Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Fjellhagen Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00

Sted: Knutepunkt Fjell

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår Christelle Nygård-Oussou

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Tor Gunnar Jorde og Kamile Ekiz

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling til generalforsamlingen er levert ut innen de frister som gjelder; og godkjennes.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Møtet skal godkjenne dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen. Det er viktig med kjøreregler for nevnte møte.

Forretningsorden inneholder flg. punkter som godkjennes:

1. Leder og sekretær velges i henhold til lov om borettslag.

2. Protokoll fra møtet føres av den valgte sekretær.

3. Til hver sak som behandles føres inn de som har hatt ordet, alle forslag som framsettes og beslutninger som ble fattet med antall stemmer.

4. Tale- og forslagsrett har andelseiere, medlemmer av styret og repr. fra NBBO. Til hver sak kan man ha ordet 2 ganger.

5. Alle som ønsker ordet viser det ved å bruke stemmekortet. Forslag skal være skriftlig framsatt og være beskrevet i innkallingen.

6. Møteleder har rett til å begrense taletiden og eventuell sette strek med de

inntegnede talere.

7. Vedtak på generalforsamlingen krever flertall av de avgitte stemmer, med mindre annet framgår av loven eller vedtektene.

8. Andelseiere som forlater generalforsamlingen for resten av møtet, må melde dette til sekretariatet.

Forslag til vedtak: Dagsorden og forretningsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 25 627 343,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 722.500kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Honorar for øvrige tillitsvalgte fastsettes til 537.350kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler honoraret blant de tillitsvalgte.

Forklaring: styrehonoraret fordeles på leder, nestleder og de 7 andre styremedlemmene

Honorar for øvrige tillitsvalgte gjelder: 18 Blokktillitsvalgte og vaskeriansvarlige.

Totalt utbetaling til styret og øvrige tillitsvalgte for perioden er da kr 1.259.850.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 722.500kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Honorar for øvrige tillitsvalgte fastsettes til 537.350kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler honoraret blant de tillitsvalgte.

Forklaring: styrehonoraret fordeles på de leder, nestleder og de 7 andre styremedlemmene

Honorar for øvrige tillitsvalgte gjelder: 18 Blokktillitsvalgte og vaskeriansvarlige.

Totalt utbetaling til styret og øvrige tillitsvalgte for perioden er da kr 1.259.850.

5. Saker til behandling

Forslag til vedtak: Ingen saker til behandling innen avsatt frist som var 15/3-2026

6. Valg

Det skal velges følgende:

3 styremedlemmer for 2 år

4 varamedlemmer for 1 år

6.1 Styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling

1. styremedlem for 2år Ramou Nyan

2. styremedlem for 2år Sindre Olsen

3. styremedlem for 2år Elin Degerstrøm(gjenvalg)

Forslag til vedtak: Ramou Nyan velges for 2 år

Sindre Olsen velges for 2 å

Elin Degerstrøm velges for 2 å

6.2 Varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for 1 år etter Jabes Kayemba, Saffet Tuguz, Arnfinn Fridlund og Nils Petter Mortensen

1. varamedlem: Saffet Tugsuz

2. varamedlem: Roger Endre Pettersen

3. varamedlem: Adam Elganainy

4. varamedlem: Lisbeth Strand

Forslag til vedtak: 1. varamedlem: Saffet Tugsuz

2. varamedlem: Roger Endre Pettersen

3. varamedlem: Adam Elganainy

4. varamedlem: Lisbeth Strand

6.3 Valgkomitè

Roger Endre Pettersen, Elin Degerstrøm, Gulluzar Yildiz og Bent Andre Olsen har fungert som valgkomitè.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å avvikle valgkomiteen, og at styret fungerer som valgkomitè.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I

Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Forslag til vedtak: Flg. personer foreslåes: Christelle Nygård-Oussou. Bent Andre Olsen, Arnfinn Fridlund, Nils Peter Mortensen, Kamille Ekiz, Tora Tiedemann, Elin Degerstrøm, Saffet Tugsuz, Tor Gunnar Jorde. Ramou Nyan og Sindre Olsen.

Varadelegater: Roger Endre Pettersen, Adam Elganainy og Lisbeth Strand

Styrets innstilling: Styret velger sine 11 kandidater i henhold resultatet av valg.

