



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Eles Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 878 360	5 876 375
Sum inntekter		5 878 360	5 876 375
Kostnader			
Lønnskostnad		331 269	402 634
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 486	30 485
Annen driftskostnad		3 277 944	4 239 787
Sum kostnader		3 631 699	4 672 906
Driftsresultat		2 246 661	1 203 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 205	41 846
Sum finansinntekter		39 205	41 846
Annen finanskostnad		432 207	541 214
Sum finanskostnader		432 207	541 214
Netto finans		-393 002	-499 368
Ordinært resultat før skattekostnad		1 853 659	704 101
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 853 659	704 101
Årsresultat		1 853 659	704 101
Totalresultat		1 853 659	704 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 853 659	704 101
Sum overføringer og disponeringer		1 853 659	704 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		49 587	72 073
Sum varige driftsmidler		48 980 014	49 002 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 980 014	49 002 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		134 332	393 619
Sum fordringer		134 332	393 619
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 288 578	2 395 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 288 578	2 395 941
Sum omløpsmidler		3 422 910	2 789 559
SUM EIENDELER		52 402 924	51 792 059

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 742 180	13 888 522
Sum opptjent egenkapital		15 742 180	13 888 522
Sum egenkapital		15 752 380	13 898 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 522 264	20 434 225
Øvrig langsiktig gjeld		16 911 090	16 911 090
Sum annen langsiktig gjeld		36 433 354	37 345 315
Sum langsiktig gjeld		36 433 354	37 345 315
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 920	3 247
Leverandørgjeld		152 766	508 710
Skyldige offentlige avgifter		15 310	13 592
Annen kortsiktig gjeld		47 193	22 474
Sum kortsiktig gjeld		217 190	548 023
Sum gjeld		36 650 544	37 893 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 402 924	51 792 059



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467693

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Eles Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 878 360	5 876 375
Sum inntekter		5 878 360	5 876 375
Kostnader			
Lønnskostnad		331 269	402 634
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 486	30 485
Annen driftskostnad		3 277 944	4 239 787
Sum kostnader		3 631 699	4 672 906
Driftsresultat		2 246 661	1 203 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 205	41 846
Sum finansinntekter		39 205	41 846
Annen finanskostnad		432 207	541 214
Sum finanskostnader		432 207	541 214
Netto finans		-393 002	-499 368
Ordinært resultat før skattekostnad		1 853 659	704 101
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 853 659	704 101
Årsresultat		1 853 659	704 101
Totalresultat		1 853 659	704 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 853 659	704 101
Sum overføringer og disponeringer		1 853 659	704 101



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

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	49 587	72 073
Sum varige driftsmidler	48 980 014	49 002 500
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	48 980 014	49 002 500
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	134 332	393 619
Sum fordringer	134 332	393 619
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 288 578	2 395 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 288 578	2 395 941
Sum omløpsmidler	3 422 910	2 789 559
SUM EIENDELER	52 402 924	51 792 059

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	15 742 180	13 888 522
Sum opptjent egenkapital	15 742 180	13 888 522
Sum egenkapital	15 752 380	13 898 722
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 522 264	20 434 225
Øvrig langsiktig gjeld	16 911 090	16 911 090
Sum annen langsiktig gjeld	36 433 354	37 345 315
Sum langsiktig gjeld	36 433 354	37 345 315
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 920	3 247
Leverandørgjeld	152 766	508 710
Skyldige offentlige avgifter	15 310	13 592
Annen kortsiktig gjeld	47 193	22 474
Sum kortsiktig gjeld	217 190	548 023
Sum gjeld	36 650 544	37 893 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 402 924	51 792 059



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamlingen 2021

Styret har besluttet å gjennomføre årets generalforsamling som en kombinasjon av fysisk møte og digitalt tilbud. Etter dagens smittevernregler kan vi holde fysisk møte i St. Hansstua på onsdag 26. mai kl. 18.00, for inntil 30 personer på tilviste plasser. Det blir da møte med håndspriting og ansiktsmaske, men dessverre uten den sosiale biten.

For å være sikker på at vi har plasser nok, **ber vi dem som kommer på møtet om å melde fra til noen i styret på forhånd.** Vi har også bedt OBOS hjelpe oss med et digitalt alternativ for dem som, av forskjellige årsaker, ikke ønsker/kan komme på det fysiske møtet. Det kan skje via Vibbo-tjenesten på OBOS hjemmeside (se egen veiledning fra OBOS), men forutsetter altså at man registrerer seg på Vibbo.

