



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 622
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BALLPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 882 442	4 725 024
Sum inntekter		6 882 442	4 725 024
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	100 408
Annen driftskostnad		1 864 864	1 755 591
Sum kostnader		1 933 324	1 855 999
Driftsresultat		4 949 118	2 869 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 921	17 269
Sum finansinntekter		30 921	17 269
Annen finanskostnad		1 573 468	934 664
Sum finanskostnader		1 573 468	934 664
Netto finans		-1 542 547	-917 396
Resultat før skattekostnad		3 406 571	1 951 630
Årsresultat		3 406 571	1 951 630
Totalresultat		3 406 571	1 951 630
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 406 571	1 951 630
Sum overføringer og disponeringer		3 406 571	1 951 630



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		126 780 275	126 592 272
Sum varige driftsmidler		126 780 275	126 592 272
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 944	410 102
Sum finansielle anleggsmidler		76 944	410 102
Sum anleggsmidler		126 857 219	127 002 374
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 001	6 355
Sum fordringer		5 001	6 355
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		908 672	349 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		908 672	349 749
Sum omløpsmidler		913 673	356 104
SUM EIENDELER		127 770 892	127 358 478

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		59 652 068	56 245 497
Sum opptjent egenkapital		59 652 068	56 245 497
Sum egenkapital		59 657 068	56 250 497
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 012 246	33 118 211
Øvrig langsiktig gjeld		37 930 546	37 909 104
Sum annen langsiktig gjeld		67 942 792	71 027 315
Sum langsiktig gjeld		67 942 792	71 027 315
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		170 485	
Leverandørgjeld		246	
Annen kortsiktig gjeld		300	80 666
Sum kortsiktig gjeld		171 032	80 666
Sum gjeld		68 113 824	71 107 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 770 892	127 358 478



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 377380

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 622
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BALLPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Organisasjonsnr: 888 420 622
BALLPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 882 442	4 725 024
Sum inntekter		6 882 442	4 725 024
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	100 408
Annen driftskostnad		1 864 864	1 755 591
Sum kostnader		1 933 324	1 855 999
Driftsresultat		4 949 118	2 869 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 921	17 269
Sum finansinntekter		30 921	17 269
Annen finanskostnad		1 573 468	934 664
Sum finanskostnader		1 573 468	934 664
Netto finans		-1 542 547	-917 396
Resultat før skattekostnad		3 406 571	1 951 630
Årsresultat		3 406 571	1 951 630
Totalresultat		3 406 571	1 951 630
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 406 571	1 951 630
Sum overføringer og disponeringer		3 406 571	1 951 630



Organisasjonsnr: 888 420 622
BALLPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		126 780 275	126 592 272
Sum varige driftsmidler		126 780 275	126 592 272

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 944	410 102
Sum finansielle anleggsmidler		76 944	410 102

Sum anleggsmidler		126 857 219	127 002 374
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		5 001	6 355
Sum fordringer		5 001	6 355

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		908 672	349 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		908 672	349 749

Sum omløpsmidler		913 673	356 104
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		127 770 892	127 358 478
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	59 652 068	56 245 497
Sum opptjent egenkapital	59 652 068	56 245 497
Sum egenkapital	59 657 068	56 250 497
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 012 246	33 118 211
Øvrig langsiktig gjeld	37 930 546	37 909 104
Sum annen langsiktig gjeld	67 942 792	71 027 315
Sum langsiktig gjeld	67 942 792	71 027 315
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	170 485	
Leverandørgjeld	246	
Annen kortsiktig gjeld	300	80 666
Sum kortsiktig gjeld	171 032	80 666
Sum gjeld	68 113 824	71 107 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	127 770 892	127 358 478



Organisasjonsnr: 888 420 622
BALLPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 634

Ballparken Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ballparken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Scandic St. Olavs plass - Hotell Oslo (St. Olavs plass 1, 0165 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag til vedteksendringer
7. Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid
8. Fastsettelse av styrehonorarer
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ballparken Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmsen foreslått. Protokollvitnene utpekes av generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0634 Årsregnskapet 2023 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

Forslag til vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår noen mindre endringer/suppleringer av vedtektene, jfr. protokolltilførsel på generalforsamlingen i juni 2023:

- *Det er lagt frem et forslag om å utarbeide et punkt 5-1 (j, k, l), hvorav man definerer andelseiers vedlikeholdsansvar i forhold til balkong og takterrasser. Styret utarbeider et forslag til dette, og legger det frem på en ny generalforsamling.*

Styrets forslag til endringer/suppleringer i vedtektene punkt 5-1 bokstav j, k, l og punkt 5-2 er som følger:

Gjeldende vedtekter punkt 5-1 (2) lyder:

5-1 Andelseiernes plikt til å vedlikeholde boligen



(1) Andelseieren skal vedlikeholde boligen slik at skader på fellesarealene og andre boligenheter forebygges, og slik at man unngår ulemper for andre andelseiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til boligen.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Forslag til supplering av punkt 5-1 (2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

- j) innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv

5-2 Sameiets og borettslagets vedlikeholdsplikt

Forslag til presisering og supplering av punkt 5-1 (6) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

(6) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Det må gjøres tilsvarende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie

5-1 (2)

- j) innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv

5-2 (3) må suppleres med teksten: inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under),

Styrets innstilling

Vedtektene punkt 5-1 (2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- j) innsiden av balkong inkl. balkonggulv

Punkt 5-1 (6) Borettslagets vedlikeholdsplikt suppleres og presiseres. Ny ordlyd blir da (endring med uthevet skrift):

Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.



Styret foreslår tilsvarende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie, punktene 5 -1 og 5-2
5-1 (2) ny bokstav j: innsiden av balkong inkl. overflaten på balkonggulv
5-2 (3) suppleres med teksten: inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under).

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene vedtas.

Sak 7

Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utredning av solcelleanlegg på taket ble foreslått på generalforsamlingen i Ballparken Borettslag i april 2022. Det er gjort en del undersøkelser for å avklare om det er aktuelt å gå videre med dette forslaget, og om et slikt prosjekt vil gi ønsket miljømessig og kostnads- messig effekt.

Den arbeidsgruppen som har jobbet videre med oppfølging av saken våren 2024, mener at det på noe lengre sikt kan være aktuelt å etablere solcelleanlegg på takene både i PP18 og PP19. Men ettersom det er Pileparken Boligsameie som står som eier av byggene i Pilestredet Park 18 og 19, må all videre planlegging og gjennomføring av solcelleanlegg på takene skje i regi av boligsameiet.

