



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 451 488	5 887 785
Sum inntekter		6 451 488	5 887 785
Kostnader			
Lønnskostnad		400 654	360 546
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 767	13 410
Annen driftskostnad		15 061 751	10 424 644
Sum kostnader		15 475 172	10 798 600
Driftsresultat		-9 023 684	-4 910 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 990	37 626
Sum finansinntekter		52 990	37 626
Annen finanskostnad		887 564	362 862
Sum finanskostnader		887 564	362 862
Netto finans		-834 574	-325 236
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 858 258	-5 236 051
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 858 258	-5 236 051
Årsresultat		-9 858 258	-5 236 051
Totalresultat		-9 858 258	-5 236 051
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 858 258	-5 236 051
Sum overføringer og disponeringer		-9 858 258	-5 236 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 930 427	48 930 427
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 410	36 177
Sum varige driftsmidler		48 953 837	48 966 604
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		109 899	
Sum finansielle anleggsmidler		109 899	0
Sum anleggsmidler		49 063 736	48 966 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			600
Andre fordringer		147 378	256 344
Sum fordringer		147 378	256 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 512	4 452 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 512	4 452 985
Sum omløpsmidler		3 455 890	4 709 929
SUM EIENDELER		52 519 626	53 676 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		647 871	10 506 129
Sum opptjent egenkapital		647 871	10 506 129
Sum egenkapital		658 071	10 516 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 614 917	23 626 822
Øvrig langsiktig gjeld		17 020 442	16 911 090
Sum annen langsiktig gjeld		51 635 359	40 537 912
Sum langsiktig gjeld		51 635 359	40 537 912
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 360	2 460
Leverandørgjeld		186 121	256 716
Skyldige offentlige avgifter		13 441	8 197
Annen kortsiktig gjeld		19 273	2 354 920
Sum kortsiktig gjeld		226 195	2 622 292
Sum gjeld		51 861 555	43 160 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 519 626	53 676 533



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367805

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 451 488	5 887 785
Sum inntekter		6 451 488	5 887 785
Kostnader			
Lønnskostnad		400 654	360 546
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 767	13 410
Annen driftskostnad		15 061 751	10 424 644
Sum kostnader		15 475 172	10 798 600
Driftsresultat		-9 023 684	-4 910 815
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 990	37 626
Sum finansinntekter		52 990	37 626
Annen finanskostnad		887 564	362 862
Sum finanskostnader		887 564	362 862
Netto finans		-834 574	-325 236
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 858 258	-5 236 051
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 858 258	-5 236 051
Årsresultat		-9 858 258	-5 236 051
Totalresultat		-9 858 258	-5 236 051
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 858 258	-5 236 051
Sum overføringer og disponeringer		-9 858 258	-5 236 051



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 930 427	48 930 427
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		23 410	36 177
Sum varige driftsmidler		48 953 837	48 966 604
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		109 899	
Sum finansielle anleggsmidler		109 899	0
Sum anleggsmidler		49 063 736	48 966 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			600
Andre fordringer		147 378	256 344
Sum fordringer		147 378	256 944
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 512	4 452 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 308 512	4 452 985
Sum omløpsmidler		3 455 890	4 709 929
SUM EIENDELER		52 519 626	53 676 533

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital	10 200	10 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	647 871	10 506 129
Sum opptjent egenkapital	647 871	10 506 129
Sum egenkapital	658 071	10 516 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 614 917	23 626 822
Øvrig langsiktig gjeld	17 020 442	16 911 090
Sum annen langsiktig gjeld	51 635 359	40 537 912
Sum langsiktig gjeld	51 635 359	40 537 912
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 360	2 460
Leverandørgjeld	186 121	256 716
Skyldige offentlige avgifter	13 441	8 197
Annen kortsiktig gjeld	19 273	2 354 920
Sum kortsiktig gjeld	226 195	2 622 292
Sum gjeld	51 861 555	43 160 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 519 626	53 676 533



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3553 St Hansfjellet Borettslag





Til andelseierne i St Hansfjellet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 20. april 2023 kl. 18:00 i St. Hansstua.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i St Hansfjellet Borettslag
avholdes torsdag 20. april 2023 kl. 18:00 i St. Hansstua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring ang vedlikeholdsansvar
- B) Lage parkeringsplasser utenfor St. Hansstua
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 13.3.2023
Styret i St Hansfjellet Borettslag