Styret beklager at vi heller ikke i år kan avholde en tradisjonell generalforsamling, men håper det endrer seg til neste år.

Hilsen Styret!



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i St Hansfjellet Borettslag vil bli avholdt som en kombinasjon av fysisk møte og digitalt tilbud på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Det digitale årsmøtet åpnes 26.05.21 kl. 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29.05.21 Kl. 18.00
- Det vil bli gjennomført et fysisk møte 26.05.21 kl. 18.00, sted: St. Hansstua.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på <https://vibbo.no/3553> for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no



Til andelseierne i St Hansfjellet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26.5.2021 kl. 18.00 i St. Hansstua.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp 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 hvis 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.



Innkallelse til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i St Hansfjellet Borettslag
avholdes onsdag 26.5.2021 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 møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Godkjenning av mindre påbygginger/utbygginger
 - B) Endring av Husordensreglene vedrørende punkt om indre vedlikehold
 - C) Rengjøring av lufteluker/sjakter
 - D) Forberedelse til renovering av takene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 3 personer til valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 04.05.2021
Styret i St Hansfjellet Borettslag

Karl Martin Bakke /s/

Toril Tangen /s/

Dorthe Bundgaard Christensen /s/

Charles Roger K Jensen /s/

Øivin Larsen /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Martin Bakke	Frøyas Gate 16
Nestleder	Toril Tangen	Frøyas Gate 68
Styremedlem	Dorthe Bundgaard Christensen	Frøyas Gate 56
Styremedlem	Charles Roger K Jensen	Frøyas Gate 70
Styremedlem	Øivin Larsen	Frøyas Gate 78
Varamedlem	Hege Solstad	Frøyas Gate 40

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karl Martin Bakke Frøyas Gate 16

Varadelegert

Toril Tangen Frøyas Gate 68

Valgkomiteen

Svein Normann Kristiansen Frøyas Gate 58
Harald Bjørn Sæther Frøyas Gate 20
Ivar Stokke Frøyas Gate 24

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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, adresse Frøyas Gate 2-78 Gårdsnummer 300 og bruksnummer 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

St Hansfjellet Borettslag har en ansatt vaktmester og to assistenter. Arbeidsmiljøer er godt

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid 2020:

2020 ble et spesielt år for de fleste av oss. Frykt for smitte og sykdom har lagt begrensninger på aktivitet. Generalforsamlingen måtte utsettes og den årlige vårdugnaden ble avlyst, men beboerne skal ha ros for å ha opptrådt hensynsfullt og har bidratt til at vi stort sett har unngått smitte og sykdom i laget.

Ettersom laget disponerer et stort møtelokale, har styret kunne møtes til ordinære styremøter. Til sammen er det avholdt 11 møter og behandlet nærmere 80 saker. Etter en utsettelse, avviklet vi generalforsamling på ordinært vis i St. Hans-stua den 27. mai, og til sammen 15 stemmeberettigede møtte. Styret hadde håpet på flere frammøtte, men frykt for Corona-smitten får ta skylden.

Den mest omfattende saken har vært innsig av vann og fukt både i noen rekkehus og blokkleiligheter. Sakene er innrapportert til Gjensidige og behandlet som forsikrings saker. I slike saker kan beboerne få dekket utgifter til reparasjoner innendørs – såkalte følgeskader – mens tetting av lekkasjen, eller årsaken til skaden, ikke dekkes av forsikringen. I tillegg må borettslaget dekke egenandel på kr. 10 000,- av følgeskaden.

Styret har engasjert firma Recover til å kartlegge årsaker og reparere lekkasjer. For blokkleilighetene ser det ut til at innsig av vann skjer mellom verandagulv og vegg, mens det i rekkehusene skyldes en konstruksjonsmessig svakhet. Der ble verandaene bygget ved at bjelkene under gulvet i 2. etasje ble forlenget ut som bærebjelker under verandagulvet. Når bjelkene blir våte, kan vannet følge bjelkene inn i vegg. Det kan skje når vær og vind står på fra en ugunstig retning, eller når det kommer store nedbørsmengder. Recover har utarbeidet en måte å tette dette på og det nye styret må vurdere om samtlige rekkehus skal sikres på denne måten.

Styret har også hatt en diskusjon med vår forvaltningskonsulent i OBOS om hvilke fullmakter styret har til å innvilge bygningsmessige endringer, som for eksempel verandaer eller plattinger ved rekkehusene. Forvaltningskonsulenten mener det må godkjennes av generalforsamlingen, mens styret mener man må kunne godkjenne mindre tilbygg forutsatt at de er tilpasset nabolaget. (Se eget forslag til generalforsamlingen).

