



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 427 760  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØRHELLINGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 183 513	5 259 518
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 183 513</b>	<b>5 259 518</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	175 250
Annen driftskostnad		7 412 136	2 398 486
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 583 286</b>	<b>2 573 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 399 773</b>	<b>2 685 782</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 296	28 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 296</b>	<b>28 763</b>
Annen finanskostnad		902 614	1 136 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>902 614</b>	<b>1 136 987</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-892 318</b>	<b>-1 108 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 292 091	1 577 558
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 492 890	8 492 890
Sum varige driftsmidler		8 492 890	8 492 890
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 492 890	8 492 890
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 957	
Sum fordringer		85 957	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 710 618	6 850 580
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 710 618	6 850 580
Sum omløpsmidler		2 796 575	6 850 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 289 465</b>	<b>15 343 470</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 500</b>	<b>7 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		48 141 463	44 849 372
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-48 141 463</b>	<b>-44 849 372</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-48 133 963</b>	<b>-44 841 872</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 036 114	58 218 052
Øvrig langsiktig gjeld		1 867 500	1 867 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 903 614</b>	<b>60 085 552</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 903 614</b>	<b>60 085 552</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 407	5 026
Leverandørgjeld		514 407	94 764
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>519 814</b>	<b>99 790</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 423 428</b>	<b>60 185 342</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 289 465</b>	<b>15 343 470</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292828

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 427 760  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SØRHELLINGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 950 427 760  
SØRHELLINGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 183 513	5 259 518
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 183 513</b>	<b>5 259 518</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	175 250
Annen driftskostnad		7 412 136	2 398 486
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 583 286</b>	<b>2 573 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 399 773</b>	<b>2 685 782</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 296	28 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 296</b>	<b>28 763</b>
Annen finanskostnad		902 614	1 136 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>902 614</b>	<b>1 136 987</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-892 318</b>	<b>-1 108 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 292 091	1 577 558
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>



Organisasjonsnr: 950 427 760  
SØRHELLINGA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 492 890	8 492 890
Sum varige driftsmidler		8 492 890	8 492 890

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		8 492 890	8 492 890
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 957	
Sum fordringer		85 957	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 710 618	6 850 580
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 710 618	6 850 580

Sum omløpsmidler		2 796 575	6 850 580
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 289 465</b>	<b>15 343 470</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		7 500	7 500

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		48 141 463	44 849 372



Sum opptjent egenkapital	-48 141 463	-44 849 372
Sum egenkapital	-48 133 963	-44 841 872
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	57 036 114	58 218 052
Øvrig langsiktig gjeld	1 867 500	1 867 500
Sum annen langsiktig gjeld	58 903 614	60 085 552
Sum langsiktig gjeld	58 903 614	60 085 552
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 407	5 026
Leverandørgjeld	514 407	94 764
Sum kortsiktig gjeld	519 814	99 790
Sum gjeld	59 423 428	60 185 342
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 289 465</b>	<b>15 343 470</b>



Organisasjonsnr: 950 427 760  
SØRHELLINGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

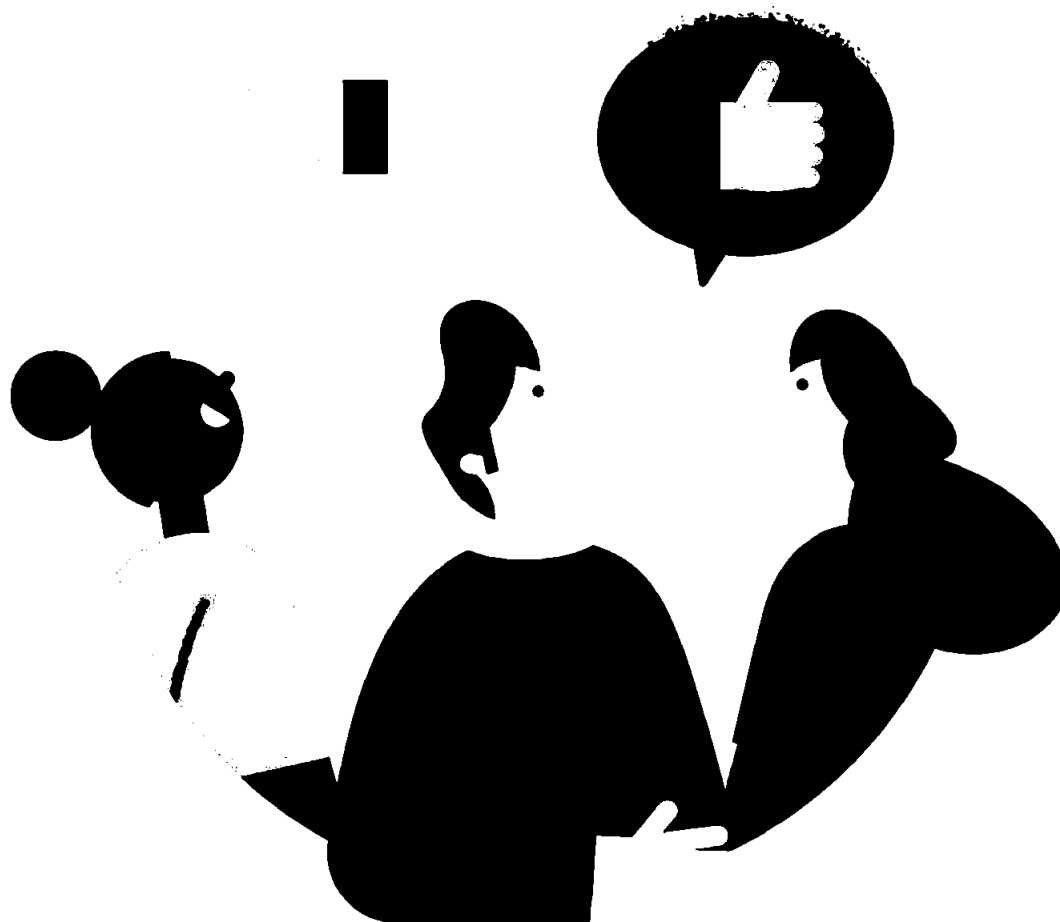
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0311 Sørhellinga Borettslag