Tom Roar Nilsen/s/

Toril Tangen/s/

Mette Fjerdingsby/s/

Mona Therese Johannessen/s/

Øivin Larsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Nilsen (2022-2023)	Oredalsveien 137
Nestleder	Toril Tangen (2022-2024)	Frøyas Gate 68
Styremedlem	Mette Fjerdingsby (2022-2024)	Frøyas Gate 8
Styremedlem	Mona Therese Johannessen (2022-2023)	Frøyas Gate 50
Styremedlem	Øivin Larsen (2022-2023)	Frøyas Gate 78
Varamedlem	Andreas Ek	Frøyas Gate 76
Varamedlem	Dag Asle Holmeide	Frøyas Gate 64

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mona Therese Johannessen Frøyas Gate 50

Varadelegert

Charles Roger K Jensen Frøyas Gate 70

Valgkomiteen

Svein Normann Kristiansen Frøyas Gate 58
Jan Peter Michelsen Frøyas Gate 76
Ivar Stokke Frøyas Gate 24

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.



Generelle opplysninger om St Hansfjellet Borettslag

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.

St Hansfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950016884, og ligger i Fredrikstad kommune

Gårds / bruksnummer: 300 / 1427

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

St Hansfjellet Borettslag har en ansatt vaktmester og to assistenter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 9 styremøter fra sist generalforsamling. Det har vært løst små og store saker.

St. Hansstua med tilhørende kjøkken og soverom har blitt pusset opp og fremstår nå som ny. Det er lagt nytt gulv i fellesstuen og det er malt i fine lyse farger. Det er også kjøpt inn noen nye møbler. Hele arbeidet ble gjennomført på dugnad. Styret takker alle de som deltok på dette arbeidet. Dugnadsgjengen ble invitert på middag i St. Hansstua for å markere det fine resultatet.

Det nye ventilasjonsanlegget i blokkene har hatt noe ustabilitet et par ganger i vinter. Bravida rykket ut fort og rettet opp i feilen og det er nå justert slik at dette ikke skal skje igjen. Det gjenstår fortsatt noe arbeider ang å rette opp feil som ble avdekket inne i leiligheter, dette kan påvirke stabiliteten på anlegget. Bravida må tydeliggjøre hva som må rettes inne i enkelte leiligheter.

I forbindelse med det store rehabiliteringsprosjektet er det avdekket noen korrosjonsskader på enkelte verandaer i blokkene. Arbeidet med å utbedre dette vil foregå våren/sommeren 2023. Det vil i 2024 være behov for rehabilitering av noen fasader på blokkene.

Siste del av rehabiliteringsprosjektet som gjelder verandaer på rekkehus vil foregå i samme periode som på blokkene.

Det er gjennomført møter og diskusjoner med rekkehuseierne ang vedlikeholdsansvar. Alle endringer som er utført opp gjennom årene skulle det vært avklart ansvarsforhold for. Dette fremlegges som egen sak på årets generalforsamling, skal sikre at alle vet hvilket ansvar borettslaget har og hva som er eiernes ansvar ang. fremtidig vedlikehold. I samme dialog er det også diskutert ønske om glassrekkverk. Det ble vedtatt at om dette skulle innvilges, må en hel sammenhengende rekke være enige om dette. Det var liten interesse for dette. En av rekkene syd, vil få dette installert mot å betale mellomlegg mellom vanlig tre rekkverk og kostnaden på glassrekkverk.

Det har kommet et par søknader om rehabilitering av bad. Det er viktig at alle søker om dette og får bistand av konsulent som styret fremskaffer slik at arbeidet utføres forskriftsmessig og ikke skader felles konstruksjonen. Om et arbeide ikke utføres forskriftsmessig er andelseier ansvarlig for eventuelle følgeskader.