Styret har også fått utarbeidet en egen informasjonsbrosjyre som kan deles ut til nye beboere med nyttig og praktisk informasjon om laget.

For øvrig har styret fortløpende tatt tak i saker som har dukket opp og løst dem underveis.

Fredrikstad mars 2021

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5.878.360 som er i henhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekt for utleie av St.Hansstua.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3.631.699.

Dette er kr 271.000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til lys og oppvarming.

Resultat

Årets resultat på kr 1.853.659 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3.205.721 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Likviditeten er meget god.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 659.000 til løpende vedlikehold, herav fasade/fellesarealer kr. 280.000 og elektro kr. 215.000.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Kommunale avgifter er blitt økt med kr. 140.000 fra 2020 til 2021. Eiendomsskatten er uforandret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 36.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Hansfjellet Borettslag.

Lån

St Hansfjellet Borettslag har annuitetslån i OBOS Boligkreditt med 1,8 % nominell flytende rente. Lånet er innfridd 30.5.2038 etter dagens betalingsplan. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er blitt økt med 1,5 % fra 1.1.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i ST Hansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert ST Hansfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 7. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 241 537	2 363 907	2 241 537	3 205 721
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 853 659	704 101	1 451 142	1 512 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 22 486	30 485	33 125	33 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -911 961	-856 956	-860 000	-963 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	964 184	-122 370	624 267	582 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 205 720	2 241 536	2 865 804	3 787 721

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 422 910	2 789 559
Kortsiktig gjeld	-217 190	-548 023
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 205 720	2 241 536



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 876 010	5 853 700	5 863 000	5 879 000
Ladepunkt		250	0	0	0
Andre inntekter	3	2 100	22 675	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 878 360	5 876 375	5 878 000	5 894 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-166 269	-252 634	-276 034	-279 000
Styrehonorar	5	-165 000	-150 000	-165 000	-165 000
Avskrivninger	14	-22 486	-30 485	-33 125	-33 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 625	-5 800	-6 000
Forretningsførerhonorar		-224 036	-224 240	-231 865	-210 000
Konsulenthonorar	7	-25 958	-18 723	-10 000	-10 000
Kontingenter		-20 400	-20 400	-20 400	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-486 004	-1 320 637	-457 000	-659 000
Forsikringer		-266 566	-245 754	-258 000	-258 000
Kommunale avgifter	9	-1 128 064	-1 140 267	-1 161 862	-1 187 000
Energi/fyring		-278 341	-409 869	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-521 006	-500 604	-515 622	-535 000
Andre driftskostnader	10	-321 818	-353 668	-317 550	-333 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 631 699	-4 672 906	-3 902 258	-4 045 000
DRIFTSRESULTAT		2 246 661	1 203 469	1 975 742	1 849 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 205	41 846	38 000	8 000
Finanskostnader	12	-432 207	-541 214	-562 600	-345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-393 002	-499 368	-524 600	-337 000
ÅRSRESULTAT		1 853 659	704 101	1 451 142	1 512 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 853 659	704 101		



11

St Hansfjellet Borettslag

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 719 827	48 719 827
Tomt		210 600	210 600
Andre varige driftsmidler	14	49 587	72 073
SUM ANLEGGSMIDLER		48 980 014	49 002 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		134 332	391 717
Andre kortsiktige fordringer		0	1 902
Driftskonto OBOS-banken		1 259 239	1 174 766
Driftskonto OBOS-banken II		815	5 947
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 364	7 123
Sparekonto OBOS-banken		2 019 160	1 208 106
SUM OMLØPSMIDLER		3 422 910	2 789 559
SUM EIENDELER		52 402 924	51 792 059
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Opptjent egenkapital		15 742 180	13 888 522
SUM EGENKAPITAL		15 752 380	13 898 722
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 522 264	20 434 225
Borettsinnskudd	16	16 911 090	16 911 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 433 354	37 345 315
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		152 766	508 710
Skyldige offentlige avgifter	17	15 310	13 592
Påløpte renter		1 920	3 247
Annen kortsiktig gjeld	18	47 193	22 474
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 190	548 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 402 924	51 792 059



12

St Hansfjellet Borettslag

Pantstillelse	19	38 555 000	38 575 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 04.05.2021
Styret i St Hansfjellet Borettslag

