23 997 404

Nedbetalt i år (ordinært) 1 745 592

Nedbetalt i år (ekstraordinært) 5 000 000

-18 957 004**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-18 957 004****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971 -8 601 200

Tilleggsinnskudd -3 660 000

SUM BORETTSINNSKUDD -12 261 200**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -274 672

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -274 672**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita -50 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -50 000**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 12 261 200

Pantelån 18 957 004

TOTALT 31 218 204

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 25 928 000

Tomt 3 611 332

TOTALT 29 539 332**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 4,83 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer

seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 787 221. 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 "Oppsal Vaktmestersentral". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets

godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023.



1. INFORMASJON OM BORETTSLAGET

1.1 STYRET - KONTAKTMULIGHETER OG INFORMASJON

Styret har kontor i Larsbråtveien 223 (kjellerinngang).

Styret kontaktes ved å sende en melding på beboerportalen Vibbo. Alternativt kan du bruke styrets postkasse utenfor styrerommet eller sende e-post til sthansfjellet@styrerommet.no

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.

Henvendelser på Vibbo/e-post blir normalt besvart i løpet av 5 dager. Styremedlemmer vil også kunne nås per telefon. Kontakttelefonnummer er også lagt ut på Vibbo/Styret.

Henvendelser om vaktmestertjenester og vedlikehold skal rettes til Oppsal Vaktmestersentral, jf. punkt 1.5 under.

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

Det er tilknyttet én 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 elbillader.

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 forsikringssskader, 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, kun via styret.

Utenom åpningstid kan sentralen ringes for nødvendig NØDHJELP alle dager, hele døgnet. Dette gjelder kun vannlekkasje, strømbrydd eller forsikringssskader 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 Vibbo.

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 Vibbo.

1.8 VELFERDSKOMITÉEN MV.

Borettslaget ønsker å ha en velferdskomité, se nærmere informasjon på Vibbo/ Velferdskomiteén. Komiteén arrangerer ulike aktiviteter for alle aldersgrupper.

Det ble arrangert en koselig julegrantenning med sang rund treet for store og små. Velferdskomiteén 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 eksisterer en Facebook-gruppe for småbarnsforeldre; Meiseklubben.

Sammen med tomteselskapet er det også en egen Facebook-side for hyggelig naboutveksling og en egen mini-Finn.

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

Styret ivaretar internkontrollen i borettslaget med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget er over 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.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for elektrisk anlegg inne i boenheten 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. sikringsskap (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 om skifte til automatsikringer m/overspenningsvern.
- ✓ 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 seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger.
- ✓ I 2023 ble brannslukkeapparater skiftet ut, og beboere som mangler apparat f.eks. siden de har vannslange, har blitt tilbudt nytt.
- ✓ I 2023 blir det gjennomført el-sikkerhetskontroll av fellesanlegg.

1.10 UTFØRT REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

1991 - 1996	Ny takteking på hus og boder
1995 - 1998	Varmekabler i gangveier
1996 - 2001	Terrasse- og bodteking med tilh. 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 vinduer (reklamasjonstid 3 år). Etabl. infrastruktur for elbil-lading
2021	Installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger
2022	Rehabilitering 11 nordvegger. Asfaltering.
2023	Sendt inn felles søknad for varmepumper for utstyr montert etter 22.1.2019. Utarbeidet energiplan - OBOS Prosjekt. Gjennomført EI-kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Inngått avtale om maling av borettslaget med OVS SA. Byttet leverandør av ladetjenester for elbil.

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 UTBYGGING AV BOLIGENE OG ANDRE ENDRINGER

Det ble i 2002 vedtatt en mindre vesentlig reguleringsendring som innebærer at boligene kan bygges ut etter godkjente 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 godkjent på den enkelte bolig vil bli behandlet av Plan- og bygningsetaten og kan 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 kr 1688 pr. m².

1.13 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. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen.

Unntatt er korttidsutleie (opptil 30 døgn pr. år) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo under Min bolig.