Det har pågått et arbeide med å kartlegge hvordan borettslaget skal håndtere nøkler til fellesområder og inn til leiligheter. Styreleder, vaktmesterne og Certego har diskutert dette og hatt befaringer. Styret har diskutert forslaget og fattet et styrevedtak, der hver og en fremover vil få ansvar for nøkler inn til sin leilighet. Om det er behov for flere nøkler, må låsesylinder skiftet ut til standard sylinder. Det er tungvint løsning i dag med mange skjemaer og det vil fremover bli vanskelig å vedlikeholde informasjonen slik det gjøres i dag. Det diskuteres også å etablere elektroniske låser på hovedinngangene. Sannsynligvis vil ikke dette arbeidet starte før i 2024.

Det har pågått et arbeide med å optimalisere arbeidet med brannsikkerhet. Det er i dag flere avtaler med ulike firmaer. Dette vil nå samles i en avtale og utøkes med årlig kontroll inne i leilighetene av slukkeutstyr og røykvarslere. Om beboere har ansvar for skifte av



batterier på røykvarslere vil det kunne medføre at røykvarslere ødelegges og brannsikkerhet reduseres for felleskapet. Avtalen inngås i løpet av kort tid.

Avtalen på Tv og internett har blitt reforhandlet dette året. Det har medført en reduksjon på ca 20% på prisen 1. året. Det er sendt ut nye dekodere og enkelte ruter til beboerne. Styreleder og vaktmesterne har bistått de som ikke klarte å bytte dette selv. Det har tatt noe tid, Telenor har sendt ut mange dekodere med feil. Om det fortsatt er noen som ikke har skiftet til ny dekoder, så kan dere ta kontakt så vil dere får bistand til dette.

Under budsjettforhandlingene ble økonomien gjennomgått. Det ble utarbeidet et budsjett som medfører at felleshusleien i 2023 blir den samme som i 2022. Det satses på å bruke noen av eksisterende midler til å dekke negativ kontantstrøm for å avhjelpe beboerne i disse økonomiske vanskelige tidene med store prisøkninger. Styret følger den økonomiske situasjonen nøye fremover, det ser ut som det kan komme ytterligere renteøkninger. Dette kan medføre husleie økning siste halvår i 2023.

Det har vært en stor vannlekkasje inne i en leilighet dette året. Gjensidige er informert. Skaden blir reparert og borettslagets forsikring bli brukt for å dekke kostnadene til reparasjon. Det oppfordres til at alle følger nøye med på alle rør og kraner inne i leilighetene og gir beskjed til styret om det antas at det kan bli skader. Hver gang det brukes forsikring til å rette opp i skader, vil forsikringspremien økes.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er 15 475 172,-. Dette utgjør 2 903 499,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader ved rehabiliteringsprosjekt, da deler av prosjektet først utføres i 2023 (Rehabilitering av verandaer på rekkehusene)

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 9 858 258,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 3 229 696,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 355 000 til større vedlikehold, som omfatter siste del av det store vedlikeholdsprosjektet ang. rehabilitering av verandaer på rekkehusene og rehabilitering av korrosjonsskader på en del verandaer i blokkene.. Lånet økes med 2000000 til dette arbeidet, det er innenfor hva ekstraordinær generalforsamling godkjente av låneopptak i 2021..

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Det er budsjettert med 8% økning av kommunale avgifter, eiendomsskatten holdes uendret.

Energikostnader

Det er budsjettert med en økning på 7% av beløpet fra 2022, fra 606 000,- til 650 000,-. Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året og vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Hansfjellet Borettslag. Det er budsjettert om lag 12% økning.

Lån

St Hansfjellet Borettslag har lån i Obos banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente 3,88% pr 31.12.22.

Det er budsjettert med renteutgifter 1 600 000,- for 2023, en økning fra 834 574,- som ble det faktiske resultatet i 2022. Det er forventet en ytterligere renteoppgang for 2023.

Opprinnelig løpetid 25 år – fra 2021.

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

Lånet økes i 2023 med 2000000, se større vedlikehold, som er nesten hele restbeløpet (2600000) som ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling i 2021 til det store rehabiliteringsprosjektet, den siste delen ang verandaer på rekkehus skal først gjennomføres våren/sommeren 2023..