Karl Martin Bakke /s/ Toril Tangen /s/

Charles Roger K Jensen /s/

Øivin Larsen /s/ Dorthe Bundgaard Christensen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 304 708
Akonto strøm	396 792
Trappevask	154 560
Strøm elbil	15 500
Lading av rullestoler	4 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 876 010

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie St. Hansstua	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	2 100

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-115 136
Påløpte feriepenger	-14 392
Arbeidsgiveravgift	-41 529
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 715
Yrkesskadeforsikring	-2 927
SUM PERSONALKOSTNADER	-166 269

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 165 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-23 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-25 958

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 361
Drift/vedlikehold VVS	-7 891
Drift/vedlikehold elektro	-72 336
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 611
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 475
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 596
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-140 557
Kostnader leiligheter, lokaler	-107 178
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-486 004

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

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

Eiendomsskatt	-429 762
Kommunale avgifter	-698 302
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 128 064

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 677
Verktøy og redskaper	-2 283
Driftsmateriell	-1 099
Lyspærer og sikringer	-6 271
Vaktmestertjenester	-128 252
Renhold ved firmaer	-162 337
Snørydding	-602
Kontor- og datarekvisita	-672
Trykksaker	-6 636
Andre kontorkostnader	-559
Porto	-1 256
Gaver	-321
Bank- og kortgebyr	-2 954
Velferdskostnader	-1 901
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-321 818

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 923
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 888
SUM FINANSINTEKTER	39 205

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-432 148
Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-432 207

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	-15 075	
Avskrevet i år	-2 700	9 225

Diverse utstyr

Tilgang 2011	26 125	
Avskrevet tidligere	-22 869	
Avskrevet i år	-2 613	644

Oppvaskmaskin

Tilgang 2014	33 800	
Avskrevet tidligere	-20 280	
Avskrevet i år	-3 380	10 140

Brannvernustyr

Tilgang 2005	213 270	
Avskrevet tidligere	-206 162	
Avskrevet i år	-7 107	1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-7 944	
Avskrevet i år	-3 287	21 644

TV ANLEGG

Tilgang 2008	118 168	
Avskrevet tidligere	-106 836	
Avskrevet i år	-3 400	7 932

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **49 587**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-22 486****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-21 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 365 776	
Nedbetalt i år	911 961	-19 522 264

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-19 522 264**



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983 -16 911 090

SUM BORETTSINNSKUDD -16 911 090

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -9 364

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 946

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -15 310

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -14 392

Påløpte kostnader -32 801

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -47 193

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 16 911 090

Pantelån 19 522 264

TOTALT 36 433 354

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 48 719 827

Tomt 210 600

TOTALT 48 930 427

3. Godtgjørelser

4. Innkomne saker

A. Forslag fra styret vedrørende fullmakt til å godkjenne mindre påbygginger/utbygginger:

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å godkjenne mindre påbygginger/utbygginger, som er i tråd med det som det tidligere er gitt tillatelse til. Det forutsettes at utbyggingen ikke skiller seg vesentlig fra naboenes visuelle uttrykk eller medfører en vesentlig endring av fasaden. Dersom utbyggingen er så omfattende at det medfører fasadeendring eller på annen måte krever godkjenning av kommunale byggmyndigheter, må utbyggingen godkjennes av generalforsamlingen.

Begrunnelse:

Styret har gjennom flere år gitt tillatelse til mindre bygningsmessige endringer/tilbygg i hovedsak på rekkehusene. Styret har tolket beboerne slik at dette har vært godtatt, men ble av forrige forvaltningskonsulent gjort oppmerksom på at dette var i strid med lov om borettslag og vedtekter, og at alle ytre bygningsmessige endringer skal godkjennes av generalforsamlingen. Styret mener det vil føre til forsinkelser og unødvendig saksbehandling, og ber derfor generalforsamlingen om å gi styret en slik bemyndigelse.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne mindre påbygginger/utbygginger

B. Forslag fra styret til endring av Husordensreglene punkt om indre vedlikehold:

I Punkt om Indre vedlikehold, delpunkt 2, står det nå:

Borettslaget har varmegjenvinningsanlegg i blokkene. Det suges «brukt luft» ut fra bad og kjøkken. Luften går rundt i systemet og kommer tilbake rensset og oppvarmet igjennom luken i stuen og i entreen. Disse lukene må ikke tettes – ei heller kan man montere elektriskventilator over komfyren. Kjøkkenventilator må være av kullfilter-ventilator, som ikke er koblet til lufteanlegget, men som sender rensset kjøkkenluft ut i rommet igjen.