6.5

Med vennlig hilsen for styret
22.04.2026
Christelle Nygård - Oussou

Styrets årsmelding 2025 for Fjellhagen Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Fjellhagen Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 954735397. Borettslaget består av 550 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Christelle Nygård - Oussou
Styremedlem, Arnfinn Erland Fridlund
Styremedlem, Tor Gunnar Jorde
Styremedlem, Bent Andre Olsen
Styremedlem, Tora Tiedemann
Styremedlem, Elin Degerstrøm
Styremedlem, Kamile Lund Ekiz
Styremedlem, Nils Peter Mortensen
Varamedlem, Saffet Tügsüz

Valgkomitè:

Roger Endre Pettersen leder, Elin Degerstrøm, Gullizar Yildiz og Bent Andre Olsen har fungert som valgkomitè i perioden.
Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat:Christelle Nyård-Oussou, Bent Andre Olsen, Elin Degerstrøm, Tora Tiedemann, Moten Schuller, Wibecke Tærud, Trude Gustava Williamson, Tor Gunnar Jorde, Tore E. Hansen, Arnfinn Fridlund og Saffet Tugsuz.
Varadelegat: Nils Stablum, Nils Petter Mortensen

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 21 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 115 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Fjellhagen Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Bytting av røykvarslere og brannslokkere.
- Steniplater
- postkasser
- Maling av oppganger
- Flytting av"det nye kontoret" i 120

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Nye vinduer 2025
- Nye låser 2025
- Ferdigstillelse av alle lampebytter 2025
- Nye dører 2023/24
- Bygg av lekeplasser og vedlikeholdsarbeid av de øvrige lekeplassene i 2023/24
- Nytt brannvarslingsanlegg 2023
- Hovedtavle for strøm byttet ut i alle blokker 2022
- Arbeid med rørfornyelse var ferdig i 2022

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Styret oppfordrer alle til å gå inn i NBBO for legge inn sine opplysninger; grunnet det er denne kanalen styret bruker.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 9 ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i 2025 .

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring. Forsikringen har polisenummer 82991225. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 36 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Pr. 31.12.2025 var det 1juridisk andelseier, som til sammen eide 10 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
21.04.2026
Christelle Nygård - Oussou

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**9 018 953**	**9 825 765**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-25 627 343	7 142 218
Opptak lån / avdrag på lån	22 991 197	-6 609 165
Andre forhold som påvirker disp midler	-978 517	-1 339 866
Årets endring i disponible midler	**-3 614 663**	**-806 812**
Disponible midler 31.12	**5 404 290**	**9 018 953**

Andre forhold som påvirker disp.midler gjelder aktivering ny elbil ladeanlegg kr -426 431,00, aktivering ny lekeplass L.H. 108 kr -766 093,75, aktivering Canes renstraller XL kr -119 733,75 og tilbakeføring avskrivning 2025 kr 333 741,37.

Resultatregnskap Fjellhagen Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	52 005 816	47 152 248	52 005 024	49 884 567
Andre inntekter	1	154 725	4 012 071	165 000	4 383 000
Sum inntekter		**52 160 541**	**51 164 319**	**52 170 024**	**54 267 567**
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 852 066	1 463 685	1 713 795	1 863 861
Avskrivninger	3	333 741	129 877	45 907	325 167
Kommunale avgifter		11 127 737	10 127 916	12 097 250	12 069 750
Strøm og annen energi	4	7 621 957	8 465 667	7 720 924	9 266 923
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	40 054 000	9 976 573	36 625 000	7 185 000
Løpende driftskostnader	6	6 367 409	5 901 790	6 107 637	6 582 401
Administrativ konsulentbistand	7	949 187	656 443	762 941	1 055 172
Digitale tjenester		2 697 305	2 772 661	2 800 000	2 970 000
Forsikringer		1 716 357	1 356 399	1 689 004	1 770 265
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening		80 000	76 000	80 000	85 000
Andre driftskostnader	8	1 171 016	543 742	918 600	1 115 000
Sum driftskostnader		**73 970 776**	**41 470 750**	**70 561 058**	**44 288 539**
Driftsresultat		**-21 810 234**	**9 693 568**	**-18 391 034**	**9 979 028**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		52 942	51 710	35 000	0
Andre finansinntekter		141 828	125 112	0	0
Rentekostnader		4 010 322	2 728 172	4 494 859	3 723 726
Andre finanskostnader		1 556	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-3 817 108**	**-2 551 350**	**-4 459 859**	**-3 723 726**
Årets resultat		**-25 627 343**	**7 142 218**	**-22 850 893**	**6 255 302**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-25 627 343	7 142 218	0	0
Sum disponeringer		**-25 627 343**	**7 142 218**	**0**	**0**