Arbeidsgruppens anbefalinger for eventuelt videre utredningsarbeid knyttet til etablering av solcelleanlegg på taket:

- Det må velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak. De vertikale glasspanelene fra Over Easy Solar eller lignende produkter vurderes av arbeidsgruppen som velegnede for vårt behov. Både fordi de kan kombineres med sedumtak, og fordi denne typen solcelleanlegg ikke krever inngrep i taket/tak-tekkingen.
- Tilstanden på taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie og estimert levetid på dagens taktekking bør likevel kartlegges før en går videre med planer om installasjon av solcelleanlegg. I utgangspunktet vil vi anbefale at et solcelleanlegg etableres når det likevel er behov for å rehabilitere taket/taktekkingen.
- Det bør søkes byggetillatelse i forprosjektfasen, dvs. når type anlegg er avklart.
- Finansiering – lån og tilskudd må avklares nærmere i forbindelse med et forprosjekt.

o Etter dagens regelverk kan alle energitiltak som bidrar til at sameiet bruker mindre strøm fra nettet støttes av Enova, inkludert installasjon av solceller. Enovas krav for å vurdere søknader om tilskudd er pr i dag at tiltaket gir minimum 20% reduksjon i strømforbruket.

o Kapasitet og størrelse på et solcelleanlegg bør ses i sammenheng med muligheten for evt. andre strømsparende tiltak i byggene.

o Muligheten og interessen for deling av strøm internt til alle seksjonseierne i sameiet inkludert næring, bør også avklares nærmere.

For nærmere redgjørelse av saken, se vedlegg



Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

2. Vedlegg - Sak til generalforsamling og årsmøte 2024_solcelleanlegg på taket_20240320.pdf

Sak 8

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret økes fra kr 60.000 til kr 65.000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse økes til kr 65.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret forslår at honoraret til valgkomiteen settes til kr 2000.

Forslag til vedtak

Honoraret til valgkomiteen settes til kr 2000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styleder og styremedlemmer skal velges for 2 år, jfr. vedtektene punkt 8-1 nummer (2) .

Varamedlem velges for 1 år

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Tellugen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Brit Lindahn

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Natalia Eliseeva

Sak 11

Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal i tillegg til valg av styre i borettslaget utpeke representanter til styret i Pileparken Boligsameie, jfr. vedtektene punkt 8-2 nummer (2).

Styrets innstilling

Anne Berit Lindahn inngår som ny styrerepresentat for 2 år i styret for Pileparken Boligsameie.

Thomas Hem fortsetter som varamedlem for 1 år i styret for Pileparken Boligsameie.

Forslag til vedtak

Anne Berit Lindahn inngår som ny styrerepresentat for 2 år i styret for Pileparken Boligsameie. Thomas Hem fortsetter som varamedlem for 1 år i styret for Pileparken Boligsameie.

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Håvard Tellugen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thomas Hem

Sak 13

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Benedicte Boye
- Erik Heyderdahl Strøm



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18
Nestleder	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Thomas Hem	Pilestredet Park 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ingun Risnes Pilestredet Park 18

Varadelegert
Håvard Tellugen Pilestredet Park 18

Valgkomiteen

Benedicte Boye Pilestredet Park 18
Øistein Mangset Pilestredet Park 18

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.

Generelle opplysninger om Ballparken Borettslag

Borettslaget består av 50 andelseiligheter.

Ballparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888420622, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 921

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.

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.

Ballparken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Ballparken Borettslag – utkast til årsberetning for 2023 (pr 04.03.24)

Generalforsamling 2023

Ordinær generalforsamling ble avholdt 12. juni 2023. En ekstraordinær digital generalforsamling ble avholdt i perioden 4. september til 7. september 2023. Årsaken var at Torbjørn Skårild trakk seg som vara i juli 2023. På dagsorden stod valg av ett nytt varamedlem til styret. Natalia Eliseeva ble valgt som ny vara.

Styrets arbeid i 2023

Styret har etter generalforsamlingen 12. juni 2023 bestått av styreleder Ingun Risnes, nestleder Håvard Tellugen og styremedlem Thomas Hem. Det er avholdt 12 styremøter i 2023 der aktuelle saker er drøftet. Noen saker er løftet inn i styremøter etter innspill fra beboerne. Ingun Risnes og Håvard Tellugen har deltatt på alle styremøter i Pileparken Boligsameie, der de representerer borettslaget i sameietyret. Flere saker fra Ballparken Borettslag er løftet inn til behandling der. Blant annet problemer knyttet til kalde radiatorer i flere leiligheter, og redusert funksjonalitet på varmeanlegget.

Styret tok våren 2023 initiativ til å utarbeide et forslag til samordning av vedtektene i Ballparken Borettslag og Pileparken Boligsameie. Endringene gjaldt i hovedsak forhold knyttet til andelseiers, borettslagets og sameiets ansvar for vedlikehold. Endringene ble vedtatt på generalforsamlingen i juni 2023. Styret utarbeidet samtidig et forslag til revisjon av husordensreglene som ble vedtatt på generalforsamlingen i juni 2023.

Høsten 2023 ble det rapportert inn et tilfelle med veggedyr i en leilighet, og det ble gjennomført avbøtende tiltak i denne leiligheten. Samtidig ble det gjennomført nabokontroll i to naboileiligheter. Leilighetene er «friskmeldt» og det ble ikke påvist spredning til naboileiligheter. Styret har fulgt opp klager på støy fra hund, røyking på balkonger og støy og røyklukt fra uteserveringen på kafeen i 1. etasje.

Styremedlemmene har i tillegg utført en del praktiske oppgaver som oppfølging av malarbeidene på håndlisten på balkongrekkverkene (se under vedlikehold), oppfølging av saker vedrørende vannlekkasjer, drift av varmestyringssystemet og radiatorvarme, oppdatering av porttelefonen ved inn-/utflytting, bestilling og utskifting av dør- og postkasseskilt mv. Det er gjennomført noen små trivselstiltak som maling av en vegg i korridoren ved heisen i kjelleren som nå har blitt gul, ny plante og ny farge på blomsterkrukka i inngangspartiet og sørge for vanning av plantene. Nå er det i tillegg plassert en sittebenk til bruk for beboerne.

Det har ikke vært arrangert beboermøter i 2023.