Styret foreslår at setningen etter tankestrek, som begynner med: ei heller...strykes og erstattes med følgende setning: Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med egen kanal og utblåsing gjennom yttervegg. Siste setning endres til: Eneste tillatte kjøkkenventilator er av typen kullfilter-ventilator, som ikke er koblet til lufteanlegget, men som sender rensset kjøkkenluft ut i rommet igjen.

Begrunnelse: Styret har fått melding fra meglere om at punktet slik det står, kan misforstås og tror at med foreslåtte endring blir det klargjort at det bare er en type kjøkkenventilator som er tillatt i blokkene og at den ikke kan være tilkoblet lufteanlegget.

Forslag til vedtak:

Punkt i Husordensreglene om indre vedlikehold endres til foreslått: Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med egen kanal og utblåsing gjennom yttervegg. Eneste tillatte kjøkkenventilator er av typen kullfilter-ventilator, som ikke er koblet til lufteanlegget, men som sender rensset kjøkkenluft ut i rommet igjen.



C. Fra beboer Line H. Ørbech har styret mottatt følgende forslag:

1) Rengjøring av luftesjakter på bad og WC (det er MYE støv langt opp som kommer ned spesielt når det blåser):

2) Luftelukene på soverommene 1. etg.

I bunn er et tykt lag med rød/sort bystøv og sand. Hvis noen kan åpne luftfilter på utsiden og suge ut sanden løser det problemet.

Styrets innstilling:

Styret mener rengjøring/vedlikehold av ventilatorer i rekkehus faller inn under den enkelte andelseiers ansvar. Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling godkjennes

D. Forslag fra styret til generalforsamlingen i St Hansfjellet borettslag:

Styret i St Hansfjellet borettslag gis fullmakt til å slutføre forberedelsene til renovering av takene i blokkene og rekkehusene med grunnlag i den redegjørelse som ble gitt til generalforsamlingen. Arbeidene omfatter også utskifting av ventilasjons-aggregater i blokkene, samt renovering av verandaene omfattet av den opprinnelige bygningsmassen på rekkehusene.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenør og oppta lån i OBOS-banken til dekning av kostnadene med en samlet ramme på ca. 17 millioner kroner. Vesentlig økning av kostnader og behov for låneopptak, skal forelegges ekstraordinær generalforsamling.



5. Valg

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Tom Roar Nilsen, Fredrikstad

Valgkomiteen har ikke klart å finne en intern kandidat som er villig til å ta vervet som styreleder, og innstiller på at generalforsamlingen engasjerer Tom Roar Nilsen som styreleder for 1 – ett – år. Styrelederens honorar settes til kr. 110 000 kroner for ordinære styrelederoppgaver, hvis han påtar seg andre oppgaver ut over dette, skal det honoreres etter egne satser i en avtale mellom borettslaget og Nilsen.

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mona Therese Johannessen, Frøyasgt. 50

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Toril Tangen Frøyas gate 68

Charles Roger K. Jensen Frøyas gate 70

Øivin Larsen Frøyasgt. 78

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mette Fjerdingsby, Frøyasgt. 8

2. Dag Asle Holmeide, Frøyasgt. 64

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mona Therese Johannessen, Frøyasgt. 50

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Charles Roger Jensen, Frøyasgt. 70

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Svein Normann Kristiansen, Frøyasgt. 58

Jan Petter Michelsen, Frøyasgt. 76

Ivar Stokke, Frøyasgt. 24

I valgkomiteen for St Hansfjellet Borettslag

Svein Normann Kristiansen
Harald Bjørn Sæther
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. Vaktmesterkontoret har adresse Frøyas gate 24. Vaktmester kan nå 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 avtale nummer 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.

Skader 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 hvis 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. Hvis 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

2018 - 2018	Overlys	Nye overlys
2017 - 2017	Nye dører	Utskifting av dører
2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Oppgradering av alle sikringsskap	Arbeidet starter sensommer/høst 2015.
2012 - 2012	Generell rehabilitering	Nye vinduer i alle bygninger. Nye dører på balkongene og verandaene. Disse veggene har også fått 10 cm. ekstra isolering. Eks gavlvegger på rekkehusene har fått 10 cm. ekstra isolasjon og nytt panel. Balkongene på blokkene har fått nytt glassrekkverk. Inngangspartiene til blokkene er pusset opp. Likeså er alle entredørene i rekkehusene skiftet ut med nye. Montert nytt sålebensbeslag i første etasje gårdsrom, blokkene. Murskader er reparert og fasadene er nymalte. Lufteventiler er satt inn i rekkehusene (p.g.a. radon). Nye postkasser.