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	4 954 021	4 954 021
Bygninger	9	138 118 631	138 118 631
Andre driftsmidler	3	2 564 341	1 585 824
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	55 100	55 100
Sum anleggsmidler		**145 692 092**	**144 713 575**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		430 780	378 275
Andre fordringer		764 636	1 033 455
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 756	5 756
Innestående på driftskonto		7 733 895	11 225 833
Innestående på særvilkår - skattetrekk		23 292	5 382
Sum omløpsmidler		**8 958 360**	**12 648 701**
SUM EIENDELER		**154 650 452**	**157 362 277**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		41 015 677	66 643 019
Sum egenkapital	**11**	**41 070 677**	**66 698 019**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	97 124 206	74 133 009
Borettsinnskudd		12 901 500	12 901 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		195 881	164 614
Gjeld til forretningsfører		500	650
Leverandørgjeld		2 949 322	3 199 073
Skyldig off. myndigheter		39 776	13 156
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		37 891	23 680
Påløpne renter		12 365	4 528
Annen kortsiktig gjeld	13	318 336	224 047
Sum gjeld		**113 579 776**	**90 664 257**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**154 650 452**	**157 362 277**

Sted:_____, dato:_____

Christelle Nygård - Oussou Styreleder	Tor Gunnar Jorde Styremedlem	Bent Andre Olsen Styremedlem
Nils Peter Mortensen Styremedlem	Elin Degerstrøm Styremedlem	Kamile Lund Ekiz Styremedlem
Arnfinn Erland Fridlund Styremedlem	Tora Tiedemann Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	41 262 384	39 548 280
3602 Leieinntekt varme / brensel	6 724 032	7 603 968
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	4 019 400	0
3690 Andre leieinntekter	0	3 867 600
3696 Andel overskudd P-Service	92 269	102 443
3699 Andre driftsinntekter	62 457	42 028
Sum	**52 160 541**	**51 164 319**

Konto 3696 " andel oveskudd P-service " gjelder inntekter fra P-service for periode januar-desember 2025.

Konto 3699 " andre driftsinntekter " kr 62 456,76 gjelder inntekt leie plass til BASE 2025 til Telia kr 43 119,76, leie plass til BASE 2025 til Lyse Tele AS kr 15 757,00, kasseoppgjør 2025 L.H.92 kr 1 780,00 og inntekt leie rom jan.25-juni 26 til DicoExpressen kr 1 800,00.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	273 904	165 603
5150 Opptjente feriepenger	37 892	23 681
5330 Styrehonorar	1 311 400	1 093 524
5400 Arbeidsgiveravgift	223 528	177 537
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	5 343	3 339
Sum	**1 852 066**	**1 463 685**

Konto 5100 " lønn til ansatte" gjelder hovedsaklig fastlønn kontormedarbeider 2025.

Antall årsverk sysselsatt: 0,47

Note 3 - Anleggsmidler

	Lekeplass	Huske	Karusell	Klatrestativ	Montering 2 karusell	Klatrestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	167 718	45 760	38 743	131 689	20 719	54 453
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	167 718	45 760	38 743	131 689	20 719	54 453
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	124 391	29 744	25 182	84 500	13 294	34 487
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	43 327	16 016	13 560	47 189	7 425	19 967
Årets avskrivninger :	16 772	4 576	3 874	13 169	2 072	5 445
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	10

	Hagemøbler	Elbil laderanlegg	Ny lekeplass L.H.95	Canes Renstraller XL	Ny lekeplass L.H.108	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 950	900 000	569 743	0	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	119 734	766 094	426 431
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 950	900 000	569 743	119 734	766 094	426 431
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 950	182 143	80 713	15 679	51 073	35 536
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	717 857	489 029	104 054	715 021	390 895
Årets avskrivninger :	0	128 571	56 974	15 679	51 073	35 536
Anskaffelsesår :	2021	2024	2024	2025	2025	2025
Antatt levetid i år :	3	7	10	7	10	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	7 621 957	8 465 667
Sum	**7 621 957**	**8 465 667**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6543 Vaskerianlegg	524 279	464 149
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	396 126	349 946
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 004 618	2 978 395
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	465 753	245 569
6640 Periodisk vedlikehold	36 557 224	5 913 514
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	106 000	25 000
Sum	**40 054 000**	**9 976 573**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

Kont 6543 " vaskerianlegg " gjelder kjøp av 3stk. nye vaskemaskiner , tørketrommel, varmrulle kr 261 212,00 og vedlikeholdskostnader vaskeri for 2025 kr 263 067,00.