Miljøtilskudd fra OBOS

Ballparken Borettslag har fått tildelt midler fra OBOS. Pengene står på en øremerket konto og saldoen ved årsskiftet 2023/-24 var på ca. 77.000 kr. Midlene kan kun brukes til tiltak i borettslaget. Bruken av midlene skal godkjennes av OBOS før igangsetting av tiltaket, og det må derfor sendes inn søknad om godkjenning før tiltaket igangsettes. Borettslagene må ha gjennomført tiltaket før miljøbankkontoen kan åpnes for overføring til driftskonto. Tiltaket

retter seg mot klima, miljø og uterom, og må kunne komme alle beboerne til nytte. Sosiale møteplasser ligger innenfor kriteriene, men midlene kan ikke benyttes til normalt vedlikehold eller til drift. En sosial møteplass med benker og beplantning i inngangspartiet har blitt foreslått tidligere. Men for å få til en god møteplass med en skjermet sittegruppe, bør en del postkasser flyttes eller byttes ut og det ligger sannsynligvis utenfor det som kan finansieres via miljøtilskuddet. For mer informasjon, se: <https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/>

Forslag fra 2022 om utredning av solcelleanlegg på taket – status

På generalforsamlingen 25.04.2022 ble det fattet følgende vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede mulighetene for å etablere solcelleanlegg på taket K1 og K2, i samarbeid med Pileparken Boligsameie. Det nedsettes en arbeidsgruppe som legger fram et forslag for det videre arbeid på Generalforsamlingen i 2023.

Torbjørn Skårild som var initiativtaker til prosjektet, jobbet videre med prosjektet høsten 2022. Men ettersom Pileparken Boligsameie står som eier av begge byggene, ble det i samråd med styret i Pileparken Boligsameie i november 2022 enighet om at prosjektet måtte omfatte både K1 (PP19) og K2 (PP18). Det var også enighet om at Espen Sørensen fra PP 19 skulle gå inn i arbeidsgruppa sammen med Torbjørn Skårild og Jannike Hovland fra PP 18. Hensikten med arbeidsgruppa var å få kartlagt muligheter og begrensninger for etablering av et solcelleanlegg på taket på K1 (PP19) og K2 (PP18). Fra styrets side ble det forutsatt at investeringskostnadene skulle dekkes av Pileparken Boligsameie via tilskudd fra Enova samt låneopptak. Foreløpige resultater og anbefalinger fra arbeidsgruppens arbeid skulle legges fram for generalforsamlingen i Ballparken og for årsmøtet i Pileparken våren 2023.

Arbeidsgruppa skulle rapportere til styret i Ballparken Borettslag som skulle ta ansvar for å videreformidle resultatene til styret i Pileparken Boligsameie. Arbeidsgruppa kom aldri i gang med dette arbeidet da ingen tok ansvar for å innkalle arbeidsgruppa til oppstartmøte, og styret fikk heller ingen tilbakemelding på status for arbeidet. Dette gjorde at det ikke ble rapportert om dette prosjektet i årsmeldingen for 2022.

Digital informasjon og kommunikasjon via epost, SMS og infotavle

I tråd med borettslagslovens bestemmelser § 1-6 nr. (1) har styret i Ballparken Borettslag lagt seg på en praksis der vi som hovedregel kommuniserer elektronisk med andelseierne på epost og SMS. Andelseiere kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk, men da må de aktivt reservere seg mot dette. For de andelseierne som ikke har oppgitt epostadresse eller telefonnummer, har vi informert via skriv som er lagt i den enkeltes postkasse. Styret har hatt jevnlig kontakt med beboere på telefon, SMS og epost, og har også benyttet VIBBO til å formidle viktige meldinger til alle andelseiere/ leietakere. Infotavlen i inngangspartiet er benyttet for å nå ut med informasjon til alle beboere.

VIBBO som infokanal

Logg deg inn på <https://vibbo.no/ballparken>. Der kan du finne informasjon om Ballparken Borettslag, og ditt eier-/leieforhold. Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret. Det



er derfor viktig at styret får tilgang til epostadresser og telefonnumre til alle eiere/leietakere slik at dette opplegget blir mest mulig effektivt.

Retningslinjer for styrearbeid

Retningslinjene for styrearbeid er revidert og forenklet. Retningslinjene klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler også styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere

Seks andeler/boliger byttet eiere i 2023 (H0308, H0403, H0605, H0607, H0705, H0706). Styret har godkjent de nye andelseierne, og vi ønsker de nye beboerne velkomne til vårt borettslag.

Styret mener det er viktig å bidra til å sikre et stabilt bomiljø, og begrense utleievirksomheten. Det er også en utfordring at omlag 20% av andelene i borettslaget eies av personer som benytter boligen som «hytte i byen» eller som pendlerbolig. Vi minner om at bruksoverlating ikke vil bli godkjent med mindre andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, jfr. borettslaget vedtekter § 4-2 punkt (1). Dette gjelder også korttidsutleie. Utleieforholdet i H0405 ble avsluttet 01.08.2023, og i H0403 var utleieforholdet avsluttet ved årsskiftet 2022/-23. Pr 31.12.2023 var det godkjent midlertidig bruksoverlating (framleie) for 1 bolig/andel i borettslaget (H0704).

Retting av bruksenhetsnumrene i Pilestredet Park 18

Bruksenhetsnummeret (bolignummeret) inngår som en del av den offisielle adressen for den enkelte bolig, og nummereringen må tilfredsstillende Oslo kommunes krav til bolignummerering i blokker/flerfamiliehus. Nummereringen av andelene Ballparken Borettslag med adresse Pilestredet Park 18 ble korrigert i kartverkets register høsten 2021 og er nå ihht. kommunens retningslinjer. Bruksenhetsnumrene som er knyttet til borettslagets 50 seksjoner i Pileparken Boligsameie ble korrigert av OBOS i 2023, slik at de nå stemmer overens med de tilhørende andelsnumrene i borettslaget.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten blir utskrevet på Ballparken Borettslag som er seksjonseier i Pileparken Boligsameie, og videreføres til andelseierne etter andelsnummer/bruksenhetsnummer. Eiendomsskattekontoret hadde i 2023 fortsatt ikke rettet opp bruksenhetsnumrene for et par seksjoner/andeler i borettslaget. Styret vil følge opp dette når eiendomsskattesedlene blir utsendt i februar 2024. For enkelte leiligheter er det uoverensstemmelser mellom registret bruksareal (BRA) i kommunes matrikkel, og oppgitt bruksareal/P-rom for de tilhørende andelene i borettslaget. Ettersom Eiendomsskattekontoret henter sine opplysninger om boligareal og boligverdi fra Skatteetaten, er det viktig at den enkelte andelseier selv sjekker at det er registrert riktig P-rom for egen bolig hos Skatteetaten. Om nødvendig vil styret informere Skatteetaten der avvikene i oppgitt areal er store.



Bestilling av nøkler, dør og postkasseskilt

Nøkler til entre- og ytterdør, samt nye dør- og postkasseskilt skal bestilles via styret. Faktura sendes den enkelte beboer. Det er tidligere innhentet tilbud på nye elektroniske låser type Yale Doorman. Se info på VIBBO. Bestilling må skje via styret.

Økonomi/regnskap

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for 2023. Regnskapet er revidert og styret mener det gir et rettviseende bilde av den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Drift og vedlikehold

Håndløperne på balkongrekkeverkene ble malt i 2023, med unntak av en balkong der styret ikke fikk tilgang. Det var Sølvin Malerservice som utførte arbeidet. Basert på tilbakemeldinger fra beboere og besiktigelse av noen ferdigmalte balkonger, konkluderes det med at arbeidet er godt utført. Det ble satt opp lister med tidspunkter for når maler skulle inn i hver leilighet. Dette lot seg vanskelig gjennomføre grunnet ustabil vær, og løsningen ble å kontakte hver enkelt beboer i forkant av finværsdager og lage individuelle avtaler med hver enkelt beboer påfølgende dag. Arbeidet ble 2-3 uker forsinket grunnet ustabil vær og noen forsinkelser pga. at enkelte beboere ikke var hjemme på oppsatt tidspunkt. Gjennomføring og oppfølging av prosjektet ble derfor relativt ressurskrevende for styret.

I 2022/-23 igangsatte Pileparken Boligsameie arbeid med oppgradering av det felles brannvarslingsanlegget for boligblokkene i PP 18, 19 og 20, og garasjesameiet. Arbeidet vil slutføres i januar/februar 2024. Styret har i den sammenheng igangsatt en prosess for å få avklart ansvaret for drift og vedlikehold av sykkelboden, og andre boder og tekniske rom med tilknytning til garasjeanlegget i PP18 og PP19.

Det har vært en krevende høst- og vintersesong med mange kalde dager og problemer knyttet til drift av fyringsanlegget. Styret fikk i desember innrapportert problemer med manglende varme på radiatorer i tilsammen 5 leiligheter. Tre nye klager har kommet inn i januar 2024. Radiatorene i en leilighet er gjennomspylt, og ytterligere tiltak vurderes i samarbeid med Pileparken Boligsameie som står som eier av fyringsanlegget.

Vedlikeholdsfondet – forvaltning og bruk av midlene

Det ble det ikke overført midler til vedlikeholdsfondet i 2022. Dette er nå rettet opp ved at hele beløpet for 2022 ble overført fra driftskontoen til vedlikeholdsfondet i januar 2023. Saldoen pr 01.01.2024 er på kr 611.280. For å oppnå høyest mulig rente på fondet, har styret overført midlene fra konto 9820.29.87052 til en ny Nibor90-konto 9820.54.73955 med 90 dagers oppsigelsestid. Det er lagt inn en fast overføring fra driftskontoen på ca. 10.000 kr pr måned fom. 01.01.2024. Det er kun styreleder i samråd med styret som kan disponere midler fra den nye kontoen. Styret anbefaler at midlene på vedlikeholdsfondet reserveres for større vedlikeholdssoppgaver som utvendig maling av hele bygget, framtidig utskifting av heis o.l.

Dette er ikke aktuelt før i 2025. Bruk av midlene på vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen, og evt. bruk av fondet må da tas opp som egen sak på generalforsamlingen i 2025.



Forsikring

Sameiets eiendommer i Pilestredet Park 18 og 19, er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Alle skader skal meldes til styret i Ballparken Borettslag som vurderer den videre prosessen i samråd med forsikringsavdelingen i OBOS. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Brannsikringsutstyr og branddører

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 er det brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slukkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Alle branddørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, og samtidig skal trapperommet trykksettes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Alle branddørene ble justert i desember 2022 slik at de nå skal fungere som forutsatt.

Energimerking

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

Internettleverandør

Pileparken Boligsameie/Pileparken Borettslag har inngått ny internettavtale med ObosOpenNett. Denne trådte i kraft våren 2023.

Vaktmestertjenester

Pileparken Boligsameie/Ballparken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader som er et resultat av økte renter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

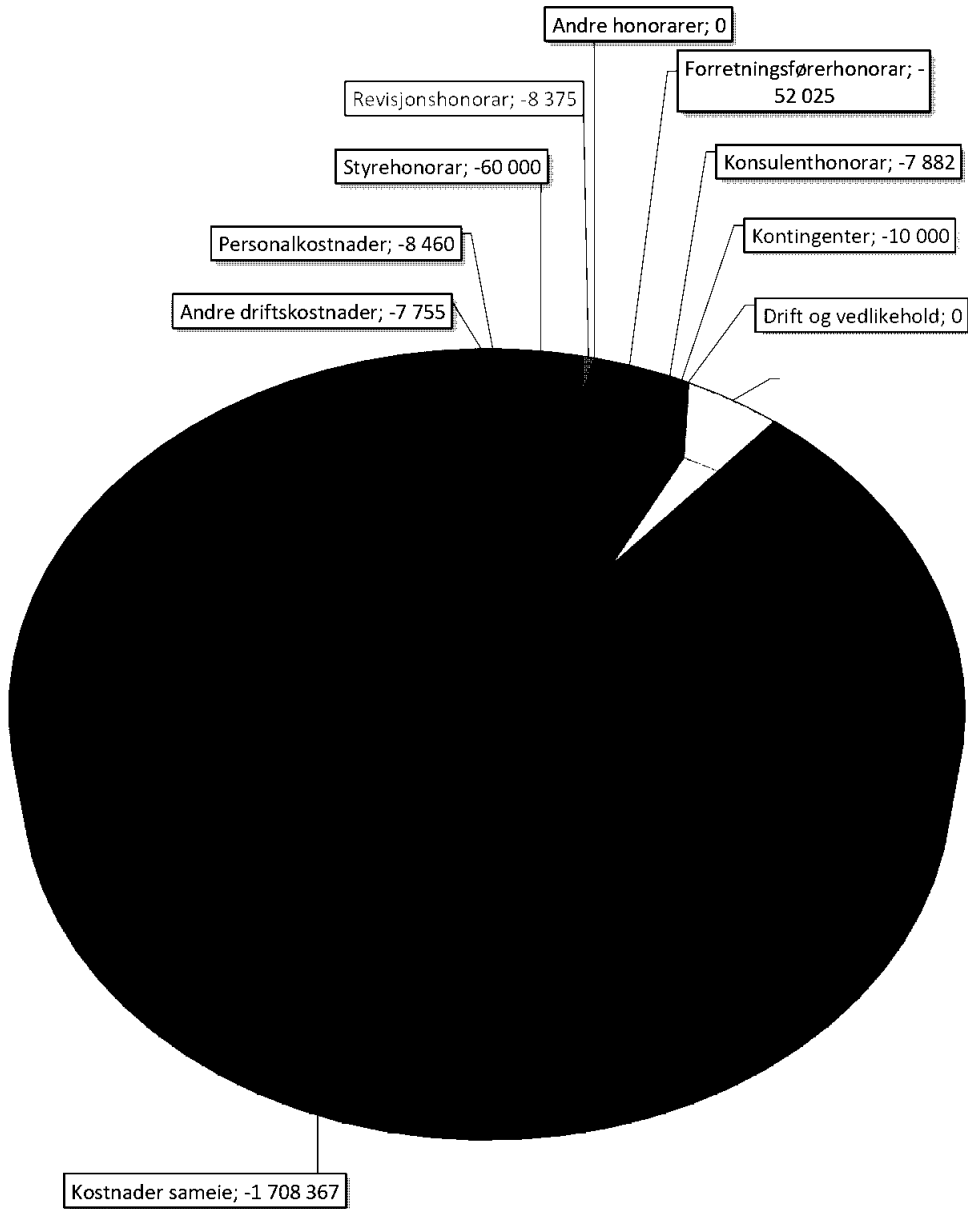
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ballparken Borettslag.

Lån

Ballparken Borettslag har et lån i OBOS Banken med pålydende nominell rente 5,68%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på en uendret endring av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ballparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
19 av 39 0034 Årsregnskapet 2023 med revisjonsberetningen.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	275 438	63 078	275 438	742 641
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 406 571	1 951 630	790 100	778 440
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-381 438	-598 312	-55 000	-315 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-2 724 527	-1 188 397	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-255 561	-3 767	0	0
Uttak øremerk. bankkto	610 161	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	51 207	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-188 004	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	467 203	212 360	735 100	463 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	742 641	275 438	1 010 538	1 206 081
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	913 673	356 104		
Kortsiktig gjeld	-171 032	-80 666		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	742 641	275 438		



BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 954 748	1 528 811	1 832 280	1 986 408
Innkrevde felleskostnader	2	2 203 167	2 001 516	2 194 720	2 757 592
Andre inntekter		0	6 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 157 915	3 536 627	4 027 000	4 744 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-12 408	-8 400	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-80 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-6 000	-8 900
Andre honorarer		0	-8 000	-15 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-52 025	-49 925	-52 500	-55 600
Konsulenthonorar	6	-7 882	-10 823	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	0	-2 514	0	0
Kommunale avgifter	8	-70 461	33 230	0	0
Kostnader sameie	20	-1 708 367	-1 698 777	-1 800 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	9	-7 755	-8 907	-4 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 933 324	-1 855 999	-1 965 900	-1 975 960
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 224 591	1 680 628	2 061 100	2 768 040
Innbetalt andel fellesgjeld		2 724 527	1 188 397	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 949 118	2 869 025	2 061 100	2 768 040
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 921	17 269	0	0
Finanskostnader	11	-1 573 468	-934 664	-1 271 000	-1 989 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 542 547	-917 396	-1 271 000	-1 989 600
ÅRSRESULTAT		3 406 571	1 951 630	790 100	778 440
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 406 571	1 951 630		



BALLPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	109 935 000	109 935 000
Tomt		16 250 000	16 250 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	595 275	407 272
Øremerkede bankinnskudd		0	356 230
Miljøbankkonto, øremerket		76 944	53 872
SUM ANLEGGSMIDLER		126 857 219	127 002 374
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	5 001	6 355
Driftskonto OBOS-banken		209 790	263 287
Driftskonto OBOS-banken II		0	77 500
Sparekonto OBOS-banken		87 601	8 962
Sparekonto OBOS-banken II		611 280	0
SUM OMLØPSMIDLER		913 673	356 104
SUM EIENDELER		127 770 892	127 358 478
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Annen egenkapital	14	59 652 068	56 245 497
SUM EGENKAPITAL		59 657 068	56 250 497
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	30 012 246	33 118 211
Borettsinnskudd	16	37 855 500	37 855 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	75 046	53 604
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 942 792	71 027 315
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		247	0
Påløpte renter		146 250	0
Påløpte avdrag		24 235	0
Energjavregning	18	300	80 666
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 032	80 666



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 770 892	127 358 478
Pantstillelse	19	126 185 000	126 185 000
Garantiansvar	20	393 827	645 044

Oslo, 04.03.2024
Styret i Ballparken Borettslag

Ingun Risnes /s/

Thomas Hem /s/

Håvard Tellugen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 741 433
Drift av borettslag	175 464
Vedlikeholdsfond	119 964
Internett	100 350
Eiendomsskatt	65 956
Kapitalkostnader på IN-lån	1 881 941
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	72 807
Overført til kapitalkostnader	-1 954 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 203 167

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 347, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 882
SUM KONSULENTHONORAR	-7 882

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Det gjennomføres tilstrekkelig vedlikehold årlig jfr. note 12, men det har ikke vært behov for vedlikehold i løpet av 2023

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-70 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-70 461

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-3 096
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 347
Andre kontorkostnader	-84
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 755

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 126
Andre renteinntekter	12 164
SUM FINANSINNTEKTER	30 921

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 069 888
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-503 422
Renter på leverandørgjeld	-158
SUM FINANSKOSTNADER	-1 573 468

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	109 935 000
SUM BYGNINGER	109 935 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.208/bnr.921

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 001
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 001

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 759 303
Egenkapital fra IN tidligere	49 243 046
Egenkapital fra IN 2023	2 724 527
Reduksjon EK fra IN	-9 074 808
SUM ANNEN EGENKAPITAL	59 652 068

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken (Overført fra Eika Boligkreditt AS)

Renter 31.12: 5,53%, løpetid 45 år

Lånet er et annuitetslån.

Opprinnelig, 2007	-88 329 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 968 243
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	381 438
Nedbetalt tidligere, IN	49 243 046
Nedbetalt i år, IN	2 724 527
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-30 012 246

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-37 855 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 855 500

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-75 046
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-75 046

NOTE: 18**ENERGI- OG AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-359 652
SUM INNTEKTER	-359 652



KOSTNADER	
Fjernvarme	359 352
SUM KOSTNADER	359 352
<hr/>	
SUM ENERGIIVREGNING	-300

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.

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	37 855 500
Pantelån	30 012 246
Påløpte avdrag	24 235
Beregnete IN-forpliktelse	42 892 765
TOTALT	110 784 746

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

Bygninger	109 935 000
Tomt	16 250 000
TOTALT	126 185 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2838/6904 av Sameiet Pileparken.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Pileparken og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Pileparken og utgjør kr 393 827.

Selskapets andel i Sameiet Pileparken vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Sameiet Pileparken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på **telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas ved terminforfall **30.05.2023** på borettslagets felleslån. **Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall** for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

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.



Notat med arbeidsgruppens anbefalinger, mars 2024

Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid

Bakgrunn

Utredning av solcelleanlegg på taket ble foreslått på generalforsamlingen i Ballparken Borettslag i april 2022. Det er gjort en del undersøkelser for å avklare om det er aktuelt å gå videre med dette forslaget, og om et slikt prosjekt vil gi ønsket miljømessig og kostnads-messig effekt.

Den arbeidsgruppen som har jobbet videre med oppfølging av saken våren 2024, mener at det på noe lengre sikt kan være aktuelt å etablere solcelleanlegg på takene både i PP18 og PP19. Men ettersom det er Pileparken Boligsameie som står som eier av byggene i Pilestredet Park 18 og 19, må all videre planlegging og gjennomføring av solcelleanlegg på takene skje i regi av boligsameiet.

En investering i solcelleanlegg må godkjennes av årsmøte/generalforsamling

En investering i solcelleanlegg vil ha en betydelig kostnad, og styrene i Pileparken og Ballparken har tidligere forutsatt at et evt. solcelleanlegg må finansieres via miljøtilskudd samt låneopptak. Pr i dag er det tilskudd fra Enova som er aktuelt.

Når det gjelder et framtidig vedtak om etablering av et solcelleanlegg, er dette en større investering som går utover vanlig forvaltning og drift. Det vil kreve et flertall på minst to tredeler av de frammøtte på årsmøte/generalforsamling. Det framgår både av borettslagsloven og eierseksjonsloven og av borettslagets og boligsameiets vedtekter.

Ref. borettslagets vedtekter § 8-3 (2) punkt 1:

§ 8-3 Styrets vedtak

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Og i boligsameiets vedtekter punkt 9-8 (2) står det:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

Valg av type solcelleanlegg

Det bør velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak, dvs. et panel som ikke skal boltes fast i takkonstruksjonen (dvs. at evt. festeanordninger ikke føres gjennom taktekkingen).

Ny solcelleteknologi for sedumtak under utvikling

En ny solcelleteknologi som bedre kombinerer grønne tak og solceller er under utvikling, noe som vil være aktuelt for våre tak. Teknologien er utviklet i Norge og patentsøkt av Over Easy Solar. Over Easy Solar ble tildelt «Solar Startup of the Year» fra den europeiske bransjeforeningen SolarPower Europe i mars i 2022.

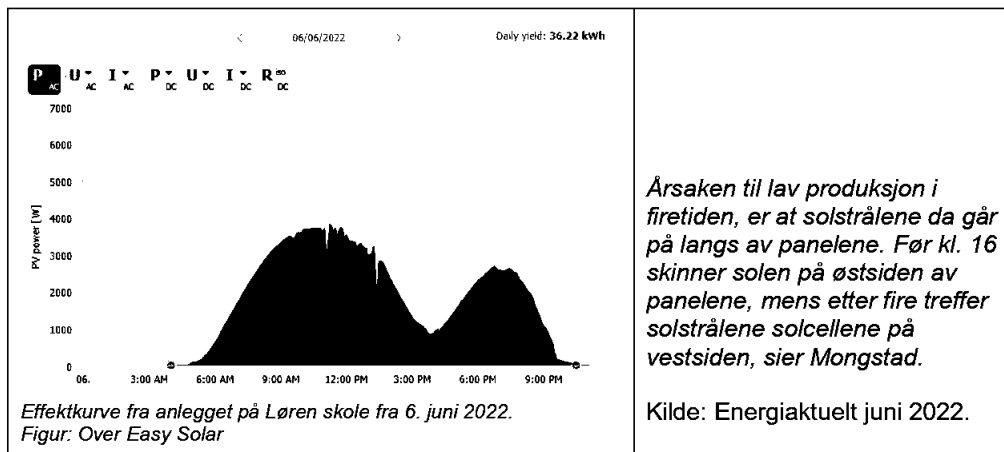
Glasspanelene fra Over Easy Solar har tosidige solceller som tar imot lys på begge sider og er montert på stativ. Et pilotprosjekt testes nå ut bl.a. på Løren skole i Oslo.

- *Konseptet er en løsning på en «konflikt» som oppstår på de fleste nye bærekraftige bygg. Man må velge mellom solceller og grønt tak. Nå kan man få begge deler i en elegant kombinasjon, sier daglig leder Trygve Mongstad i Over Easy Solar AS til Tekniske Nyheter. Han er oppfinner og har patentsøknad på teknologien.*

Arbeidsgruppens anbefalinger

- Solcellemodulene våre gir mulighet for 60 til 70 prosent av den installerte effekten (antall kW solceller) man ville fått med å dekke takflaten med solcellepaneler, sier Mongstad. – Foreløpig indikerer resultatene at det vil være 15-20 % høyere produksjon per kW installert enn vanlige løsninger for flate tak, så totalt sett gir dette meget bra ytelse, i kombinasjon med at man kan ha et velfungerende grønt tak under hele installasjonen.
- I mange byer i Europa er det påbud om grønne tak på alle nye bygg, og samtidig jobber EU med påbud om solcelleanlegg fra 2026/2027. Allerede i dag er det flere titalls millioner med kvadratmeter med både grønne tak og solcellepaneler som legges hvert år i Europa, men det legges på ulike takflater. Det er veldig spennende å være med på å utvikle en teknologi som trekker disse to trendene sammen, i stedet for at det skal være en konflikt, sier Mongstad.
- På anlegget på Løren skole starter nå, midt på sommeren, innhøsting av solenergi allerede klokken 06.00 om morgenen. Den største toppen kommer rundt lunsjtider. Klokken 16.00 faller produksjonen ned i en bølgedal før den gradvis stiger opp mot en ny topp cirka kl. 19. Anlegget slutter å produsere strøm cirka kl. 22 (se grafen under).

Kilde: Energiaktuelt, intervjuet er fra juni 2022



Det er gode erfaringer med paneler fra Over Easy Solar fra test-prosjektet på Løren skole

Byrådsavdeling for næring og eierskap i Oslo kommune har gitt støtte til et fullskala demoprojekt med løsning for solenergiproduksjon i kombinasjon med grønne tak. En takflate på i overkant av 500 kvadratmeter på Løren skole i Oslo benyttes, på et eksisterende sedumtak. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Oslobygg KF og det planlegges som en utvidelse av et pilotprosjekt som ble gjennomført i 2022. Anlegget har en effekt på totalt 45 kWp vertikale solcellepaneler og forventer å kunne produsere cirka 40.000 kWh per år.

Vi har veldig gode resultater med pilotprosjektet, og vi ser at dette løser en stor utfordring for bygging av bærekraftige bygg i urbane områder. Vi er glade for at vi kan være med på å pilotere nye løsninger og hjelpe fremoverlente oppstartsbedrifter i Oslo-regionen, sier Oslobyggs prosjektleder Andreas A. Nilsen.

Vi har nå i to år jobbet med prototyper, testing og forskning, og dette prosjektet markerer at vi nå er klare for å levere fullskala-løsninger. Teknologien vi har utviklet er svært aktuell for markeder også utenfor Norges grenser, men vi er avhengige av slike demoprojekter som dette for å vise at det faktisk fungerer, sier Mongstad.

Arbeidsgruppens anbefalinger

Kilde: Byggeindustrien.no februar 2023



Trygve Mongstad i Over Easy Solar foran pilotanlegget på Løren skole som ble oppført i mai 2022.

Med ny teknologi er kombinasjonen sedumtak og solcellepanel fullt mulig

Arbeidsgruppa har vært i kontakt med *Over Easy Solar* som sier at solcelleanlegget deres har såpass stor egenvekt at det ikke er nødvendig å feste det til taket, men at det er mulig å tilføre ekstra ballast om ønskelig. Anlegget tåler også sterk vind.



Bilde av taket med solcelleanlegg på Løren skole. Kilde: *Over Easy Solars* hjemmeside.

Arbeidsgruppens anbefalinger

Erfaringene fra prøveperioden på Løren skole er dessuten at sedumtaket klarer seg veldig bra og at det ikke påvirkes negativt av solcelleanlegget. Mye tyder derfor på at denne typen solcelleanlegg vil være en god løsning for våre sedumtak.

Solcelleanlegg – konsekvenser for tilgang til vedlikeholdet av taket

Vår foreløpige vurdering av tilstand og kapasitet på taket er basert på Asplan Viaks rapport datert 14.12.2020: «KARTLEGGING AV TAK EGNET TIL SOLCELLER», utarbeidet for Undervisningsbygg. Rapporten gir noen anbefalinger som vi kan ta utgangspunkt i:

Solcelleanlegg kan vanskeliggjøre vedlikehold

Et solcelleanlegg gjør at vedlikehold på tak blir vanskeligere, særlig omteking av tak når taktekket er modent for utskifting. Derfor inneholder lønnsomhetsberegningene i kartleggingen ekstra kostnader knyttet til omteking av tak der det kan antas å være nødvendig innenfor solcelleanleggets levetid. Vi anbefaler også å plassere solcellepaneler med god avstand til kanten av taket (minimum 2 meter på flate tak) og ha god plass og gangveier mellom radene av solcellepaneler for å kunne inspisere og gjøre mindre vedlikehold av taket.

Levetid på solcelleanlegg og bygg

Solcelleanlegg kan forventes å ha en levetid på ca. 30 år. Når man monterer solcelleanlegg på eksisterende bygg er det svært viktig å vurdere levetid på takteking og byggene i seg selv. Vi har derfor tatt hensyn til dette, og lønnsomhetsberegningene vi har gjort tar hensyn til forventet levetid på tak og bygg, og det er regnet med ekstra kostnader dersom det forventes at takene må tekkes om i løpet av solcelleanleggets levetid.

Tilstanden på takene i Pileparken Boligsameie bør kartlegges før gjennomføring

Taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie (PP18 og 19) er ifølge FDV-dokumentasjonen antatt å ha en levetid på 20-35 år. Byggene nærmer seg nå 20 år. Før man går videre med planer om etablering av solcelleanlegg, bør derfor tilstanden på taket kartlegges. Dette fordi et solcelleanlegg antas å ha en levetid på 30 år, og utskifting av taktekkingen vil bli vanskeliggjort etter at solcelleanlegget er etablert.

Kapasiteten som er beregnet er teoretisk

Kapasiteten på takflatene vil reduseres pga. at det er plassert større ventilasjonstårn/ heisoppbygg på de to takene. I tillegg er det på begge takflater plassert tilsammen 8 mindre oppbygg for ventilasjon for boligene i toppetasjene pluss 12 lufterør avløpsrør og en takluke.



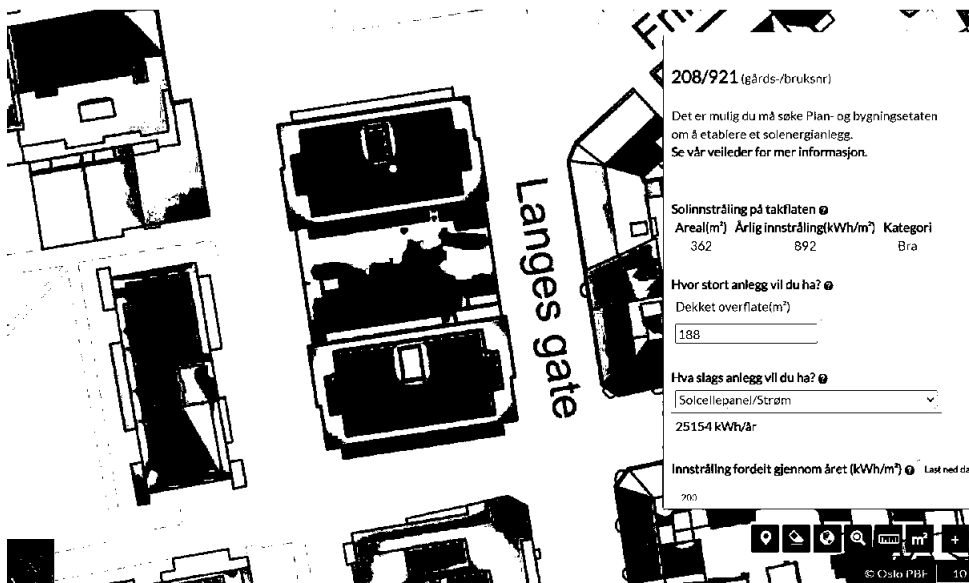
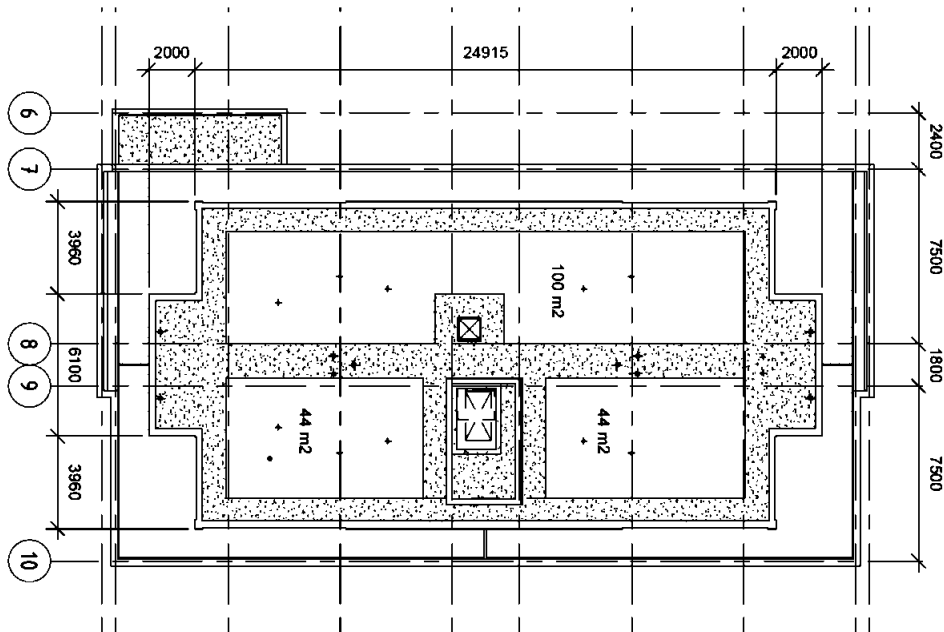
Takluke, ventilasjonsanlegg og lufterør fra leiligheter i 8. et

Det betyr at det langs midten av taket må reserveres en gangbane for inspeksjon av heisoppbygg, luftetårn og lufterør mv. Vi har gjort en foreløpig, grovmasket vurdering av hvor stor del av takflaten det er som i praksis er tilgjengelig for plassering av solcellepaneler.

Arbeidsgruppens anbefalinger

I skissen under er det lagt en gangbane på 1 m bredde langs gesimsen, og en gangbane langs midten av taket samt rundt heisoppbygget slik at det er mulig å inspisere taket og ha tilgang til luftehatter, sluk, heisoppbygg mv. Netto kapasitet på hvert av takene er ut fra dette ca. 188 kvm, dvs. maks 376 kvm ledig takareal til sammen for plassering av solcellepaneler på de to takflatene.

Skissen under viser mulig arealkapasitet for plassering av solcelleanlegg fratrukket gangbaner, heisoppbygg, ventilasjonsanlegg mv





Arbeidsgruppens anbefalinger

Solkartet for Oslo (over) viser at vi kan oppnå ca 25.154 kWh/år på taket av PP18, til sammen ca 50000 kWh/år samlet for begge takene i PP18 og PP19.

Registrert strømforbruk på fellesmålere for boligene i PP 18 og 19 2020 - 2023

År	PP18 Målernummer 73599928994583092 Forbruk (KWh)	PP19 Målernummer 7359992898677278 Forbruk (KWh)	PP19 Målernummer 7359992898676813 Forbruk (KWh)	Samlet forbruk pr år (kWh)
2020	69 228,2	22 133,55	38 525,51	129 887,26
2021	70 573,55	21 865,86	40 216,34	132 655,75
2022	70 229,60	18 388,16	43 164,75	131 782,51
2023	62 296,45	12 356,96	40 059,39	114 712,80

Forbruket er knyttet til felleskostnader for strøm til boligene i PP18 og PP19. De to næringsseksjonene er ikke inkludert. Det reduserte forbruket på 17.069,7 kWh fra 2022 til 2023 er på ca 13%. Reduksjonen skyldes i hovedsak ny armatur og ny led-belysning i alle fellesarealer.

Deling av overskuddskraft i boligblokker

Fra 1. oktober 2023 kan kunder på samme gårds- og bruksnummer utnytte tak- og veggflater til å produsere og forbruke egen strøm. Dette legger til rette for at borettslag, flermannsboliger, næringsbygg m.m. kan utnytte egenprodusert energi til å dekke eget forbruk. En produsent kan dele overskuddsproduksjon fra produksjonsanlegg opptil 1 MW (1000 kW) med andre kunder på samme gårds- og bruksnummer. Dette gjør det mulig for beboere i borettslag og sameier å dele på strøm fra et felles solcelleanlegg på taket, noe som betyr lavere strømkostnader for alle.

Når det gjelder garasjesameiet er dette skilt ut som eget undergrunnsvolum med eget gårds- og bruksnummer. Så i utgangspunktet ser det ikke ut til at de omfattes av denne ordningen.

Tilskuddsordningene fra Enova

Oslo kommune har utviklet sine tilskuddsordninger til solcelleanlegg, og viser til Enovas tilskuddsordninger for borettslag og sameier.

Enova gir inntil 10 millioner kroner i støtte til borettslag og sameier som gjennomfører energibesparende tiltak, for eksempel solceller.

Om støtteordningen:

Enova støtter inntil 30 prosent av kostnadene til energiforbedringstiltak i borettslag og sameier, med en maksimal støttesum på 10 millioner kroner. Alle energitiltak som bidrar til at borettslaget bruker mindre strøm fra nettet kan støttes, inkludert installasjon av solceller.

Det er stor konkurranse om Enovas støtte midler. Søknader prioriteres basert på søkt støttebeløp og mål for energiforbedring. Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for bygningene som omfattes av søknaden. Alle energitiltak som bidrar til å redusere beregnet levert energi kan støttes, inkl. solcelleanlegg.

Våre anslag tyder på at det er mulig å redusere strømforbruket med opptil 40 % ved installasjon av solcelleanlegg, dersom solcelleanlegget produserer 50.000 kWh pr år og all strømmen brukes internt.

Etablering av solcelleanlegg på taket er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven og Plan- og bygningssetatens retningslinjer. Det anbefales derfor at dette avklares før det legges ned for mye arbeid med valg av løsninger.



Arbeidsgruppens anbefalinger

Arbeidsgruppens anbefalinger for videre utredningsarbeid knyttet til etablering av solcelleanlegg på taket:

- Det må velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak. De vertikale glasspanelene fra Over Easy Solar eller lignende produkter vurderes av arbeidsgruppen som velegnede for vårt behov. Både fordi de kan kombineres med sedumtak, og fordi denne typen solcelleanlegg ikke krever inngrep i taket/taktekkingen.
- Tilstanden på taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie og estimert levetid på dagens taktekking bør likevel kartlegges før en går videre med planer om installasjon av solcelleanlegg. I utgangspunktet vil vi anbefale at et solcelleanlegg etableres når det likevel er behov for å rehabilitere taket/taktekkingen.
- Det bør søkes byggetillatelse i forprosjektfasen, dvs. når type anlegg er avklart.
- Finansiering – lån og tilskudd må avklares nærmere i forbindelse med et forprosjekt.
 - Etter dagens regelverk kan alle energitiltak som bidrar til at sameiet bruker mindre strøm fra nettet støttes av Enova, inkludert installasjon av solceller. Enovas krav for å vurdere søknader om tilskudd er pr i dag at tiltaket gir minimum 20% reduksjon i strømforbruket.
 - Kapasitet og størrelse på et solcelleanlegg bør ses i sammenheng med muligheten for evt. andre strømsparende tiltak i byggene.
 - Muligheten og interessen for deling av strøm internt til alle seksjonseierne i sameiet inkludert næring, bør også avklares nærmere.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 634 Selskapsnavn: Ballparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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