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St Hansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert St Hansfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - St Hansfjellet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sarpsborg, 20. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ST HANSFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 087 637	3 205 721	2 087 637	3 229 694
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-9 858 258	-5 236 051	-12 820 171	-2 383 394
Tilbakeføring av avskrivning	14 12 767	13 410	13 411	13 411
Tillegg for nye langsiktige lån	16 12 000 000	23 818 952	0	2 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 011 905	-19 714 394	-1 136 000	-977 000
Innsk. øremerk. Bankkto	-547	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 142 057	-1 118 083	-13 942 760	-1 346 983
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 229 694	2 087 637	-11 855 123	1 882 711

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 455 891	4 709 929
Kortsiktig gjeld	-226 195	-2 622 292
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 229 696	2 087 637



ST HANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 400 066	5 881 685	6 414 000	6 401 000
Ladeinntekter EL-bil		31 122	0	0	25 000
Andre inntekter	3	20 300	6 100	7 500	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 451 488	5 887 785	6 421 500	6 436 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-223 654	-195 546	-215 577	-250 487
Styrehonorar	5	-170 000	-165 000	-170 000	-183 500
Avskrivninger	14	-12 767	-13 410	-13 411	-13 411
Revisjonshonorar	6	-6 750	-5 875	-6 051	-9 462
Andre honorarer		-7 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-229 705	-225 205	-230 835	-241 190
Konsulenthonorar	7	-18 120	-43 246	-15 000	-10 000
Kontingenter		-20 400	-20 400	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-11 766 522	-7 147 167	-14 829 000	-3 355 000
Forsikringer		-344 465	-302 607	-323 789	-348 840
Kommunale avgifter	9	-1 223 340	-1 188 756	-1 223 143	-1 320 994
Energi/fyring		-606 742	-636 093	-470 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-510 130	-555 690	-572 360	-507 000
Andre driftskostnader	10	-335 577	-299 605	-289 505	-309 510
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 475 172	-10 798 600	-18 378 671	-7 219 394
DRIFTSRESULTAT		-9 023 684	-4 910 815	-11 957 171	-783 394
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 990	37 626	41 000	43 000
Finanskostnader	12	-887 564	-362 862	-904 000	-1 643 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-834 574	-325 236	-863 000	-1 600 000
ÅRSRESULTAT		-9 858 258	-5 236 051	-12 820 171	-2 383 394
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-9 858 258	-5 236 051		



ST HANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 719 827	48 719 827
Tomt		210 600	210 600
Andre varige driftsmidler	14	23 409	36 177
Miljøbankkonto, øremerket		109 899	0
SUM ANLEGGSMIDLER		49 063 735	48 966 604
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	600
Forskuddsbetalte kostnader		116 912	142 493
Andre kortsiktige fordringer	15	30 466	113 851
Driftskonto OBOS-banken		1 506 414	2 415 786
Driftskonto OBOS-banken II		14 825	8 351
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 315	4 008
Sparekonto OBOS-banken		1 779 959	2 024 841
SUM OMLØPSMIDLER		3 455 891	4 709 929
SUM EIENDELER		52 519 626	53 676 533
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Opptjent egenkapital		647 871	10 506 129
SUM EGENKAPITAL		658 071	10 516 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 614 917	23 626 822
Borettsinnskudd	17	16 911 090	16 911 090
Avsetning bomiljøtiltak	18	109 352	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 635 359	40 537 912



16

St Hansfjellet Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		186 121	256 716
Skyldige offentlige avgifter	19	13 441	8 197
Påløpte renter		7 360	2 460
Annen kortsiktig gjeld	20	19 273	2 354 920
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 195	2 622 292

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**52 519 625****53 676 533**

Pantstillelse	21	55 135 000	55 135 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.3.2023

Styret i St Hansfjellet Borettslag

Tom Roar Nilsen/s/

Mette Fjerdingsby/s/ Mona T. Johannessen/s/

Øivin Larsen/s/

Toril Tangen/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 808 504
Akonto strøm	436 332
Trappevask	137 280
Strøm elbil	13 150
Lading av rullestoler	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 400 066

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	10 300
Skade vedr. pipe	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 300

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-154 185
Påløpte feriepenge	-19 273
Arbeidsgiveravgift	-49 414
Yrkesskadeforsikring	-782
SUM PERSONALKOSTNADER	-223 654

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 5 214, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 620
SUM KONSULENTHONORAR	-18 120



NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse v/ Rambøll	-187 001
Hovedentreprenør I: Backe Østfold	-9 414 859
Tilleggsarbeider v/ Backe Østfold	-80 319
Hovedentreprenør II: Bravida Norge	-1 675 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -11 357 178

Drift/vedlikehold bygninger	-185 444
Drift/vedlikehold VVS	11 811
Drift/vedlikehold elektro	-77 083
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 167
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 374
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 162
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 941
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 322
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 482
Kostnader dugnader	-1 179

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -11 766 522

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-418 460
Kommunale avgifter	-804 881

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 223 340

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

Container	-3 847
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 979
Verktøy og redskaper	-15 183
Driftsmateriell	-7 821
Vaktmestertjenester	-105 768
Vakthold	-3 567
Renhold ved firmaer	-167 000
Andre fremmede tjenester	-1 574
Kontor- og datarekvisita	-744
Trykksaker	-2 001
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 214
Andre kontorkostnader	-693
Drivstoff biler, maskiner osv.	-378
Bankgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-14 038
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-335 577

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 852
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 665
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 473
SUM FINANSINTEKTER	52 990

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-887 564
SUM FINANSKOSTNADER	-887 564

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

Kostpris/bokført verdi 1983	43 501 353
Rehabilitering 2004/2005	4 900 435
Innrednings ST.Hansstua	318 039
SUM BYGNINGER	48 719 827

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.300/bnr.1427

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2014	27 000	
Avskrevet tidligere	-20 475	
Avskrevet i år	-2 700	3 825
Diverse utstyr		
Tilgang 2011	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 125	
		1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2014	33 800	
Avskrevet tidligere	-27 040	
Avskrevet i år	-3 380	3 380
Brannvernustyr		
Tilgang 2005	213 270	
Avskrevet tidligere	-213 269	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-14 518	
Avskrevet i år	-3 287	15 070
TV ANLEGG		
Tilgang 2008	118 168	
Avskrevet tidligere	-113 636	
Avskrevet i år	-3 400	1 132
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		23 409
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 767



NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Debetkort for ansatte/tillitsvalgte	6 663
Fordringer for ansatte/tillitsvalgte	23 804
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 467

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-23 818 952
Økning i år	-12 000 000
Nedbetalt tidligere	192 130
Nedbetalt i år	1 011 905
	-34 614 917
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-34 614 917

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-16 911 090
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 911 090

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-109 352
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-109 352

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 315
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 126
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 441

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-19 273
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 273



NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 911 090
Pantelån	34 614 917
TOTALT	51 526 007

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

Bygninger	48 719 827
Tomt	210 600
TOTALT	48 930 427



3. GODTGJØRELSER

A) Styret

A) Styreleder: 117500 egen avtale som er indeksregulert

Styrehonorar på 70000 til styremedlemmer fordeles:

B) Nestleder Toril Tangen 16000

C) Styremedlem Mona Therese Johannessen 16000

D) Styremedlem Mette Fjerdingsby 16000

E) Styremedlem Øivin Larsen 16000

F) Varamedlem Dag Asle Holmeide 5000

G) Varamedlem Andreas Ek 1000

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Styret foreslår en vedtektsendring ang. ansvar for vedlikehold på rekkehusene.

Det er uklart hvilket ansvar eierne av rekkehus har ang vedlikehold på endringer av bygningsmassen. Det er utført diverse endringer opp gjennom årene. For å slippe fremtidige misforståelser bør dette vedtektsfestes. En slik avklaring gir mer rettferdig fordeling av fremtidige kostnader til vedlikehold for borettslaget.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen sier ja til vedtektsendring på paragraf, det kreves 2/3 flertall.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Det legges til et nytt underpunkt med følgende tekst:

(10) Vedlikeholdsansvar for verandaer og annet i rekkehus er følgende:

Borettslagets ansvar: Gulv, rekkverk og bjelkelag definert som opprinnelig bygningsmasse. Det inkluderer utvidelse foretatt på samtlige verandaer i 2002. I opprinnelig bygningsmasse medregnes også innkledning av bod ved inngangsparti.

Den enkelte beboers ansvar: Alle utvidelser, endringer, plattinger, undertak eller tilsvarende, som er gjort av tidligere eller nåværende beboere. Dersom noen beboere ønsker å legge annet gulv enn det borettslaget tilbyr, må det godkjennes av borettslaget og merkostnader dekkes av beboer. Det er ikke anledning til å velge annet rekkverk enn det som er godkjent av borettslaget. Alle utvendige endringer av boligmassen må godkjennes for å ivareta hensynet til visuell samordning.



B) Lage flere parkeringsplasser utenfor St. Hansstua.

Det ønskes laget skråstilte parkeringsplasser langs veien 35-40 meter, se eget dokument.

Forslagstillere:

Toril Tangen, Mona Johannessen, Tove Bergsens, Solbritt Eikeland, Tor Larsen, Jan Hermansen, Jan Michelsen, Roger Jensen, Egil Brusevold

Informasjon fra styret:

Det skal stemmes ja eller nei, det kreves 2/3 flertall om det skal etableres.

Det kan etableres om Fredrikstad Kommune sier ja til dette. Mest sannsynlig er det ikke plass til dette, da tomten går ca 2 meter fra dagens vei.

Det er heller ikke økonomi til dette i 2023 eller 2024. Rehabiliteringsprosjektene vil fortsette i 2024.

Det må antas at det vil koste flere hundre tusen å etablere dette.

Det kan diskuteres på nytt i 2025 om det er økonomi til å gjøre dette.

Innstilling fra styreleder og flertall i styret: Det innstilles at det stemmes nei til forslaget.

Dokument fra forslagstillere:

Forslag til Generalforsamling 20/4 2023.

St Hansfjellet borettslag har 80 leiligheter og 22 rekkehus, 102 boenheter.
Pr i dag har vi kun 10 parkeringsplasser til besøkene.

Vårt forslag er å opparbeide nye parkeringsplasser for besøkende og gjester som skal benytte St Hansstua. Vi tenkte da å opprette disse syd for blokkene utenfor nr 66-68-70-72. Plassene skal kun benyttes av besøkende ikke av beboere. Samme regel som de øvrige 10 parkeringsplassene.
Innkjøringen til disse parkeringsplassene bør skje fra Sjømannsgata.

Plassen det er tenkt oppført på er ca 35-40m. Best plassering blir det hvis plassene plasseres på skrå. Det er ønskelig med minimum 5 meter lange og 2,5 meter brede plasser. Hvis borettslaget ikke eier 5 meter fra eksisterende vei, er det mulig og parkere langs veien.
Vi håper å få til litt dugnad arbeid for å få ned kostnaden.

Mvh

Toril Tangen
Tove Bergsens
Solbritt Eikeland
Tor Larsen
Jan Hermansen
Jan Michelsen
Roger Jensen
Mona Johannessen
Egil Brusevold



SAK 5 VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tom Roar Nilsen Oredalsveien 137

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mona Therese Johannesen Frøyasgate 50

Øivin Larsen Frøyasgate 78

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Toril Tangen Frøyas gate 68, 1608

Mette Fjerdingsby Frøyas gate 8, 1608

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Andreas Eek Johannesen Frøyasgate 76 1608

2. Dag Holmeide Frøyasgate 64 1608

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Toril Tangen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mona Therese Johannesen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Svein Normann Kristiansen Frøyas Gate 58

Jan Peter Michelsen Frøyas Gate 76

Ivar Stokke Frøyas Gate 24

I valgkomiteen for St Hansfjellet Borettslag

Svein Normann Kristiansen

Jan Peter Michelsen

Ivar Stokke





Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan nås på telefon 90 17 07 41
Epost: ivare.stokke@hotmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som følger andelen. Kontakt styret for evt. ekstra plass.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Andre tjenester

Vask av trapper og oppganger i blokkene utføres av rengjøringsfirma.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961975. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2023	Rehabilitering av tak, ventilasjonsanlegg, etterisolering	Pågående prosjekt, gjenstår rehabilitering av verandaer på rekkehus
2018 - 2018	Overlys	Nye overlys
2017 - 2017	Nye dører	Utskifting av dører
2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Oppgradering av alle sikringskap	Arbeidet starter sensommer/høst 2015.



3553 St Hansfjellet Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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