Konto 6610 " reparasjon og vedlikehold fellesanlegg " gjelder air-sep/ventilasjonskostnad for 2025 kr 1 368 933,60, heiskostnad for 2025 kr 107 554,23, VVS kostnad for 2025 kr 121 333,79, kostnad elektro for 2025 kr 173 684,00, brannanleggskostnad for 2025 kr 167 608,75 og skadedyrbehandling for 2025 kr 65 504,00.

Konto 6640 " periodisk vedlikehold " kr 36 557 224,34 gjelder service/kontroll innglassede balkonger kr 1 095 930,00, prosjekt nye vinduer 2025 kr 32 623 799,75, prosjekt låser 2025 kr 2 247 292,59, flisarbeid i L.H.140 kr 73 790,00, div. malearbeid i 2025 kr 673 485,00 og tilskudd fra ENOVA energianalyse kr -157 073,00.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	3 890 834	3 675 588
6360 Renhold	2 203 250	2 157 053
6730 Honorar for teknisk rådgivning	265 625	62 349
6780 Andre driftsavtaler	7 700	6 800
Sum	**6 367 409**	**5 901 790**

Konto 6360 "renhold" gjelder kjøp av diverse mopper , vaskemidler kr 4 414,86, renhold av avfallsbeholdere for 2025 kr 1 020 840,00 og månedlig renhold, matteleie for 2025 kr 1 177 995,00..

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	11 100	9 438
6710 Forretningsførerhonorar	691 944	657 738
6711 Honorar administrative tjenester	22 403	10 263
6725 Honorar for juridisk bistand	223 740	-20 996
Sum	**949 187**	**656 443**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6390 Kostnader "Det røde huset"	99 574	40 000
6391 Parkeringsleie	278	0
6394 Ekstraordinær innkreving Fyrsentralen	291 600	0
6400 Leie maskiner	13 804	27 262
6490 Leiekostnader ladestasjoner	0	10 300
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	22 628	4 799
6540 Inventar	28 360	2 490
6550 Driftsmateriale	61 180	23 554
6551 Datautstyr (hardware)	25 466	12 393
6553 Lisenskostnader	242 410	4 778
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	13 313	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	62 524
6800 Kontorrekvisita	40 821	27 666
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	12 500	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 120	5 608
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	380
7420 Gave og tilskudd	6 450	10 164
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	1 292	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	165 000	165 000
7710 Styremøter	34 870	52 468
7720 Generalforsamling / Årsmøte	58 461	60 758
7770 Bank og kortgebyrer	10 030	9 600
7781 Sosiale tiltak	36 210	18 042
7790 Annen kostnad	2 649	5 957
Sum	**1 171 016**	**543 742**

Konto 6553 " lisenskostnader " gjelder kostnad webside/domene borettslag, Microsoft 365 for 2025 kr 6 081,75 og tjenesteavtale ladeanlegg januar-desember 2025 kr 236 328,25.

Velforeningen Det røde huset på Fjell ble stiftet 13.09.21. De fire borettslagene Fjellheim, Fjellhagen, Fjellvang og Fjelldalen har en eierandel på 25 % hver.

Borettslagets kostnader for «Det røde huset» i 2025 var på kr 99 574,30.

For 2025 har velforeningen overskudd på kr 71 984,99 og opptjent egenkapital på kr 117 914,44.

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	4 081 798	4 081 798
1151 Påkostning tomt	872 223	872 223
1100 Bygninger	46 041 333	46 041 333
1101 Rehabilitering og påkostninger	92 020 143	92 020 143
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	57 156	57 156
Sum	**143 072 652**	**143 072 652**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null -0,- for bygningene.