Det er pr. 1. januar 2022 registrert én bruksoverlating i borettslaget.

1.14 TV OG INTERNETT

Internett

Siden høsten 2017 har borettslaget hatt kollektiv avtale med GlobalConnect om internett over 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

Borettslaget har fibernett som er tilrettelagt for IP-TV. Den som ønsker «lineær» TV få dette gjennom GlobalConnect 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, kontakt GlobalConnect på telefon 38 99 01 00 eller besøk deres nettside www.globalconnect.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 forsikringsselskapet 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, hærverk 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.

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 2023 er det registrert 12 solgte leiligheter i borettslaget, mot 9 stk. i 2022.

Prisene varierer med beliggenhet og utbyggingsgrad. Høyeste salgssum var kr 7 925 000 (ekskl. fellesgjeld), mens laveste var kr 5 350 000. Gjennomsnittsprisen var kr 6 556 000.

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.



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: Vegard Vaagan Adresse: Haugerudveien 59

Navn: Amund Bratsberg Lindstad Adresse: Larsbråtveien 65

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Eva Sjue Adresse: Larsbråtveien 97

Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Camilla Melhus Rolstad Adresse: Larsbråtveien 13

2. Navn: Kristin Farestvedt Nesse Adresse: Larsbråtveien 19

3. Navn: Marte Helliksen Hvamb Adresse: Haugerudveien 7

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249

E. Som representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral foreslås:

Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249

Som vara for sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:

Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: Iwan Thomson Adresse: Larsbråtveien 167

Navn: Liva Mork Adresse: Haugerudveien 15

Dato: 3. mai 2024

I valgkomiteen for Sankthansfjellet borettslag

Iwan Thomson Liva Mork



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Aleksander Håvard Bruun er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole Kristian Mørch Andersen og Aleksander Håvard Bruun er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap bortfaller. Resten foreslås overført til opptjent egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 285 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000 pr medlem.

For

Mot

Sak 6 Forslag om endring av vedtektene pkt. 4-5

Vedtektene pkt. 4-5-(2) endres

For

Mot

Sak 7 Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-1

Vedtektene pkt. 5-1 endres

For

Mot

Sak 8 Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-2

Vedtektene pkt. 5-2 endres

For

Mot

Sak 9 Forslag om endring av vedtektene pkt. 5-3

Vedtektene pkt. 5-3 endres

For

Mot



Sak 10 Forslag om omkobling av luftavfuktere til borettslagets elanlegg

Hvilket forslag stemmer du for?

- Med bakgrunn i argumentasjonen ovenfor ber vi (forslagsstillere) generalforsamlingen stemme over følgende: Generalforsamlingen ber Styret sette ned en arbeidsgruppe med engasjerte beboere i borettslaget som gis et budsjett på 1 MNOK og mandat til å innhente tilbud og bestille elektriker til å koble over luftavfuktere/mekaniske vifter i krypkjellerne som fortsatt er i drift etter 31.12.2024 med effekt over 10 W fra beboers private elanlegg til borettslagets felles elanlegg. Man starter med de krypkjellerne som har høyest gjennomsnittlig strømforbruk per vifte og «arbeider seg nedover». Styret budsjetterer for 1 MNOK til dette i 2025.
- Saken utsettes (ref. styrets innstilling om utsettelsesforslag) slik at vi først gjennomfører prøveprosjektet i sin helhet.

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Aleksander Håvard Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Amund Bratsberg Lindstad

- Vegard Vaagan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Camilla Melhus Rolstad

- Kristin Farestvedt Nesse

- Marte Helliksen Hvamb

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Erland Vestby

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Aleksander Håvard Bruun

Sak 13 Valg av representant til sameiermøte i Oppsal vaktmestersentral

Representant (kun 1 skal velges)

- Aleksander Håvard Bruun

Vararepresentant (kun 1 skal velges)

- Erland Vestby



Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

Iwan Thomson

Liva Mork



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.