## Til andelseierne i Sørhellinga Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sørhellinga Borettslag det kommende året.

**Velkommen til generalforsamling tirsdag 10. mai 2022 i Godlia Velhus, Damfaret 25.**

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Sørhellinga Borettslag avholdes  
tirsdag 10. mai 2022 kl. 18:00 i Godlia Velhus, Damfaret 25.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Disponering av årets resultat

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Fastsettelse av styrehonorar

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)
- B) Forslag om endring av vedtektene (laderett)
- C) Forslag om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)
- D) Forslag om endring av husordensreglene
- E) Forslag om endring av husordensreglene
- F) Forslag om å sette opp hage stue

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 2 - 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 10.3.2022  
Styret i Sørhellinga Borettslag

*Hans Petter Wold /s/    Espen Refsum Gystad /s/    Kathrine Møller /s/*

*Thomas Fredrik Malt /s/    Nader Mirzazad Borijough /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### GENERELLE OPPLYSNINGER

Sørhellinga Borettslag består av 75 andelsleiligheter i form av rekkehus og er tegnet av Rinnan og Tveten arkitektkontor. Byggearbeidene ble påbegynt i 1963 og første innflytting skjedde i 1965. Tomten er på 34 115 m<sup>2</sup> og var først festetomt, men ble kjøpt i 1986. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 140/32.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950427760, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Simon Darres vei 1-75 og 2-74.

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. Det er ingen fast ansatte.

### TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling i mai 2021, har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### **Styret**

Leder	Hans Petter Wold	Simon Darres vei 73
Nestleder	Espen Refsum Gystad	Simon Darres vei 63
Styremedlem	Kathrine Møller	Simon Darres vei 66
Styremedlem	Thomas Fredrik Malt	Simon Darres vei 60
Styremedlem	Nader Mirzazad Barijough	Simon Darres vei 69
Varamedlem	Anette Skaga	Simon Darres vei 48
Varamedlem	Jon Arne Skaarud	Simon Darres vei 54
Varamedlem	Kari Lise Hove	Simon Darres vei 13
Varamedlem	Sigurd Olav Rokne	Simon Darres vei 27

#### **Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert	Hans Petter Wold	Simon Darres vei 73
Varadelegert	Kathrine Møller	Simon Darres vei 66

#### **Valgkomiteen**

Robin Anne Myrvold	Simon Darres vei 3
Ann-Mari Volden	Simon Darres vei 53

#### **Velferdsutvalg**

Pål Andresen	Simon Darres vei 26
Robin Myrvold	Simon Darres vei 3
Carl Alfred Dahl	Simon Darres vei 46

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget tilstreber likestilling ved valg og evt. ansettelser.

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 183 513 mot budsjettet kr 5 175 000.

Andre inntekter gjelder el-billading.

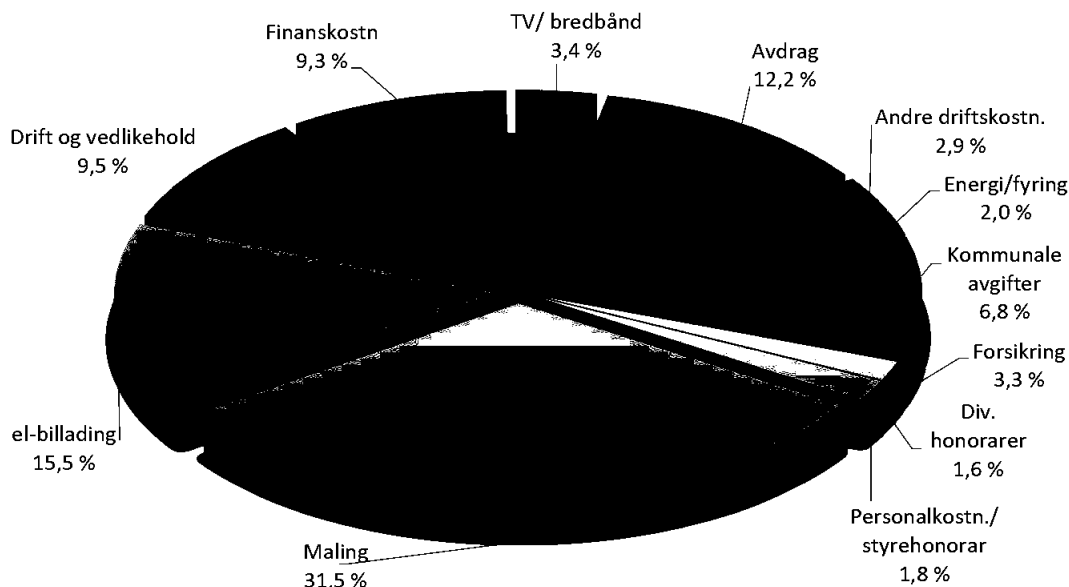
### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 583 286 mot budsjettet kr 5 721 000.

Avviket skyldes at ladeinfrastruktur og oppgradering av utvendig el-anlegg ikke var tatt med i budsjettet.

Diagrammet under viser borettslagets kostnader, renter og avdrag fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) brukes til.

F.eks. ser man at renter og avdrag på lån utgjør 21,5 % i 2021.



### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 292 091 og foreslås ført mot balansen som udekket tap. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 1 181 938 er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet, men føres kun i balansen/under disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 276 761 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2022 vist som egen kolonnen til lengst høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det kun avsatt midler til ordinært vedlikehold i 2022.

### **Kommunale avgifter**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi økt budsjettet sammenlignet med 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 øker med ca. 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

### **Lån**

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet, tok borettslaget opp lån i OBOS-banken stort kr 60 millioner. Lånet er gitt som et annuitetslån med nedbetalingstid over 40 år til flytende rente 1,73 % pr. 31.12.2021. Se for øvrig note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sørhellinga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Sørhellinga Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

---

### Grunnlag for konklusjonen

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

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 regnskapskikk 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 mishigheter 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



## Uavhengig revisors beretning - Sørhellinga Borettslag

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

Oslo, 15. mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ÅRSREGNSKAP FOR 2021

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>6 750 790</b>	<b>6 245 844</b>	<b>6 750 790</b>	<b>2 276 761</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 292 091	1 577 558	-1 443 000	1 457 000
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-1 181 938	-1 072 612	-1 178 000	-1 163 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-4 474 029</b>	<b>504 946</b>	<b>-2 621 000</b>	<b>294 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 276 761</b>	<b>6 750 790</b>	<b>4 129 790</b>	<b>2 570 761</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 796 575	6 850 580		
Kortsiktig gjeld	-519 814	-99 790		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 276 761</b>	<b>6 750 790</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 173 584	5 163 992	5 175 000	5 174 000
Andre inntekter	3	9 929	95 526	0	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 183 513</b>	<b>5 259 518</b>	<b>5 175 000</b>	<b>5 224 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-25 250	-40 000	-25 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-7 245	-5 950	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-130 815	-127 625	-130 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-5 472	-21 043	-25 000	-50 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-5 462 096	-424 902	-3 500 000	-300 000
Forsikringer		-319 615	-297 216	-320 000	-343 000
Kommunale avgifter	9	-660 694	-650 596	-655 000	-692 000
Energi/fyring		-196 615	-182 178	-200 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-332 100	-341 118	-330 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-282 485	-332 857	-350 000	-300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 583 286</b>	<b>-2 573 736</b>	<b>-5 721 000</b>	<b>-2 782 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 399 773</b>	<b>2 685 782</b>	<b>-546 000</b>	<b>2 442 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 296	28 763	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-902 614	-1 136 987	-912 000	-1 000 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-892 318</b>	<b>-1 108 224</b>	<b>-897 000</b>	<b>-985 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 292 091</b>	<b>1 577 558</b>	<b>-1 443 000</b>	<b>1 457 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 292 091	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 577 558		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	13	6 731 500	6 731 500
Tomt		1 761 390	1 761 390
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 492 890</b>	<b>8 492 890</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		85 957	0
Driftskonto OBOS-banken		723 177	627 454
Driftskonto OBOS-banken II		20 000	15 981
Sparekonto OBOS-banken		1 967 440	6 207 144
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 796 575</b>	<b>6 850 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 289 465</b>	<b>15 343 470</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 75 * 100		7 500	7 500
Udekket tap	14	-48 141 463	-44 849 372
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-48 133 963</b>	<b>-44 841 872</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	57 036 114	58 218 052
Borettsinnskudd	16	1 717 500	1 717 500
Annen langsiktig gjeld	17	150 000	150 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>58 903 614</b>	<b>60 085 552</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		514 407	94 764
Påløpte renter		5 407	5 026
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>519 814</b>	<b>99 790</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 289 465</b>	<b>15 343 470</b>
Pantstillelse	18	61 867 500	61 867 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.3.2022  
Styret i Sørhellinga Borettslag

*Hans Petter Wold /s/    Espen Refsum Gystad /s/    Kathrine Møller /s/*

*Thomas Fredrik Malt /s/    Nader Mirzazad Barijough /s/*

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 etableringstids-punktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	5 040 000
Leietillegg påbygg	132 360
Eiendomsskatt	1 224
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 173 584</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy (nov)	1 419
el-billading (gammel ordning)	8 510
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 929</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 211, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 245.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-5 472
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 472</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Maling hus og garasjer (Alliero AS)	-3 042 113
Infrastruktur el-billading garasjer (Elektro Nettverk Service AS)	-1 496 975

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -4 539 088**

Drift/vedlikehold bygninger	-511 764
Drift/vedlikehold VVS	-13 814
Drift/vedlikehold elektro	-345 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 512
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 679
Egenandel forsikring	-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 462 096**

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse

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

Eiendomsskatt	-1 226
Vann- og avløpsavgift	-453 710
Feieavgift	-15 818
Renovasjonsavgift	-189 940

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -660 694**

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

Container	-67 759
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 477
Telefon-/kontormaskiner	-13 038
Driftsmateriell	-2 030
Vaktmestertjenester	-173 433
Kontor- og datarekvisita	-430
Trykksaker	-2 756
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 211
Andre kontorkostnader	-804
Bredbånd styrerom	-2 425
Porto	-1 209
Bankgebyr	-2 488
Velferdskostnader	-424

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -282 485**

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 296
------------------------------------	--------

**SUM FINANSINNTEKTER 10 296**

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-902 614
--------------------------------------	----------

**SUM FINANSKOSTNADER -902 614**

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966	6 217 500
Oppskrevet	514 000

**SUM BYGNINGER 6 731 500**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.32. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2018	-60 000 000
Nedbetalt tidligere	1 781 948
Nedbetalt i år	1 181 938
	<b>-57 036 114</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-57 036 114</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-1 717 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 717 500</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-150 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-150 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 717 500
Pantelån	57 036 114
<b>TOTALT</b>	<b>58 753 614</b>

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

Bygninger	6 731 500
Tomt	1 761 390
<b>TOTALT</b>	<b>8 492 890</b>

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styrets arbeid

I 2021 ble det avholdt 17 styremøter, 6 møter før og 11 møter etter generalforsamlingen. Gjennom 2021 har styret behandlet 80 protokollførte saker.

Gjennom året har styret arbeid bl.a. bestått av:

### HMS-runde

Representanter fra styret har gjennomført en HMS-runde hvor observasjoner ble notert.

### Brannsikkerhet

Borettslaget har en løpende avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroller. Alle boenheter skal ha godkjente brannslukningsapparat og seriekoblet brannvarsler. Seriekoblet brannvarsler og brannslukningsapparatet skal følge leiligheten ved salg. Norsk Brannvern har gjennomført sin årlige kontroll med bytte av batteri i røykvarsler + kontroll av pulverapparat. Dette ble gjennomført utenfor huset grunnet Coronarestriksjoner.

### Ytre miljø

Anticimex har montert elektronisk felle i kloakkrør etter godkjenning fra Oslo Kommune som bidrar med å ta rottene før de kommer inn i borettslaget. Det er slutt på bruk av gift i rottefellene, i stedet legges det ut åte. Hvis åten forsvinner, settes det ut elektroniske rottefeller. Dette for å unngå att rottene dør inne i boligmassen.

### Elektrisk anlegg

Det har blitt byttet elektrisk anlegg i garasjene, inkludert innvendig belysning og utvendig belysning ved portene.

Det er montert ladeplater for mulig lading av elbil i alle garasjer.

Det ble bestemt å skifte innmat i alle gamle sikringsskap på husrekkene grunnet vanninntrengning som kunne føre til brann.

Det er montert varmekabelstyring i gangveier som også sparer borettslaget for strømutfgifter.

### Byggeteknisk

Alle boddører har fått nye frontpanel. Dette var en reklamasjon etter rehabiliteringsprosjektet. Rekkehusene har fått to strøk maling da panelet ble levert med grunning og et strøk maling i rehabiliteringsprosjektet.

Det har vært fortløpende utskifting av ødelagte garasjemotorer ved behov.

### Fellesareal

Det er forhandlet fram ny og billigere avtale med Bygårdsservice for vaktmestertjenester.

Det er montert nye gatelykter fra SD nr. 1-10 og gangsti mellom SD nr.13 og 14.

Etter forespørsel fra Post Nord har det blitt utplassert pakkebokser ved garasje nr. 44. Post Nord har dessverre problemer med å få disse i drift.

### Annet

Styret har behandlet og godkjent en søknad om påbygg.

Det er behandlet og ferdigstilt en forsikringssak i forbindelse med muggsopp.

Avløpsrør i SD nr. 70-75 har fått kamerakontroll og spyling gjennomført av TT-teknikk grunnet rotte i avløpsrør.

I tillegg har det vært løpende kontakt med våre samarbeidspartnere og vår forvaltningskonsulent om lagets drift. Samarbeidet med alle involverte har vært tilfredsstillende.

### **Styret - kontaktinformasjon**

Styret kan kontaktes ved å legge en skriftlig henvendelse i postkassen ved styrerommet (Simon Darres vei 76) eller sende e-post til [sorhellinga@styrerommet.no](mailto:sorhellinga@styrerommet.no)

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vibbo

Du finner informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Digital generalforsamling

Det ble avholdt digital generalforsamling den 3 – 7 mai 2021 grunnet Corona-restriksjoner. Antall stemmeberettigede som deltok: 57 (tidenes største deltagelse). Etter generalforsamlingen ble det avholdt konstituerende styremøte.

## Informasjon til beboerne

Det ble i løpet av året sendt ut 9 ordinære informasjonsskriv + invitasjon til julegrantenning.

## Nye andelseiere

I alt 2 enhet har skiftet eiere i 2021 (SD nr. 5 og 24). Vi ønsker våre nye beboere velkommen til borettslaget og håper og tror dere vil finne dere til rette hos oss.

## Dugnad

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2021 grunnet Corona-restriksjoner. I tillegg til å ivareta våre fellesarealer for et rent og hyggelig bomiljø er dugnad også en fin anledning til å bli bedre kjent med naboen.

## Julegrantenning

Første søndag i advent arrangerte vi tenning av borettslagets juletre. Oslo Janitsjar bidro til god stemning med levende julemusikk. Mange store og små møtte opp og fikk en hyggelig opplevelse med musikk, gløgg og pepperkaker.

## Kabel-TV

Telia Norge AS (tidligere GET) er vår leverandør av bredbånd og TV tjenester. Evt. spørsmål kan rettes til Telia på telefon 21 54 54 54 eller se [www.telia.no](http://www.telia.no)

## Avtaler

Borettslaget har en løpende avtale med:

- Bygårdsservice AS for snømåking av gangveier og parkeringsplasser og plenklipping.
- Franzefoss for leie av hageavfallscontainer.
- Telia/GET som inkluderer bredbånd. Dekoderen til TV skal følge leiligheten ved salg.
- Anticimex som er på jevnlig kontroll av våre rotte-feller.
- Norsk brannvern AS for årlig kontroll av våre røykvarslere og brannslukningsapparater.
- Elektro Nettverk AS på vedlikehold av utvendig el-anlegg og ladeinfrastruktur.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av boligselskapene. Sørhellinga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg (garasjer, varmekabler, lysmaster, etc).

## Avtale om garantert betaling av felleskostnader

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



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6659380. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

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 på telefon 22 86 83 98 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Du vil da bli spurt om:

- ✓ Hvor har skaden skjedd ?
- ✓ Opplysninger om boligselskapets navn og hvilken leilighet som er skadet. Eiers navn og adresse og gjerne leilighetsnummer.
- ✓ Er flere leiligheter berørt ?  
Vi trenger informasjon om alle som er berørt, og telefonnummer til de som kan skaffe tilgang til alle skadede leiligheter og eventuelt fellesareal på dagtid.
- ✓ Hva ser ut til å være skadeårsaken ?
- ✓ Når har skaden oppstått ?
- ✓ Har dere sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring ?

OBOS Forsikringsavdeling melder skaden til Tryg, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av Tryg.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Brannsikkerhet

Borettslaget har en løpende avtale med Norsk Brannvern AS om årlig kontroller. Alle boenheter skal ha godkjente brannslukningsapparat og seriekoblet brannvarsler. Seriekoblet brannvarsler og brannslukkingsapparatet SKAL følge leiligheten ved salg.

Norsk Brannvern AS har gjennomført sin årlige kontroll.

## Bomiljø/trafikk

For å ivareta sikkerheten til store og små, er det montert 3 stk. fartsdempere i SD 10-22 og 4 stk. fartsdempere i SD 60-45.

**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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2000 Skiftet varmekabler. Asfaltert øvre del av gangvei fra nr. 4 til nr. 7.
- 2004 Utbedring luftkanaler i krypkjeller.
- 2005 Ny varmekabel i gangvei fra nr. 1 til nr. 25.
- 2006 Byttet dårlig panel på garasjer. Lagt nytt gulvbelegg i øverste etasje i dobbeltgarasjen. Avstivet og sikret nedre etasje i dobbeltgarasjen. Bygget styrerom og –garasje som tilbygg til dobbeltgarasje.
- 2007 Alle piperør i skorsteinene er skiftet og det er satt inn varnehindrende sten i feielukene. Oppsett av gjerde i tomtegrensa langs Lønnealléen.
- 2008 Skiftet sikringsskap til fellesanleggene. Skiftet til 3-fas strøm og automatsikringer i boligene. Stoppekraner, utvendig og innvendig er kontrollert og skiftet.
- 2010 Nedre dobbeltgarasje rehabilitert.
- 2011 Drenering i nr. 11. Rørledningsbrudd v/nr. 4 og nr. 45.
- 2012 Drenering nr. 29 - 34. Høytrykksspyling av avløpsnett.
- 2013 Drenering nr. 10 - 13 og nr. 70.
- 2017 Rørfornyng fra nr. 45 - 49. Reparasjon av skade stikkledning nr. 29 - 34.
- 2016-20 Rehabilitering av fasader.
- 2019 Utskifting av kjellervinduer. Beising av garasjer.
- 2020 Belysning gangveier.
- 2021 Maling av hus og garasjer. Skiftet innmat i sikringsskap i fellesanlegg. Isfri varmekabelstyring. Ladeinfrastruktur. Utskifting av strøminfrastruktur i garasjer.



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag om endring av vedtektene (kommunikasjon)

#### Forslag fra styret

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Loven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om det tas inn i vedtektene eller ikke. Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

#### **1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne**

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

---

### B) Forslag om endring av vedtektene (laderett)

#### Forslag fra styret

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven § 5-11 a.

Forslag til nytt punkt 4-4:

#### **4-4 Laderett**

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.



### C) Forslag om endring av vedtektene (OBOS generalforsamling)

#### Forslag fra styret

OBOS BBL (OBOS), er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på denne er nedfelt i OBOS' vedtekter § 8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS (slik som vårt borettslag er), velger delegert og varadelegert som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegert skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, foreslås følgende vedtektsendring i vår borettslag:

Tillegg til punkt 9-4:

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

### D) Forslag om endring av husordensreglene

#### Forslag fra styret

#### 1. Generelle husordensregler

Legge til:

Ved bruk av trampoline ta hensyn til naboene.

Fjerne:

~~Trampoline kan bare brukes mellom kl. 10 og 20 på hverdager og kl. 12 og 17 på søn- og helligdager.~~

#### 2. Sjøppel

Fjerne:

~~Borettslaget har egne avfallskasser for småelektronikk, maling og lysstoffrør/sparepærer.~~

Endre:

Se også "sjøppelregler" på Vibbo. ~~borettslagets hjemmeside.~~

#### 6. Fellesantenneanlegget

Endre:

Fellesantenneanlegget for radio og TV og internett må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater,

#### 16. Garasjeanlegg

Fjerne:

~~Henvendelse til Mora AS, tlf. 63980930.~~

~~Tidsur skal brukes ifb. motorvarmer.~~

Legge til:

Alle garasjene er nå tilknyttet en 6 A kurs som er tiltenkt å drive lys og garasjeport. Skal man bruke utstyr som krever ekstra strøm så er det lagt opp egne kontakter ved sikringsskapene som kan brukes til dette.

Alle garasjene er klargjort for el-bil lading, for de som ønsker å installere lader så ligger det skjema for bestilling av dette under temaet Garasjer og lading på Vibbo.

## 19. Henvendelser til styret

Legge til:

<https://vibbo.no/sorhellinga> og e-post-adresse: [sorhellinga@styrerommet.no](mailto:sorhellinga@styrerommet.no)

Fjerne:

[www.borettslag.net/sorhellinga](http://www.borettslag.net/sorhellinga).

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at forslaget blir godkjent.

---

## E) Forslag om endring av husordensreglene

### Forslag fra Anne Karlsen Hove og Jon Hove

Bakgrunn for forslaget:

I desember 2021 oppdaget forslagsstillerne ved en tilfeldighet at det sittende styret hadde innført parkering/innkjøringsforbud for hjemmesykepleierene i Alna bydel når de kom for å behandle beboere i Sørhellinga borettslag.

Hjemmesykepleien er spydspissen i norsk helsevesen. Denne tjenesten gjør det mulig for oss å bo hjemme i perioder av livet der vi er avhengig av medisinsk hjelp. Dette gir oss økt livskvalitet og sparer samfunnet for store summer.

Etter å ha henvendt oss til styret ble vi 18. januar invitert til et møte. På dette møtet bekreftet styret at de vil oppheve parkering/innkjøringsforbud for medisinsk personell.

Det at et tilfeldig styre kan innføre og oppheve parkering/innkjøringsforbud viser at det er behov for et nytt punkt i husordensreglene for å skape klare retningslinjer for medisinsk personell i Sørhellinga borettslag.

Det er tidkrevende å ikke få lov til å kjøre helt frem til pasient. Vi har brukt to biler, stoppeklokke og en tenkt pasient i rekkene 7 til 9, 10 til 13 eller 14 til 17 for å illustrere hvor mye ekstra tid det går med. Bilene ble kjørt inn i Simon Darres vei samtidig mandag 14/2-22 ved 19-tiden. Den ene ble parkert i Simon Darres vei ved garasje nummer 31, mens den andre ble kjørt opp til den tenkte pasienten i en av de tre øverste rekkene. Forsøket viste at man

bruker ca. 8 minutter mer for å behandle pasient når man ikke kan kjøre inn i borettslaget hvis pasienten bor i en av de tre rekkene. Ved behandling to ganger om dagen gjennom et år vil hjemmesykepleien bruke rundt 90 timer ekstra, altså over to arbeidsuker på å parkere og gå i løpet av et år bare på denne ene pasienten. På et skift kan en hjemmesykepleier ha opptil 20 pasienter. Tidsdifferansen forutsetter at man finner en offentlig parkeringsplass i Simon Darres vei nær oppkjøringen til de tre nevnte rekker. Det vil i mange tilfeller ikke være mulig og tidsbruken vil da være enda større.

Vi ønsker alle minst mulig bilkjøring i Sørhellinga borettslag. I den prosessen bør vi frede medisinsk personell og la dem kjøre inn og parkere nærmest mulig pasient så lenge de ikke står i veien for noen. Det er det mulig å gjøre mange steder i Sørhellinga. Det har vi prøvd med egen bil og vi vil ta med dokumentasjon på generalforsamlingen.

**Vårt forslag er et nytt punkt 9 f i husordensreglene. Dette fordi dagens punkt 9 d ikke åpner for noen form for parkering, heller ikke når det gjelder nødvendig medisinsk behandling.**

**Vårt forslag til nytt punkt 9 f er:**

**"Medisinsk personale som skal behandle pasient kan parkere i borettslaget under hele behandlingen av pasient. Parkeringen må ikke hindre rullestolbrukere eller fotgjengere med barnevogn/sykeltralle på side gangveiene. Biler på opptil 2,5 meters bredde må kunne passere på hoved gangveiene"**

Dette forslaget mener vi er veldig klart på plikter og rettigheter. Det minimaliserer kjøringen i Sørhellinga fordi man ikke trenger å kjøre lenger inn i borettslaget enn til den pasienten man skal til. Det vil i praksis også garantere parkeringsplass.

Styret har bestilt underskilt til nåværende parkering forbudt skilt som vil sikre medisinsk personell parkering. Dette setter vi pris på, men skilter kan settes opp og skrus ned på dagen. Det er derfor viktig å endre husordensreglene.

Anne Karlsen Hove Jon Hove

#### **Forslag til innstilling**

Styret innstiller at forslaget avvises.

Denne saken er et alternativt forslag til styrets forslag i sak 2022-03-01/3 der det står: "Besluttet 4 plasser, 1 ved snuplass mellom 7 og 10, 1 ved 29 og 26, 1 ved styregarasjen og en ved 45 og 50."

Styret innstiller at dette forslaget vedtas.

#### **Styrets begrunnelse**

Styret har gjennom 2021 og 2022 vært i dialog med hjemmesykepleien der vi har fulgt opp retningslinjer for kjøring i borettslaget og parkering som sperrer gang- og stikkveier. Ansvarlig for kjøretøy i hjemmetjenesten har lagt vekt på at de ønsker minst mulig kjøring inn på stikkveier i borettslaget.

Parkering som har sperret gang- og stikkveier har tidvis vært et problem og hindret eldre, beboere med barnevogn og andre som er avhengig av rullestol eller andre hjelpemidler å komme ut eller fram til inngangsdøren sin.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet for alle beboere i borettslaget, og spesielt barn, ønsker vi at også hjemmesykepleien *i størst mulig grad* unngår å kjøre og parkere på borettslagets gangveier og stikkveier.

Vi har derfor utformet et forslag der vi legger til rette for at hjemmesykepleien kan parkere på 4 konkrete oppstillingsplasser i borettslaget. Disse skiltes og markeres tydelig. Dette gjelder:

- Ved snuplass mellom nr. 7 og 10
- Ved krysset i stikkveien som går til henholdsvis nr. 29 og nr. 26
- Foran styregarasjen
- På snuplass ved nr. 45 og 50

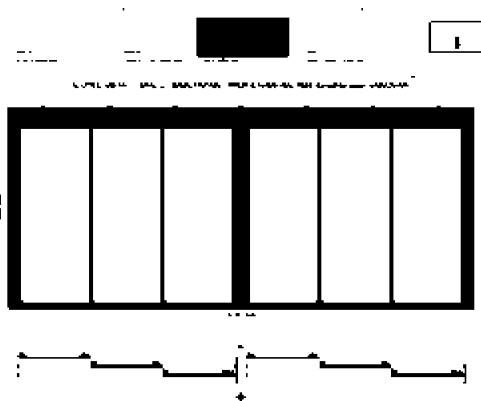
Dette gjør at hjemmesykepleien får kortest mulig vei til pasienter, samtidig som de har parkeringsplasser som ikke sperrer, eller er til unødvendig ulempe for andre beboere. Lege, sykebil, eller andre nød- og utrykningskjøretøy er selvfølgelig unntatt fra dette, og noe av bakgrunnen for dette forslaget er nettopp å sikre at nød personell til enhver tid har tilgang til borettslaget hvis behov for det inntreffer.

## F) Forslag om å sette opp hage stue

### Forslag fra Nader Mirzazad

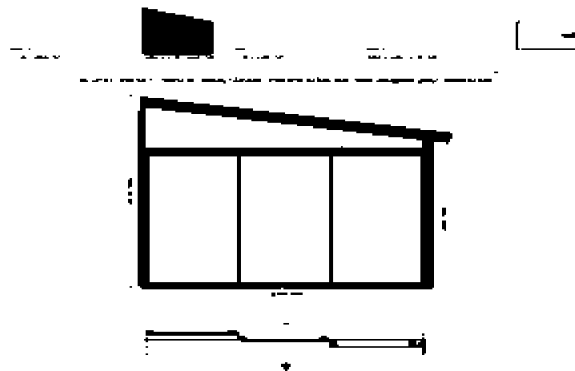
Søker generalforsamlingen om å sette opp hage stue etter gjeldene normer på gavl veggen av boligen min.

Jeg kjøpte rekkehuset mitt i 2002. Da var det et ute hus på gavl veggen. Jeg fjernet ute huset av den grunn at lå ikke godkjenninger hos da værende styre. Vi ønsker å fremme forslaget til generalforsamling for å få den godkjent. Tegningen er vedlagt



### Alutec Vista 1

<b>Product</b>	Alutec Vista
<b>Profile color</b>	RAL 7024 (Graphite grey) STANDARD COLOR
<b>Front height (mm)</b>	2390
<b>Rear edge height</b>	3100
<b>Angle</b>	8°
<b>Front roof glass extension length front (mm)</b>	200
<b>Side roof glass extension length left (mm)</b>	0
<b>Side roof glass extension length right (mm)</b>	0
<b>Side roof glass extension type left</b>	With the glass
<b>Side roof glass extension type right</b>	With the glass
<b>Ceiling glass</b>	8mm clear tempered
<b>The distance between the roof rails</b>	Storm glass
<b>Rear telescopic profile</b>	Yes
<b>Wall mounting holes drilling</b>	Yes
<b>End triangle glass (left)</b>	4mm clear tempered
<b>End triangle glass (right)</b>	4mm clear tempered





## VALGKOMITEENS INNSTILLING

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Hans Petter Wold                      Simon Darres vei 73

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Espen Refsum Gystad                Simon Darres vei 63

Thomas Fredrik Malt                Simon Darres vei 60

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kathrine Møller                      Simon Darres vei 66

Nader Mirzazad Barijough        Simon Darres vei 73

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Kari Lise Hove                      Simon Darres vei 13

Sigurd Olav Rokne                Simon Darres vei 27

Anette Skaga                        Simon Darres vei 48

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Hans Petter Wold                      Simon Darres vei 73

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Kathrine Møller                      Simon Darres vei 66

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Ann-Mari Volden                      Simon Darres vei 53

Robin Anne Myrvold                Simon Darres vei 3

**F. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:**

Denis Pokotylyuk                      Simon Darres vei 25

Pål Andresen                        Simon Darres vei 26

Carl Alfred Dahl                      Simon Darres vei 34

Oslo, 1.3.2022

I valgkomiteen for Sørhellinga Borettslag

*Ann-Mari Volden /s/ Robin Anne Myrvold /s/*



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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