Note 10 - Aksjer og andeler

Aksjens navn / Andelens navn:	Antall	Pr stk	Sum	.
Fjell Fyrings- og Servicesentral	1	100,-	100	
Norfri A/L	550	100,-	55 000	
		Sum	55 100	

Sameiet Fjell Fyrings- og Servicesentral er stiftet den 29.10.2003 av de 4 sameierne
Fjelldalen borettslag, Fjellhagen borettslag, Fjellvang borettslag og Fjellheim borettslag.

Sameierne eier ideelle andeler i anlegget med følgende fordeling:
- Fjelldalen borettslag - 8,42%
- Fjellhagen borettslag - 36,45%
- Fjellvang borettslag - 34,99%
- Fjellheim borettslag - 20,14%

Pr 31.12.25 har sameiet overskudd på kr 2 083 709,33 og en egenkapital på kr 37 972 482,00.

Norfri AL Sameie er et tingsrettslig sameie stiftet 06.03.1991 av de fire borettslagene Fjelldalen, Fjellhagen, Fjellvang, og Fjellheim.

Eierandelene har følgende fordeling:
Fjelldalen borettslag - 128 andeler, sum 12.800,-
Fjellhagen borettslag - 550 andeler, sum 55.000,-
Fjellvang borettslag - 528 andeler, sum 52.800,-
Fjellheim borettslag - 304 andeler, sum 30.400,-

Pr 31.12.25 har sameiet overskudd på kr 295 346,26 og en egenkapital på kr 2 070 249,00.

Note 11 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	55 000	55 000
Opptjent egenkapital	41 015 677	66 643 019
SUM EGENKAPITAL	**41 070 677**	**66 698 019**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Nordea Bank Abp,filial i Norge**	**Nordea Bank Abp,filial i Norge**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering	Refinansiering/vedl	Refinansiering	Utskifting av vinduer
Lånenummer:	**94937049026**	**67143561284**	**62499540030**	**94937074195**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019	2018	2025
Rentesats:	5.45 %	2.83 %	2.77 %	5.10 %
Betingelser:	Flytende renter	6 mnd.NIBOR ,margin 1,10%	SWAP 1,92% +margin 1,10% til 29.6.29.	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.06.2039	30.12.2033	30.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	40 000 000	55 900 000	30 000 000
Lånesaldo 01.01:	13 926 335	26 666 670	33 540 004	0
Avdrag i perioden:	222 160	2 666 666	3 726 666	393 311
Opptak i perioden:	0	0	0	30 000 000
Lånesaldo 31.12:	**13 704 175**	**24 000 004**	**29 813 338**	**29 606 689**
Saldo 5 år frem i tid:	12 201 706	15 111 114	11 179 969	27 043 860

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62499540030	44	64 671	2 845 524
	44	55 642	2 448 248
	396	54 662	21 646 152
	22	45 204	994 488
	28	45 021	1 260 588
	16	38 647	618 352
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143561284	44	52 061	2 290 684
	44	44 793	1 970 892
	396	44 003	17 425 188
	22	36 390	800 580
	28	36 242	1 014 776
	16	31 111	497 776
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937049026	44	29 727	1 307 988

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	44	25 577	1 125 388
	396	25 126	9 949 896
	22	20 779	457 138
	28	20 694	579 432
	16	17 765	284 240
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937074195	44	64 223	2 825 812
	44	55 257	2 431 308
	396	54 283	21 496 068
	22	44 891	987 602
	28	44 708	1 251 824
	16	38 379	614 064

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2025	År 2024
2900 Forskudd fra kunder	1 500	782
2989 Periodisering utbetalinger	23 219	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	162 083	145 895
2998 Periodisering	131 534	77 370
Sum	**318 336**	**224 047**

Konto 2990 " Annen kortsiktig gjeld " gjelder depositum P-skilt parkering.

Konto 2998 " periodisering " kr 131 534,20 gjelder tjenesteavtale ladeanlegg for novemer-desember 2025 kr 39 388,00 og strøm desember 2025 kr 92 146,20.

Resultat og balanse med noter for Fjellhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjellhagen Borettslag

Styreleder	Christelle Nygård - Oussou (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Elin Degerstrøm (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Kamile Lund Ekiz (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Bent Andre Olsen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Tor Gunnar Jorde (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Nils Peter Mortensen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Tora Tiedemann (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Arnfinn Erland Fridlund (sign.)	17.04.2026

Til generalforsamlingen i
Fjellhagen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Fjellhagen Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 25 627 343. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 (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, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 21. april 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor