



Årsmøte 2022

1046 Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Til aksjonærene i Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling, torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 på Bryn skole, personalrommet.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fjellhusaugen Boligselskap A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Fjellhusaugen Boligselskap A/S
avholdes torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 på bryn skole, personalrommet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Omlegging av tak med eventuelt solcellelegg
- B) Fornye Teliaavtale
- C) Sykkelparkering i Fjellhusaugen boligselskap AS
- D) Utskifting av vinduer og balkongdør i Fjellhusaugen boligselskap
- E) Forslag om vask og maling av fasadene

Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 19.05.2022

Styret i Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Svein Gunnar Gaska /s/ Andre Hellerud /s/ Cathrine Moldestad /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Widet Saidali	Prost Hallings Vei 33A
---------------	------------------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Fjellhusaugen Boligselskap A/S

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

Prost Hallingsvei 29 A,b
 Prost Hallingsvei 31 A,b
 Prost Hallingsvei 33 A,b
 Prost Hallingsvei 35 A,b
 Prost Hallingsvei 37 A,b,c
 Prost Hallingsvei 39 A,c
 Prost Hallingsvei 44 A,b
 Prost Hallingsvei 46
 Prost Hallingsvei 48 A
 Prost Hallingsvei 50 A,b

Gårds- og bruksnummer:

139 224 225

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

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden 1. januar 2021 - 31. desember 2021.

Det har vært redusert møteaktivitet i styret pga. koronaepidemien, men styret kommunisert tett om løpende saker.

På grunn av koronaepidemien ble det ikke avholdt vanlig generalforsamling, men en såkalt digital/elektronisk generalforsamling i tiden 12. – 19. mai 2021 med avstemming over internett og manuelle stemmesedler.

Generelt vedlikehold

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

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

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

Dette er en kostnadseffektiv måte å følge opp vedlikehold på.

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

Tak

Vi har hatt noen taklekkasjer på to-tre steder og disse lekkasjene knytter seg ofte til svake punkter med rørgjennomføringer for ventilasjon. Det er reparert med forsterkninger av pappen på disse stedene.

Styret har bestemt å legge fram forslag på utskifting av tak med kostnadsoverslag/pristilbud på årsmøte 2022.

Det er sendt ut forespørsel om pristilbud til 5 leverandører.

«Fjellhusaugen Boligselskap AS planlegger å renovere alle tak med beslag og takrenner.

Dagens takbelegg er takkapp, for det meste fra slutten av åttitallet, men noe er eldre.

I forbindelse takomlegging vurderer vi å endre/modifisere takutstikk med takrenner.

Videre vil vi se på muligheten for å montere/forberede solcelleanlegg på takene i sammenheng med takarbeidet som skal gjøres..»

Installasjon av solcelleanlegg avhenger av lønnsomheten i prosjektet med de tilskuddordninger som Oslo Kommune eller Enova har, snøproblematikk, vedlikehold av tak o.l.

Dette vil antakelig var mest aktuelt for bygg Hallings vei 44 A-B og 46 hvor boligselskapet solstrømmen kan brukes på sentralvarmeanlegg med varmepumper og varmtvannsberedere

Videre er spørsmål knyttet garantiproblematikk for tak med påmontert solcelleanlegg viktig å avklare.

Et alternativ er at taket klargjøres med festeanordninger for solceller.

Styret ønsker også å forbedre takutstikk både med tanke på vedlikehold (maling) og det visuelle inntrykket det nå gir (brakkelignende).

Forespørsel svar areal pris

Postkasser

De gamle postkassene som var fra da boligene ble bygd, ble byttet ut med nye levert av :

AKER LÅS OG NØKKEL AS

Nye navneskilt bestilles her.

Brobekkveien 105

0582 OSLO

Telefon: 987 07707

E-post: post@akerlas.no

Trapp og pipe 46

Inngangstrapper rehabilitert og nye rister skiftet der det var nødvendig.

Pipe på fyranlegget i PH 46 er rehabilitert.

Rens av ventilasjonskanaler

Ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad ble rensset av firmaet Power Clean.

Strømstøtte

Boligselskapet har mottatt strømstøtte fom desember 2021 for alt vårt strømforbruk.

ENØK-prosjekt

1. Bakgrunn/beskrivelse:

Varmepumper med bergvarme:

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

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

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

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

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

2. Driftstatus og resultat ENØK 2021

I 2021 har driften gjennom hele året vært uten problemer/feil på samme måte siden oppstart av anlegget høst 2019.

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

Her er data for energibruk og besparelse i perioden 1.01.2021-31.12.2021

Tilført energi (strøm) til varmepumpe og el.kjele (topplast) : 238 956 kWh

Tilskudd energi fra varmepumper: 355 128 kWh

Sum energi brukt: 594 084 kWh

Beregnet virkningsgrad varmepumpe: 2,5

Pris strøm 238 956 kWh 275 788 kr

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

(Pris er med nettleie og strømstøtte des 2021 73,65 øre/kWh og inkl mva)

Energibruk og besparelse lht. utført enøkanalyse var beregnet energibehov til oppvarming og varmtvann på 665 000 kWh/år.

Sum energi brukt i 2021 er 594084 kWh eks. tilskuddsvarme til varmtvannsberedere.

Energibesparelsen med varmepumpen var beregnet til 390 200 kWh/år i enøkanalysen, som ikke er langt unna besparelsen i 2021 på 355128 kWh.

Pga meget høy strømpris i 2021 så er besparelsene mye høyere enn i 2020 som da var på 114 876 kr mot 415 588 kr i 2021 .

Besparelsesberegningen er temperaturavhengig og avhengig av prisen på strøm.

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

Nettsted og epost

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

Dette domenet benyttes for å videresende trafikk til selskapets nettsted, og for å videresende epost fra styrets felles adresse «styret@fjellhusaugen.no» til styrets medlemmer. I tillegg er det etablert videresending fra «firmapost», «styreleder», «vaktmester» og «valg», sistnevnte til valgkomiteen.

Boligselskapets nettsted er det som OBOS Eiendomsforvaltning AS til enhver tid anbefaler sine kunder å ha. Fram til januar var dette basert på løsningen «herborvi.no». De siste to årene har det vært en overgangsfase til den nye tjenesten «Vibbo», blant annet benyttet i forbindelse med de virtuelle generalforsamlingene alle boligselskap har arrangert de siste to årene.

I januar ble de gamle serverne stengt. Det nye nettstedet på Vibbo ([«https://vibbo.no/fjellhusaugen-boligsas»](https://vibbo.no/fjellhusaugen-boligsas)) gjør at alle vil kunne være pålogget hele tiden, og en kan skille mellom det materiale som ikke påloggede og de påloggede kan få tilgang til. I tillegg har styret adgang til enkelte andre verktøy som er til hjelp for å administrere nettstedet.

I det gamle nettstedet var systemet basert på at aktuelt materiale skulle kunne finnes ved hjelp av menyer. Det fremste fordelen med det nye nettstedet sammenlignet med det gamle er en vesentlig bedre søkefunksjon, noe som gjør det lettere å raskt avklare om de søkeord en benytter faktisk finnes. Dette betyr at typiske samleartikler på det gamle nettstedet, på det nye vil deles opp i mindre artikler.

Fram til generalforsamlingen 2022 vil det meste av materialet fra det gamle nettstedet gjøres tilgjengelig på det nye nettstedet.

Annet

Det har vært avholdt vår- og høstdugnad.

Bomiljøet i boligselskapet virker stabil og harmonisk.

Det har vært noen få henvendelser til styret i denne forbindelse.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 542 516,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Andre inntekter, kr 37 300,-, består i hovedsak av tomteleie, automatpenger vaskeri og nettinnbetalinger. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 293 829,-.

Dette er kr 289 829,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader energi/fyring. **(jeg forsøker å ta rede på om kostnader som skal avregnes er hensyntatt)**

Resultat

Årets resultat på kr 149 222,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 692 860,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 270 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fjellhusaugen Boligselskap A/S.

Lån

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har lån i Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fjellhusaugen Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fjellhusaugen Boligselskap AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 505 216	2 505 416	2 505 000	2 505 000
Andre inntekter	3	37 300	664 829	30 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 542 516	3 170 245	2 535 000	2 545 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 419	-20 722	-23 500	-23 500
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-5 519	-16 561	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 579	-11 995	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-179 755	-175 030	-178 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-756	-4 079	-11 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-321 119	-502 616	-297 000	-270 000
Forsikringer		-129 479	-125 363	-129 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-529 123	-522 278	-527 000	-543 500
Kostnader sameie		-15 582	-3 789	-5 000	-7 000
Energi/fyring	10	-426 194	-217 912	-160 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 101	-302 802	-307 500	-317 000
Andre driftskostnader	11	-244 203	-311 236	-255 000	-230 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 293 829	-2 314 384	-2 004 000	-2 099 500
DRIFTSRESULTAT		248 687	855 861	531 000	445 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 134	9 701	0	0
Finanskostnader	13	-104 599	-113 386	-103 000	-111 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-99 465	-103 685	-103 000	-111 000
ÅRSRESULTAT		149 222	752 176	428 000	334 500

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	149 222	0
--------------------------	---------	---

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		3 189 054	3 189 054
Tomt		1 946 563	1 946 563
Andel egenkapital i fellesanlegg		1 314	2 841
Andre varige driftsmidler	14	10 004	15 524
SUM ANLEGGSMIDLER		5 146 935	5 153 982
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		85	215
Kundefordringer		126	284
Forskuddsbetalte kostnader		79 825	77 025
Energiavregning	20	236 348	10 939
Driftskonto OBOS-banken		275 913	423 238
Sparekonto OBOS-banken		2 320 718	2 315 700
SUM OMLØPSMIDLER		2 913 016	2 827 402
SUM EIENDELER		8 059 951	7 981 383
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 320	100 320
Opptjent egenkapital		1 860 086	1 710 864
SUM EGENKAPITAL		1 960 406	1 811 184
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 749 389	4 882 549
Annen langsiktig gjeld	18	1 130 000	1 130 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 879 389	6 012 549
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 431	60 069
Leverandørgjeld		55 285	51 433
Skyldige offentlige avgifter	19	1 602	1 602
Påløpte avdrag		0	-10 199
Annen kortsiktig gjeld	21	112 838	54 744
SUM KORTSIKTIG GJELD		220 156	157 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 059 951	7 981 383
Pantstillelse	22	6 130 000	6 130 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2022
Styret i Fjellhusaugen Boligselskap AS

Svein Gunnar Gaska /s/

Andre Hellerud /s/

Cathrine Moldestad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Husleie	1 622 892
Oppvarming	584 664
Get grunnpakke	291 600
Fellesutg ikke u.sk.	22 692
Akonto strøm	7 524
Tillegg fryseboks	6 060

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 535 432**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Fellesutg ikke u.sk.	-22 692
Akonto strøm	-7 524

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **2 505 216**

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger 7 900

Nettinnbetalinger	1 400
Tomteleie 2021	28 000
SUM ANDRE INNTEKTER	37 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bolig	-68 172
Naturalytelser speilkonto	68 172
Arbeidsgiveravgift	-23 712
Yrkesskadeforsikring	293
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 419

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 8 802, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 579.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-756
SUM KONSULENTHONORAR	-756

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-204 111
Drift/vedlikehold VVS	-75 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 115
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 844
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-321 119

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-320 009
Renovasjonsavgift	-209 115
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-529 123

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-76 559
Strøm oljefyr el.bereder	-349 634
SUM ENERGI / FYRING	-426 194

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 966
Driftsmateriell	-25 835
Renhold ved firmaer	-169 194
Andre fremmede tjenester	-580
Kontor- og datarekvisita	-3 979
Kopieringsmaterieill	-100
Trykksaker	-1 541
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 802
Andre kontorkostnader	-1 553
Porto	-3 906
Bankgebyr	-3 550
Velferdskostnader	-1 197
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 203

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 018
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
Andre renteinntekter	3
SUM FINANSINNEKTER	5 134

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-104 262
Renter på leverandørgjeld	-37
Andre rentekostnader	-300
SUM FINANSKOSTNADER	-104 599

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser nr. 1**

Kostpris	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	1

Traktor nr. 2

Tilgang 2014	60 900	
Avskrevet tidligere	-60 899	1

Traktor

Kostpris	63 662	
Avskrevet tidligere	-63 661	1

Vaskemaskin

Tilgang 2016	82 806	
Avskrevet tidligere	-77 286	
Avskrevet i år	-5 519	1

Garasjeanlegg

Kostpris	10 000	10 000
----------	--------	--------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 004
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 519
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	2 497 645
Oppskrevet 1996	6 000 000
Avskrevet tidligere år	-5 308 591

SUM BYGNINGER	3 189 054
----------------------	------------------

Gnr.139/bnr.224 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 76.

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

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Nordea**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,35 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	117 451
Nedbetalt i år	133 160
	-4 749 389
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 749 389

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Fellesobligasjon innskudd fra aksjonærene	-1 130 000
---	------------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 130 000
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 602
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 602
---	---------------

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger	-258 936
Administrasjon	3 200
Strøm	492 084

SUM ENERGIAVREGNING	236 348
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strøm desember)	-112 838
------------------------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-112 838
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 749 389
Påløpte avdrag	0
TOTALT	4 749 389

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

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

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A. Omlegging av tak med eventuelt solcelleanlegg

Forslagsstiller: Styret

Saksframlegg

Styret har bestemt å legge fram forslag på utskifting av tak med kostnadsoverslag/pristilbud på årsmøte 2022.

Det er sendt ut forespørsel om pristilbud til 5 leverandører.

«Fjellhusaugen Boligselskap AS planlegger å renovere alle tak med beslag og takrenner.

Dagens takbelegg er takkapp, for det meste fra slutten av åttitallet, men noe er eldre.

I forbindelse takomlegging vurderer vi å endre/modifisere takutstikk med takrenner.

Videre vil vi se på muligheten for å montere/forberede solcelleanlegg på takene i sammenheng med takarbeidet som skal gjøres..»

Installasjon av solcelleanlegg avhenger av lønnsomheten i prosjektet med de tilskuddordninger som Oslo Kommune eller Enova har, snøproblematikk, vedlikehold av tak o.l.

Dette vil antakelig var mest aktuelt for bygg Hallings vei 44 A-B og 46 hvor boligselskapet solstrømmen kan brukes på sentralvarmeanlegg med varmepumper og varmtvannsberedere

Videre er spørsmål knyttet garantiproblematikk for tak med påmontert solcelleanlegg viktig å avklare.

Et alternativ er at taket klargjøres med festeanordninger for solceller.

Styret ønsker også å forbedre takutstikk både med tanke på vedlikehold (maling) og det visuelle inntrykket det nå gir (brakkelignende).

Forespørsel pristilbud ble sendt ut til 5 store takentreprenører 04.03.2022 :

Icopaltak AS

STOR-OSLO TAK & BLIKK

Hesselbergtak AS

Blikkenslagmestrene Henry Hansen & Sønn AS

STOR-OSLO TAK & BLIKK

Storo Blikkenslagerverksted AS

Tilbudsfrist var 24. mars 2022.

Takareal er ca 2300 m².

Vi mottok bare tilbud fra 2 leverandører, 2 hadde ikke kapasitet og 1 firma svarte ikke.

Pristilbud fra Storo Blikkenslagerverksted AS:

Levering og montering av solceller i nr 44-46. Inkl. 4% påslag for prosjektgjennomføring. 742 268 kr ink mva

Taktekking 3 377 856 kr ink mva

Pristilbud fra Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn AS:

Taktekking 4 128 207 kr ink mva

Tilbudene er litt vanskelig å sammenligne,

Styret ber om fullmakt til å arbeide videre med tilbudene med sikte på gjennomføre takomlegging snarest mulig.

Solcelleanlegg krever mer klarlegge tekniske løsning og teknisk/økonomisk analyse med tanke på lønnsomheten med et slikt prosjekt.

Styret har engasjert OBOS Prosjekt til et slikt forprosjekt hvor 50 % av kostnadene dekkes av Innovasjon Norge,

Kostnadsammen er ca 100 000kr.

Forslag til vedtak:

Styret ber om fullmakt på opptak av et lån på inntill 3 mill kr til prosjektet, hvor resten dekkes av boligselskapets egne midler.

Sak B. Fornye Teliaavtale

Forslagsstiller: Styret

Saksframlegg

Avtaleforslag:

1. Ny avtale med fleksibilitet og høyre bredbåndshastighet. Beboere får 3 valg
 - A) TV og strømming 50 poeng sammen med bredbånd 50 mbps (standard)
 - B) Lever in tv boksen og få 750mbps bredbånd.
 - C) Velger man kun TV får man flere poeng at velge in blant.
1. Dere får 10,- kr avslag sammenlignet med dagens avtale.
2. Telia kommer med prisøkning fra 1 juli i år på TV (Se begrunnelse under). Hvis dere reforhandler avtalen vil dere kun få totalt 30,- kr i økning ettersom jeg gitt dere avslag i pris.

Hvis dere velger å takke nei som selvfølgelig er et valg vet dere om at prisøkning på TV vil effektiviseres fra 1 juli i år. Informasjon om dette har gått ut til samtlige Telia kunder nå i slutten av april. Det gjelder altså ikke bare dere uten alle kunder med TV både nye og eksisterende kunder i hele landet.

Bakgrunn for prisøkning:

Telia var villige til å gå i konflikt med sorte skjermer som resultat, for å unngå at prisene økte enda mer, og for å sikre at våre kunder fortsatt kunne beholde den valgfriheten som de har blitt vant til og forventer.

- Økningene gjelder primært de norske avtalene med TV2, NENT og Discovery Norge.

I løpet av de siste årene har tv- vanene endret seg hos det norske folk. Endringen skjer raskt og vi ser at flere og flere går over fra tradisjonell linær-tv til stømmetjenester. Bare i 2021 økte video on demand via Telia box med 50 prosent. Det er likevel viktig å påpeke at en gjennomsnittlig kunde hos Telia fortsatt ser 100 minutter med lineær-tv hver dag. Vårt tv-tilbud har utviklet seg i en retning som ser ganske annerledes ut enn hva den gjorde da vi i 2017 var først i Norge (og verden) med å lansere poengsystem hvor våre kunder kunne velge inn HBO Nordic i tv-pakken. Nå i sommer kan Telia kunder med 50 poeng pakken velge in Netflix eller TV2 play in i sin tv pakke blant mye annet innhold. Dessverre har Telia blitt nøtt til å øke kollektiv TV pris grunnet økte kostnader for tv innholdet etter forhandlingene.

FORUTSETNINGER FOR AVTALE: • Avtaletiden er 3 år • Alle husstander tilknyttes avtalen • Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service • Tilbudet har en gyldighet på én mnd. • For å sikre at FJELLHUSHAUGEN BS AS S1046sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Forslag til vedtak: Styret foryer avtale og klarlegger detaljer i avtalen

Sak C. Forslag om sykkelparkering i Fjellhusaugen boligselskap AS

Forslagsstiller: Britt Helen Bjørnback, PH37C

Saksframlegg

Forslag om sykkelparkering i Fjellhusaugen boligselskap AS

Forslagsstiller: Oslo, 29. april 2022

Britt Helen Bjørnback, PH37C

Manglende sykkelparkering i området

Boligselskapet har per i dag ikke en trygg sykkelparkering utenfor lavblokkene, og det finnes heller ingen sykkelstativer i nærliggende områder som kan være naturlig å bruke for sykkelleierne.

Jeg, med flere, har elsykkel og/eller vanlig sykkel, og per i dag parkerer vi syklene enten nede i kjelleroppgangen eller i kjellerrom, for å ha sikker/trygg parkering. Parkering i kjelleroppgangen er ikke etter vedtektene, men jeg (og kanskje andre) har ikke alternativer da sykkelen brukes daglig.

Klima- og plasshensyn

Boligselskapet vil antagelig med tiden få flere yngre beboere/andelseiere som vil velge et alternativ til bil. Bilparkering i området virker noenlunde sprengt, og det er svært få garasjeplasser for utleie.

Ved å tilrettelegge for trygg og sikker sykkelparkering kan laget være med på å avlaste miljøet både for flere biler i området og klimagassutslipp, og forhåpentligvis bidra til færre parkeringsproblemer.

Tilbygg eller fastmontert installasjon

Hvilken løsning/installasjon som er best egnet til sykkelparkering i boligområdets ledige arealer, er opp til styret å velge utfra plass- og kostnadshensyn.

Tilskudd fra kommunen

Det er i dag mulig [å søke om klimatilskudd fra Oslo kommune](#) for å dekke kostnader for et eventuell tilbygg/skur for å ha sykkelparkering under tak. Tilskuddet gis bare for sikker sykkelparkering.

Forslagsstiller ber styret om å vurdere å søke om klimatilskudd fra kommunen for å delfinansiere kostnadene for et eventuelt tilbygg, dersom et sykkelstur med tak er den mest hensiktsmessige og sikre løsningen. Oslo kommune har laget en [veiledning for sameier for ulike typer sykkelparkering](#).

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ber boligselskapet om å være med på å bidra til at beboerne som ønsker å bruke sykkel i hverdagen får tilrettelagt en sikker og trygg parkering da vi mangler dette.

1. Styret bes å vurdere egnet område for sykkelparkering.
2. Styret bes å vurdere hvilken type sykkelparkering som er best egnet eller mest hensiktsmessig å ha i bomiljøet.
3. Styret bes om å komme tilbake til generalforsamlingen med konkret forslag om løsning samt kostnad og hvilket utslag det vil få for felleskostnadene. Forslag til løsning kan være:
 - En fastmontert låsbar-installasjon for sykler (eks. bøyle-/låserammer) vil være en enkel løsning og mindre kostbar. Sykler vil derimot ikke stå under tak, og løsningen er mindre tyverisikker. Tilskuddsordningen fra Oslo kommune gjelder ikke for denne type løsning.
 - Et sykkelskur med tak, strøm til lading av elsykkel og låsbar dør vil være tryggere og sikrere for sykkelleierne. Løsningen vil være dyrere, men kan delfinansieres fra Oslo kommunes klimatilskudd.

Styrets innstilling:

Styret støtter dette forslaget

Saksframlegg Sak D

Forslag om utskifting av vinduer og balkongdør i Fjellhusaugen .boligselskap AS

Forslagsstillere: Oslo, 29. april 2022

Arsalan Akhtar, PH39A

Britt Helen Bjørnback, PH37C

Vedlikeholdsbehov i Fjellhusaugen boligselskap AS

Det er en rekke beboere som har formidlet behov for å få byttet til nye vinduer og balkongdør.

Slik forslagsstillerne har observert, og vært i samtale med andre beboere, så er svært mange vinduer fra årene 1980-85, dvs. ca. 40 år gamle. Enkelte leiligheter har også vinduer fra bygningsåret (1958).

Forslagsstillerne mener at en utskifting er nødvendig for mange og kritisk for enkelte andeler.

Borettslagets plikt til vedlikehold

Tidligere styresammensetninger har ifølge dagens styre ikke stått for utskifting av vinduer eller balkongdør siden 1980-tallet (vi har ikke fått oppgitt periode for når det sist var utskifting, men mange vinduer er fra åttitallet), der de aller fleste andeler mest sannsynlig har sine modeller fra.

Forslagsstillerne ber styret/laget om å ikke gjøre dette til en "sedvanerett", ved at tidligere utskiftinger har vært gjort av andelseier, og at det dermed skal fortsette slik grunnet tidligere historikk.

Det ytre bomiljøet har også i årenes løp fått en manglende helhetlig og estetisk opplevelse av det ytre eksteriøret, da andelseiere i flere tiår selv har utført bytte av vinduer og dør til det som til enhver tid har vært standard eller rimeligst på markedet.

Det er svært uheldig at det har vært opp til den enkelte andelseier å foreta bytte/utskiftinger i tidligere år, når dette er en lovpålagt del av lagets plikt. Det er tross alt et borettslag og ikke et selveierskap blant beboere på fjellhusaugen.

Boligselskapet er forpliktet etter loven til å stå for vedlikehold av dører og vinduer, jf. borettslagslovens § 5-17.

Tilstandskartlegging

Vi ber styret om å prioritere en kartlegging av vinduer og balkongdør i alle boenheter, slik at styret får en samlet oversikt over tilstand og årsmodell.

En utskifting bør også anses som en gunstig og nødvendig investering i leilighetene over tid, som vil bidra til å redusere kostnader til strøm og fyring dersom man bytter til energivinduer etter dagens standard. Energivinduer med 2- eller 3-lags glass (med folie) sikrer at varmen fra sola kan slippe inn i, men ikke ut igjen. Enova beskriver energivinduer og energibesparelser her.

Viser til Enovas beskrivelse av varmetap og -økonomi:

Selv om vinduene i en vanlig bolig utgjør kun 5–10 prosent av boligens totale ytterflater, kan vinduene stå for opp mot 40 prosent av varmetapet. Har boligen din 2-lagsvindu fra 80-tallet, kan du mer enn halvere varmetapet fra disse ved å bytte til 3-lags lavenergivinduer.

Varmetap gjennom vinduene er også avhengig av vindusarealet, og av god tetting og isolering ved innfesting av vinduet. Begrunnelsen for å skifte vindu er vinduets tilstand, bedre inneklimate, komfort, støydemping, miljø, sikkerhet og ikke minst, bedre varmeøkonomi.

Videre skriver Enova:

Et vindu skal:

- Slippe inn mest mulig lys
- Slippe ut minst mulig varme
- Slippe inn solstråling som kan redusere oppvarmingsbehovet
- Reflektere solstråling som forårsaker overoppvarming
- Være trekkfritt og gi god varmekomfort
- Ikke forårsake uakseptabel kondens
- Være sikkert i bruk

Kompensasjonsordning

Tidligere utskiftninger har vært bekostet av den enkelte andelseier, og det er uheldig da det iht. borettslagsloven § 5-17 er fellesskapet, dvs. laget, som har ansvar for reparasjon av ytre eksteriør.

Forslagsstillerne ser at det kan være vanskelig i ettertid å få til en eventuell rettferdig tilbakebetalingsordning til andelseierne som tidligere har bekostet utskifting selv. Årsakene er eierskifte, ulik pris for materialer og arbeid, og å kunne vise til dokumentasjon av kostnad/utlegg. En rekke eierskifter vanskeliggjør saken ytterligere dersom dokumentasjon ikke er mulig å framskaffe.

Forslagsstillerne vil ikke anbefale en byråkratisering av eventuell kompensasjon for de andelseierne som bør få det.

Vi anbefaler én løsning som et forslag: andelseierne som har skiftet til nyere vinduer, maksimalt 8 år gamle, bør eventuelt få kontant kompensasjon for utlegget tilsvarende det det koster i dag.

Vi antar likevel at det er svært få andelseiere som har byttet ut samtlige vinduer og balkongdør i sine andeler til nyere standard, eks. 2- eller 3-lags vindu med lav U-verdi, slik at eventuelt kompensasjon vil kun være aktuelt for et mindretalls andelseiere. En eventuell kompensasjon utbetalt av laget vil likevel ikke påføre laget større utgifter enn det de burde ha bekostet på et tidligere tidspunkt over fellesbudsjettet.

Innhente tilbud

Forslagsstillerne ber om at styret innhenter tilbud fra minst 3 tilbydere.

Finansiering

Forslagsstillerne ber om at kostnadene for en utskifting tas over fellesbudsjettet.

Vi ber også styret å søke om klimatilskudd fra Oslo kommune som kan bidra til å dekke deler av kostnadene i etterkant.

Forslag til vedtak

Styret bes å

- a) kartlegge alder og tilstand på alle balkongdører og vinduer.
- b) innhente pristilbud på utskifting inkl. balkongdør og energivinduer etter dagens standard, dvs. energivinduer med lav U-verdi, også tilpasset solvendte vinduer.
- c) legge frem pristilbudene for generalforsamlingen.
- d) ta utskifting av vinduer/balkongdør over felleskostnadene jf. borettslagsloven § 5-17.
- e) kompenserer andelseiere for tidligere utskifting av dør/vinduer ikke eldre enn 8 år.
- f) informere beboere fortløpende via Vibbo om sakens status.

Styrets innstilling:

Boligselskapet har tidligere gått ut og innhentet tilbud på utskifting av vinduer og balkongdører. I den forbindelse og senere har de fleste byttet ut vinduer og balkongdører og dekket kostnadene ved det. Siden det er så få som gjenstår vil styret ikke innhente felles tilbud, men tilrettelegge for at de interesserte innhenter felles tilbud

for blir annonsert via vår nettside. <http://fjellhusaugen.no/1046/arkiv/bytte-vindu-eller-verandador> Siden tidligere utskiftinger er finansiert av den enkelte og ikke over felleskostnadene, går styret imot at kostnadene ved utskifting dekkes over felleskostnadene.

Saken var behandlet på GF 2021 og ikke godkjent

Antall stemmer for vedtak: 5 Antall stemmer mot: 23 Antall blanke stemmer:

Styrets innstilling: Styret går mot forslaget.

Sak E Forslag om vask og maling av fasadene

Forslagsstillere: Pål Atle Lystad og Vera Due (48A)

Bakgrunn

Fasadene til Fjellhusaugen boligselskap har flere steder blitt svært stygge, preget av skitt fra forurensing, svertesopp, grønske, avflassende maling, jordslag og rust. Særlig gjelder dette balkongene til andreetasjene, hvor det er vanskeligere for beboerne å vedlikeholde overflatene utvendig. Fjorårets utskifting av råtne bord har hjulpet noe på sikkerheten på balkongene, men ikke på utseendet.

Andre stygge deler av fasadene er særlig overbyggene over alle inngangspartiene, trepanelene på byggenes langsider, flere nordvendte vegger, fyringspipen i PH46 osv. Vedlikehold av fasadene bidrar ikke bare til å opprettholde bygningenes verdi, men skaper et bedre bomiljø og et triveligere nabolag. Målet må være at alle balkongene og balkongkassene skal fremstå rene hvite og blå, at fasadene fremstår velholdte, og at man kommer større vedlikeholdsbehov i forkjøpet.

Forslag til vedtak:

Styret ved Fjellhusaugen boligselskap henter inn flere anbud og gjør en avtale med et firma om (i prioritert rekkefølge):

- Balkongene:
 - o Vask av samtlige balkongfasader med husvask/kraftvask, fjerning av rust og jordslag m.m.
 - o Maling av treverket på samtlige balkonger i andreetasjene og der det er nødvendig i førsteetasjene.
 - o Rustfjerning og lakkering av den blå metallstrukturen på balkongkassene der det er nødvendig.
- Vask av samtlige overbygg over inngangsdørene, og maling der dette er nødvendig.
- Vask med husvask av trepanel på byggenes langsider.
- Vask med husvask av andre fasader der det er nødvendig, som nordvendte vegger med grønske/jordslag.

- Vask og maling med mur maling av "pipen" over PH46.
- Maling av andre områder der maling har flekket av, på f.eks. grunnmur og murvegg under takmøne.
- Det må i anbudet påpekes at arbeidet må skje med hensyn til og evt. dekke av eksisterende beplantning på bakken.

Hvis boligselskapet ikke har økonomi til å gjennomføre alle punktene, bør balkongene og overbyggene over inngangsdørene prioriteres.

Styrets innstilling:

I 2009 ble det gjennomført et vedlikeholdsprosjekt som omhandlet maling av fasader. Kostnadene ble så høye at husleia ble satt opp med 20 prosent. Siden da har husleia ligget i ro, og bare de spesifiserte postene er justert i henhold til kostnad. Ved oppussing den gangen ble ikke alle utvendige deler tatt med, så som vinduer og balkongrekkverk. Meningen at hver enkelt kunne engasjere firmaet for å male vinduene. Det ble ikke gjort alle steder.

Styret mener at ved neste fasadeoppussing så må alle utvendige deler tas med, med for eksempel egeninnsats når det gjelder innvendig maling av balkongrekkverk.

Tilstanden nå på fasadene er brukbar, det sorte belegget i skyggepartier er alger/sopp som gror godt på moderne malingstyper med lavt giftinnhold. Svertesopp er en samlebetegnelse på en rekke muggsopparter som har mørk til svartlig farge.

Restriksjoner på bruk av kjemikalier som er skadelig for miljøet gjør at maling ikke inneholder like mye giftstoffer som før. Tungmetaller som sink, kvikksølv, bly, arsen, krom og tinn som før ble brukt i maling, er nå strengt regulert. Svertesopp er primært et estetisk problem som gjør at huset ditt ser skittent og dårlig vedlikeholdt ut. Den har vært et tiltagende problem de siste 20 årene, og mange er plaget av det.

Styret har algefjernemiddel som sprøytes på, og vaskeutstyr til høytrykksspyler med langt skaft til utlån.

Styret prioriterer å legge om takene.

Styret går imot forslaget nå.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Andre Hellerud Prost Hallings Vei 35 A

Som varamedlem for 1 år foreslås:

Frode Eriksen Prost Hallings Vei 33 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Svein Gunnar Gaska Prost Hallings Vei 33 A

Cathrine Moldestad Prost Hallings Vei 44 A

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Widet Saidali Prost Hallings Vei 33A

I valgkomiteen for Fjellhusaugen Boligselskap A/S

Widet Saidali

Annen informasjon om aksjeselskapet

Styrets arbeid

Se eget avsett over.

Styret

Styret har e-post styret@fjellhusaugen.no. Se Fjellhusaugen Boligselskap A/Ss hjemmeside Vibbo på <https://vibbo.no/fjellhusaugen-boligsas> for ytterligere informasjon.

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

Fjellhusaugen Boligselskap A/S har avtale om vaktmestertjeneste med Mike Saeger som kan kontaktes på telefon 907 00 513.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Tang og Jacobsen AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Boligaksjeselskapet har to garasjelag hvor eierne kan selge garasjene fritt til eierne i boligselskapet. Garasjene skal ikke brukes som permanent lagerplass for næringsvirksomhet. Ellers foregår parkering i Prost Hallingsvei og er underlagt kommunens bestemmelser.

Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdør og kjellere og skilt til ringeklokke kan bestille hos styret.

Postkassesilt bestilles hos:

AKER LÅS OG NØKKEL AS

Brobekkveien 105

0582 OSLO

Telefon: 987 07707

Andre tjenester

Boligselskapet har en del hageredskaper, bl.a. grensakser, greinkvern, høytrykkspyler (forsiktig), til utlån,

Forsikring

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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](#)..

Avtale om oljeleveranse

Fjellhusaugen Boligselskap A/S er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Diverse	Nye postkasser, rehabilitering av inngangstrapper og pipe PH 46. Rens av ventilasjonskanaler. Rens av søppelkasser. Takreparasjon.
2019 - 2019	Bergvarme	Selskapet bytter ut oljefyr med bergvarme
2014 - 2015	Oppgradert inngang, byttet kjellerdører	
1994 - 2008	Diverse	<p>BYGNINGER, REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER UTFØRT</p> <p>1994 Alle stigeledninger og sikringsskap. 1997 Balk.utv. Fasaderehab med utskiftning av panel, isolering av gavlvegger, maling av kledning. 1998 Hekk langs P Hallings vei 1999 Porttelefoner 2001 Oppganger pusset opp og malt. 2005-06 Oppussing av balkongrekkverk 2005 Nye myntvaskemaskiner 2005 Ny oljebrenner og varmpumper i fyrhus. Merket alle stoppekraner. 2006 Fellesmåling av strøm er innført. 2006 Fasadeskilt 2006 Oppgradering av Digitalt anlegg. 2008 Utvendig malerarbeider 2007: Rehabilitering av uteområde, inkl. hekk, hageutstyr, benker og bord. 2008: Male blå, liggende ytterkledning, maling av utvendig kjellernedgang, fortsette rehabilitering av uteområdet.</p>

1046 Fjellhusaugen Boligselskap A/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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