



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 872 258
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SØNDRE HELLERUD 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 363 637	1 204 264
Sum inntekter		1 363 637	1 204 264
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 045	49 045
Annen driftskostnad		1 629 943	1 325 204
Sum kostnader		1 747 448	1 442 709
Driftsresultat		-383 811	-238 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 548	2 012
Sum finansinntekter		4 548	2 012
Annen finanskostnad		516 121	292 935
Sum finanskostnader		516 121	292 935
Netto finans		-511 573	-290 923
Resultat før skattekostnad		-895 384	-529 368
Årsresultat		-895 384	-529 368
Totalresultat		-895 384	-529 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-895 384	-529 368
Sum overføringer og disponeringer		-895 384	-529 368



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		403 743	403 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		201 751	250 796
Sum varige driftsmidler		605 494	654 539
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		605 494	654 539
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 166	144 166
Sum fordringer		24 166	144 166
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 597	920 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 597	920 115
Sum omløpsmidler		456 763	1 064 281
SUM EIENDELER		1 062 257	1 718 820

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 473 705	9 578 321
Sum opptjent egenkapital		-10 473 705	-9 578 321
Sum egenkapital		-10 472 505	-9 577 121
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 946 363	10 094 653
Øvrig langsiktig gjeld		468 180	468 180
Sum annen langsiktig gjeld		11 414 543	10 562 833
Sum langsiktig gjeld		11 414 543	10 562 833
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 645	2 295
Leverandørgjeld		11 085	700 534
Annen kortsiktig gjeld		38 489	30 279
Sum kortsiktig gjeld		120 219	733 108
Sum gjeld		11 534 762	11 295 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 062 257	1 718 820



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517245

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 872 258
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Stordamveien 42-44
0671 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 955 872 258
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 363 637	1 204 264
Sum inntekter		1 363 637	1 204 264
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		49 045	49 045
Annen driftskostnad		1 629 943	1 325 204
Sum kostnader		1 747 448	1 442 709
Driftsresultat		-383 811	-238 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 548	2 012
Sum finansinntekter		4 548	2 012
Annen finanskostnad		516 121	292 935
Sum finanskostnader		516 121	292 935
Netto finans		-511 573	-290 923
Resultat før skattekostnad		-895 384	-529 368
Årsresultat		-895 384	-529 368
Totalresultat		-895 384	-529 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-895 384	-529 368
Sum overføringer og disponeringer		-895 384	-529 368



Organisasjonsnr: 955 872 258
AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		403 743	403 743
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		201 751	250 796
Sum varige driftsmidler		605 494	654 539
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		605 494	654 539
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 166	144 166
Sum fordringer		24 166	144 166
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 597	920 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 597	920 115
Sum omløpsmidler		456 763	1 064 281
SUM EIENDELER		1 062 257	1 718 820
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 473 705	9 578 321
Sum opptjent egenkapital	-10 473 705	-9 578 321
Sum egenkapital	-10 472 505	-9 577 121
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 946 363	10 094 653
Øvrig langsiktig gjeld	468 180	468 180
Sum annen langsiktig gjeld	11 414 543	10 562 833
Sum langsiktig gjeld	11 414 543	10 562 833
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 645	2 295
Leverandørgjeld	11 085	700 534
Annen kortsiktig gjeld	38 489	30 279
Sum kortsiktig gjeld	120 219	733 108
Sum gjeld	11 534 762	11 295 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 062 257	1 718 820



Organisasjonsnr: 955 872 258
AL SØNDRE HELLERUD 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



AL Søndre Hellerud borettslag

Velkommen til generalforsamling 28. mai 2024 klokken 1800 på Oppsal samfunnshus

Innkallingen inneholder årsrapport, regnskap for 2023 samt budsjett for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte borettslaget det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseierne 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, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på 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.

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle, eller eventuell samboende, møte, men bare én har stemmerett. Andelseier kan møte ved fullmektig.

BESKYTTET



**Registreringsblankett ved ordinær generalforsamling i
AL Søndre Hellerud borettslag**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet
(KUN om du stiller med fullmektig):**

Eierens navn:

Eierens adresse:

(Andels nr.)

På generalforsamling har andelshaverne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelshaverne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

(Andelseieren) ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinær generalforsamling i AL Søndre Hellerud borettslag.

Andelseiers signatur

Dato

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AL Søndre Hellerud borettslag
avholdes 28. mai 2024 kl. 18 i Oppsal samfunnshus, Vetlandsveien 99, 0685
Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder.
- Godkjenning av de stemmeberettigede.
- Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitne.
- Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2023

- Styret gjennomgår årsrapport. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsrapporten.

- Styret gjennomgår regnskapet for 2023 og revisors beretning. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner regnskapet og revisors beretning for 2023

- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner overføring av årets resultat til egenkapital.

- Styret gjennomgår forslag til budsjett for 2024. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner budsjettforslaget for 2024.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

På generalforsamlingen 1. juni 2023 ble det vedtatt et styrehonorar på kr 70 000,-. Fordelingen ble kr. 35 000,- til styreleder og kr. 35 000,- til fordeling på styremedlemmene.

Styret foreslår at dette videreføres

Forslag til vedtak:

- *Generalforsamlingen godkjenner utbetaling av et styrehonorar på kr. 70 000, med en fordeling til kr. 35 000 til styreleder og kr. 35000 fordelt på de tre styremedlemmene som har sittet hele perioden.*

BESKYTTET



- *Generalforsamlingen godkjenner for neste styreperiode et styrehonorar på kr. 70 000 der styreleder får kr. 35 000,- og kr. 35 000 til fordeling på styremedlemmene sitter i styret gjennom hele perioden.*

4. FORSLAG FRA STYRET

A. Regulering av husleie m/tillegg

Borettslaget har gjennomført en rekke vedlikeholdsprosjekter de siste 5-10 årene. Bakgrunnen for dette har vært manglende vedlikehold i tidligere perioder. Dette sammen med økte finanskostnader og prisstigning i samfunnet gjør det nødvendig å øke husleien i borettslaget for å kunne sikre forsvarlig drift. Da styret økte felleskostnaden ved nyttår var det håp om at renten skulle starte å synke i løpet av 2024. Nå er det tegn til at dette ikke vil skje

Styret vurderer at borettslaget med dagens husleie ikke vil kunne håndtere løpende planlagt vedlikehold og uforutsette utgifter uten å pådra seg ytterligere gjeld. Det er også behov for å bygge opp egenkapital for fremtidige vedlikeholdsprosjekter

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å øke felleskostnader med tillegg, herunder tillegg til felleskostnader, med 10 %.

B. Dyrehold

Det er blitt et betydelig antall husdyr i borettslaget de siste årene, og styret har fått innspill om flere utfordringer knyttet til dette. En hovedutfordring er knyttet til dyreavføring på borettslagets fellesområder. Dette er i hovedsak fra katter, men også fra hunder.

Styret ønsker derfor å sette fokus på at dyreeier må ta ansvar for at husdyrene deres ikke er til plage for andre beboere i borettslaget. Derfor foreslår styret noen regler knyttet til dyrehold, samtidig som at det generelt oppfordres til å vise hensyn.

Styret minner om at det før anskaffelse av nye husdyr skal søkes til styret.

Forslag til vedtak:

1. Hunder skal ikke kunne gjøre fra seg på borettslagets fellesområder. Hunder uten tilsyn skal ikke kunne forlate egen terrasse, selv med bruk av bånd eller langline.
2. Ved anskaffelse av katt skal eier etablere kattedo innen for egen platting. Det oppfordres samtidig til at beboere som allerede har katt gjør tilsvarende tiltak for å bedre situasjonen.

C. Tilrettelegging for Elbillading

BESKYTTET



Generalforsamlingen skal ta stilling til hvordan borettslaget skal håndtere tilrettelegging for elbillading. Se eget dokument for beskrivelse av bakgrunn og tre alternativer.

Det skal stemmes over de tre alternativene som er beskrevet i vedlegget og ett av alternativene skal velges. Det kreves simpelt flertall for å vedta ett av alternativene. Valget gjøres etter «to-runde»-prinsippet: dersom ingen av alternativene får mer enn 50% av stemmen i første runde, stemmes det på nytt over de to alternativene med flest stemmer i første runde.

Alternative forslag til vedtak

0. Nullalternativet: Det gjøres ingen tiltak i neste periode, frem til neste generalforsamling
1. Full utbygging: Det etableres opplegg for elbillading på alle ladeplasser. Se vedlegg for ytterligere detaljer.
2. Utbygging ved garasjene: Det etableres opplegg for elbillading på alle plasser ved garasjen. Se vedlegg for detaljer.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av en styreleder for 2 år.
- Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- Valg av 2 representanter i valgkomiteen for 1 år.
- Valg av sommerfestkomité
- Valg av dugnadskomité
- Valg av «flaggansvarlig»

28. mai 2024

Styret i AL Søndre Hellerud borettslag

Anders Henriksen

Ragnhild Hoel

Åsne Kalland Aarstad

Håvard Henriksen

Harald Taxt Walnum

BESKYTTET



Sideskift

Årsrapport for 2023/2024

Tillitsvalgte

Siden siste generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Anders Henriksen (styreleder)
Håvard Henriksen
Ragnhild Hoel
Åsne Kalland Aarstad
Harald Taxt Walnum

Generelle opplysninger

AL Søndre Hellerud borettslag er et borettslag som består av 24 leiligheter fordelt på 5 bygg i Stordamveien 42 A-M og 44 A-H og J- M i Oslo kommune. Selskapet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 955 872 258.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av BDO AS som er borettslagets revisor.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført månedlige styremøter siden sist generalforsamling. Vi har jobbet med mange saker, og forsøk å informere og involvere andelshaverne der det har vært nødvendig.

BESKYTTET



Det har vært et godt fungerende styre hvor alle har bidratt. Alle har effektivt fulgt opp sine oppgaver. God og forskjellig kompetanse i styret har vært viktig. Det har vært en styrke for borettslaget å ha styremedlemmer med erfaring, kunnskap og kontakter i byggebransjen. Bruk av kontakter og god kompetanse har bidratt til at vi har fått gjennomført malerarbeider av god kvalitet til en meget god pris.

Det er gjort betydelig investeringer i borettslaget de siste årene grunnet et stort vedlikeholdsetterselep. Styret har hatt og vil ha fokus på grundige vurderinger før borettslaget igangsetter nye prosjekter som pådrar borettslaget større utgifter i den nærmeste fremtiden. Dette for å unngå felleskostnader på et svært høyt nivå.

Kartlegging av parkeringssituasjonen og behov for elbillading

Etter generalforsamlingen i fjor var det et behov for å kartlegge dagens parkeringssituasjon og ønsker om mulighet for elbillading. Et viktig arbeid for styret dette året har derfor vært å prøve å danne et bilde av beboernes ønsker, behov og betalingsvilje. Dette ble gjort gjennom en spørreundersøkelse, og deretter en høringsrunde på et forslag til etablering av ladeinfrastruktur som skal stemmes over på denne generalforsamlingen.

Vann og avløp

Arbeidet med strømping av avløpsrørene er ferdigstilt, betalt og dokumentasjonen er mottatt. Endelig ferdigstilling tok noe lenger tid en planlagt, men innenfor avtalt pris.

Maling av borettslaget

Borettslaget fasader ble vasket og malt sommeren 2023. Arbeidet ble utført i henhold til avtalt pris. Borettslagets fasader er nå i god stand. For å dekke kostnadene av malerarbeidene er det tatt opp et eget lån, med 10 års nedbetalingstid, som tilsvarer levetiden på tiltaket.

Andre mindre arbeider

Styret har gjennomført befaring på innrapporterte dører og vinduer med snekker og gitt anbefaling om vedlikehold. I forbindelse med at borettslaget har fått nye adresser har det blitt montert nye skilt.

HMS

HMS-plan i borettslaget er revidert i april 24, og distribuert til beboere. Styret har gjennomført rutinemessige HMS-runder og logget avvik som blir håndtert i egen regi (ifm. dugnad) og ved bruk av fagfolk.

Det er viktig at alle beboere melder ifra hvis det oppdages HMS-avvik i borettslaget. Styret vil følge opp egenerklæringer vedr. det elektriske anlegget og brannvernutstyr.

Snørydding

Styret vil takke brøytelaget for iherdig innsats gjennom en svært snøtung vinter. Styret setter også stor pris på at beboere tar ansvar med egen snørydding og strøing. En ekstra takk til de som bidro med fjerning av snø fra takene i januar.

Dugnad

BESKYTTET



Styret ønsker igjen å takke dugnadskomiteen som har lagt ned en veldig god innsats med å organisere høst- og vårdugnadene. Denne er representert ved Johan og Pia. Som ved tidligere dugnader er det svært god innsats fra beboerne som sørger for at vi har det pent og ryddig rundt oss.

Sommerfest

Sommerfest ble gjennomført i 2023. Styret vurderer dette som et godt sosialt tiltak og en god arena for å bli bedre kjent med andre i borettslaget.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det er pr. 31.12.2023 satt av kr 73 570 til vedlikehold av garasjene. Dette basert på innbetalinger fra andelshaverne med garasjeplass og øremerket til dette. Midlene står ikke på noen egen konto, men er øremerket til eventuelt vedlikehold av garasjeanlegget.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommentarer til budsjettet

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet.

28. mai 2024

Styret i AL Søndre Hellerud borettslag

Anders Henriksen

Ragnhild Hoel

Åsne Kalland Aarstad

Håvard Henriksen

Harald Taxt Walnum

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: YMEYH-HJSS3-VCA41-6A2LP-MQIZU-XVCBJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 17:21:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YMEYH-HJSS3-VCA4I-6A2LP-MQIZUXXYCBJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 872 258, KUNDENR. 4633**

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.		331 173	1 248 963	331 173	336 544
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-895 384	-529 368	-738 256	1 040 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	49 045	49 045	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. mid	14	0	-14 000	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	14 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-245 225	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-148 290	-192 242	-155 000	-194 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 371	-917 790	-893 256	846 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		336 544	331 173	-562 083	1 182 544
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		456 763	1 064 281		
Kortsiktig gjeld		-120 219	-733 108		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		336 544	331 173		



AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 872 258, KUNDENR. 4633

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 355 714	1 190 264	1 228 119	1 655 000
Salg anleggsmidler		0	14 000	0	0
Andre inntekter	3	7 923	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 363 637	1 204 264	1 228 119	1 655 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	0
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	0
Avskrivninger	14	-49 045	-49 045	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 213	-13 665	-7 000	0
Regnskapsførerhonorar		-41 598	-39 998	-42 000	0
Konsulenthonorar	7	-3 775	-34 829	-35 000	0
Drift og vedlikehold	8	-983 441	-701 598	-950 000	0
Forsikringer		-132 798	-111 591	-122 750	0
Kommunale avgifter	9	-254 027	-200 285	-240 342	0
Energi/fyring		-14 965	-16 528	-20 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-122 226	-127 873	-131 323	0
Andre driftskostnader	10	-63 901	-78 838	-80 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 747 448	-1 442 709	-1 696 875	0
DRIFTSRESULTAT		-383 811	-238 445	-468 756	1 655 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 548	2 012	0	0
Finanskostnader	12	-516 121	-292 935	-269 500	-615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-511 573	-290 923	-269 500	-615 000
ÅRSRESULTAT		-895 384	-529 368	-738 256	1 040 000
Overføringer:					
Udekket tap		-895 384	-529 368		



AL SØNDRE HELLERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 955 872 258, KUNDENR. 4633

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	363 368	363 368
Tomt		40 375	40 375
Andre varige driftsmidler	14	201 751	250 796
SUM ANLEGGSMIDLER		605 494	654 539
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 444	227
Forskuddsbetalte kostnader		18 722	143 939
Driftskonto OBOS-banken		432 597	920 115
SUM OMLØPSMIDLER		456 763	1 064 281
SUM EIENDELER		1 062 257	1 718 820
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 50		1 200	1 200
Udekket tap	15	-10 473 705	-9 578 321
SUM EGENKAPITAL		-10 472 505	-9 577 121
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 946 363	10 094 653
Borettsinnskudd	17	426 180	426 180
Annen langsiktig gjeld	18	42 000	42 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 414 543	10 562 833
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 489	30 279
Leverandørgjeld		11 085	700 534
Påløpte renter		54 297	2 295
Påløpte avdrag		16 348	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		120 219	733 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 062 257	1 718 820
Pantstillelse	19	11 318 400	10 928 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024



Styret i AL Søndre Hellerud Borettslag

Anders Henriksen

Åsne Kalland Aarstad

Håvard Henriksen

Ragnhild Hoel

Harald Taxt Walnum

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 081 080
Lån	227 760
Leietillegg for påbygg	49 116
Kompensasjon strøm	-2 242
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 355 714

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladestrøm elbil	7 923
SUM ANDRE INNTEKTER	7 923

NOTE: 4**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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 213.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 775
SUM KONSULENTHONORAR	-3 775

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Mathisen AS, malerarbeid	-950 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-950 000
Drift/vedlikehold bygninger	-7 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 009
Kostnader dugnader	-686
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-983 441

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 713
Vann- og avløpsavgift	-135 014
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-106 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-254 027

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-31 467
Skadedyrarbeid	-8 268
Driftsmateriell	-4 703
Snørydding	-4 000
Andre fremmede tjenester	-439
Andre kontorkostnader	-833
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 750
Bank- og kortgebyr	-2 802
Velferdskostnader	-7 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 901

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	443
SUM FINANSINNTEKTER	4 548

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-499 516
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 556
Renter på leverandørgjeld	-49
SUM FINANSKOSTNADER	-516 121

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	363 368
SUM BYGNINGER	363 368

Tomten er kjøpt.

Gnr.143/bnr.123

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2022	54 900	
Avskrevet tidligere	-10 980	
Avskrevet i år	-10 980	
		32 940
Container		
Tilgang 2022	190 325	
Avskrevet tidligere	-38 065	
Avskrevet i år	-38 065	
		114 195
Garasjeanlegg		
Kostpris	54 616	
		54 616
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		201 751

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-49 045
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2019	-10 702 825	
Nedbetalt tidligere	608 172	
Nedbetalt i år	129 504	
		-9 965 149

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	18 786	
		-981 214

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 946 363
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-426 180
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-426 180
----------------------------	-----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-42 000
-----------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-42 000
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	218 400
Pantelån	10 946 363
Påløpte avdrag	16 348
TOTALT	11 181 111

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



Bygninger	363 368
Tomt	40 375
TOTALT	403 743



Resultatanalyse 2023 AI Søndre Hellerud Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 355 714	1 228 119	-127 595	-10 %
Andre inntekter	7 923	0	-7 923	100 %
Sum driftsinntekter	1 363 637	1 228 119	-135 518	-11 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	0	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Avskrivninger	-49 045	0	49 045	100 %
Revisjonshonorar	-13 213	-7 000	6 213	-89 %
Regnskapsførerhonorar	-41 598	-42 000	-402	1 %
Konsulenthonorar	-3 775	-35 000	-31 225	89 %
Drift og vedlikehold	-983 441	-950 000	33 441	-4 %
Forsikringer	-132 798	-122 750	10 048	-8 %
Kommunale avgifter	-254 027	-240 342	13 685	-6 %
Energi/fyring	-14 965	-20 000	-5 035	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-122 226	-131 323	-9 097	7 %
Andre driftskostnader	-63 901	-80 000	-16 099	20 %
Sum driftskostnader	-1 747 448	-1 696 875	50 573	-3 %
Driftsresultat	-383 811	-468 756	-84 945	18 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 548	0	-4 548	100 %
Finanskostnader	-516 121	-269 500	246 621	-92 %
Res. finansinnt./-kostnader	-511 573	-269 500	242 073	-90 %
Årsresultat	-895 384	-738 256	157 128	-21 %



Oppsummering av resultater fra spørreundersøkelsen «Beboerperspektiv på parkeringssituasjonen i Søndre Hellerud Borettslag»

Kort om spørreundersøkelsen

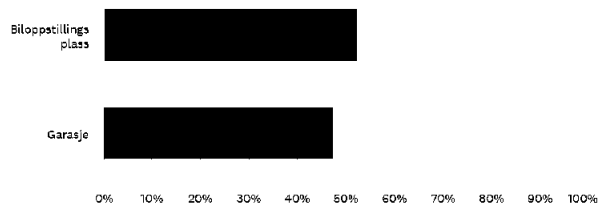
- Undersøkelsens formål var å kartlegge hvordan de ulike andelshaverne i Søndre Hellerud Borettslag opplever parkeringssituasjonen, og hvilke ønsker de har for fremtidens parkeringsløsning. Kartleggingen ble vedtatt ved borettslagets årsmøte i 2023.
- Resultatene skal brukes av borettslagets styre i arbeidet med å foreslå tiltak for å utbedre parkeringsløsningen i borettslaget. Resultatene fra undersøkelsen vil fremlegges ved årsmøtet i 2024.
- Undersøkelsen ble gjennomført anonymt, og var frivillig.
- Undersøkelsen ble lukket 15. november 2023. Totalt svarte 21 av borettslagets 24 andelshavere/enheter på undersøkelsen

Resultater

1. Hvilken parkeringsløsning har du i dag?

Hvilken parkering har du i dag?

Besvart: 21 Hoppet over: 0



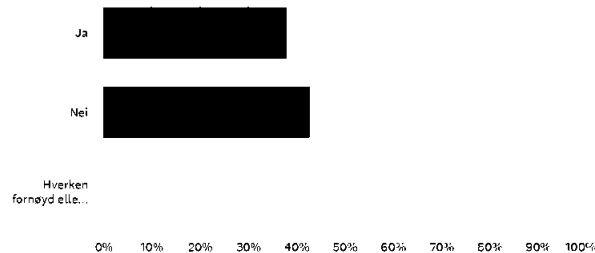
SVARVALG	SVAR	
▼ Biloppstillingsplass	52,38%	11
▼ Garasje	47,62%	10
TOTALT		21



2. Er du fornøyd med den parkeringsløsningen du har i dag?

Er du fornøyd med den parkeringsløsningen du har i dag?

Besvart: 21 Hoppet over: 0



SVARVALG	SVAR	
▼ Ja	38,10%	0
▼ Nei	42,86%	0
▼ Hverken fornøyd eller misfornøyd	19,05%	4
TOTALT		21

3. Dersom ja: Hva gjør at du er fornøyd med dagens parkeringsløsning?

Svar = 12

- FIN PLASSERING, nærme hvor vi bor
- Fornøyd med at parkering er under tak
- Ikke fornøyd
- Det fungerer fint med garasjeplassen vi har.
- Lett å komme inn og ut
- Plassen er stor nok til min bil.
- bilparkering. Om det blir ytterligere reduksjon i gateparkeringstilbudet, har jeg et problem
- Er fornøyd med og ha en parkeringsplass, men hadde vært topp med parkering under tak.
- Vi har en fast plass som vi kan disponere.
- Ved å ha egen plass slipper man gateparkering og de utfordringer det kan medføre
- Det at jeg har en fast parkeringsplass som skaper forutsigbarhet
- God plass som gjør at vi kan velge bil som ikke begrenses av bredden på parkeringen.

4. Dersom nei: Hva gjør at du ikke er fornøyd med dagens parkeringsløsning?

Svar = 14

- .
- Trangt
- Utsatt og trang plass
- Ønsker garasjeplasse
- Brukes ikke av meg.
- Det er for trangt om plassen.
- Lademulighet hadde vært fint
- Utfordring med å få plass til bil i garasjen
- Vi får parkert i garasjen per nå, men det kan endre seg dersom naboene på begge sider også benytter garasjeplassen sin

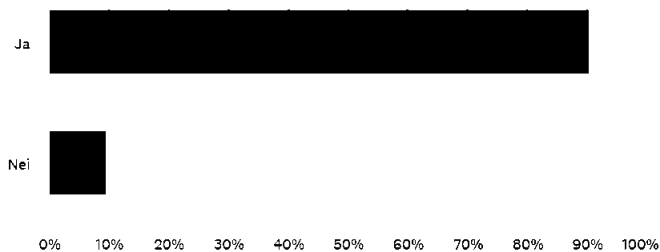


- Se over
- Ønsker mulighet til å lade elbil
- .
- Ikke plass til bil. Fungerer som bod.
- Ikke lademulighet.

5. Har du behov for parkeringsplassen din i dag?

Har du behov for parkeringsplassen din i dag?

Besvart: 21 Hoppet over: 0



SVARVALG	SVAR	
▼ Ja	90,48%	19
▼ Nei	9,52%	2
TOTALT		21

Kommentarer (5)

Kommentarer = 5

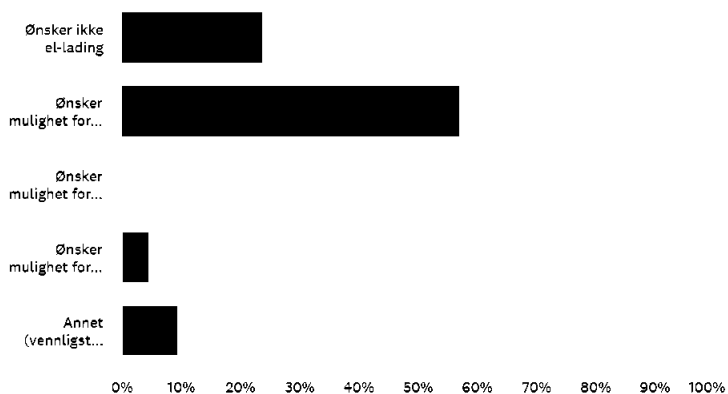
- Har bil og kjøpte huset pga biloppstillingsplassen
- Har egentlig behov for parkeringsplassen til bilen, bruker den til sykler og ved siden det er trangt om plassen.
- Har behov for parkeringsplass, ikke nødvendigvis garasje
- Brukes ikke, klarer oss fint så lenge gateparkering er mulig.
- Benytter bilen flere ganger per dag



6. Hvilke ønsker har du for el-lading?

Hvilke ønsker har du for el-lading?

Besvart: 21 Hoppet over: 0



SVARVALG	SVAR	
▼ Ønsker ikke el-lading	23,81%	5
▼ Ønsker mulighet for el-lading på egen biloppstillingsplass/garasjeplass	57,14%	12
▼ Ønsker mulighet for el-lading i borettslaget, men ikke på egen biloppstillingsplass/garasjeplass	4,76%	1
▼ Ønsker mulighet for noen felles el-ladeplasser i borettslaget og fristilling av resterende parkeringsplasser	4,76%	1
▼ Annet (vennligst spesifiser)	Svar 9,52%	2
TOTALT		21

Annet = 2

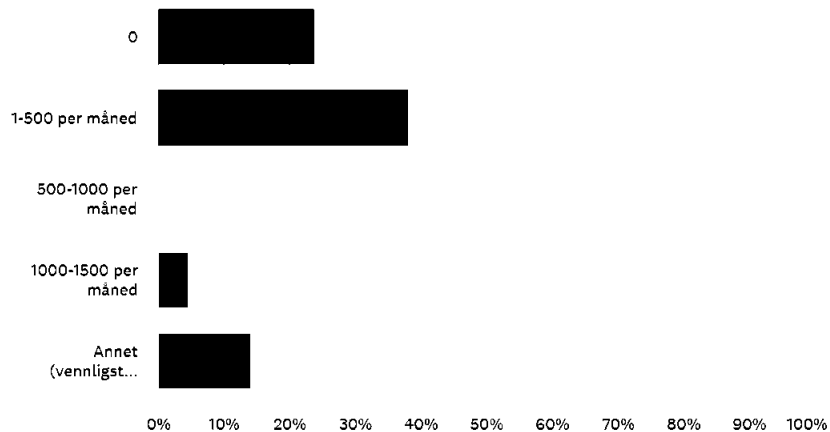
- Ønsker primært egen plass med el-lading, alternativt felles ladeplasser og fristilling av øvrige plasser
- Per i dag og nærmeste år har vi ikke behov for el-lading. Vi vil likevel være positive dersom det blir muligheter for el-lading, både for egen del på lengre sikt, men også mtp ev salg/attraktivt borettslag.



7. Hvor mye er du villig til å akseptere at fellesutgiftene økes for å tilrettelegge for el-lading i borettslaget?

Hvor mye er du villig til å akseptere at fellesutgiftene økes for å tilrettelegge for el-lading i borettslaget?

Besvart: 21 Hoppet over: 0



SVARVALG	SVAR	
0	23,81%	5
1-500 per måned	38,10%	8
500-1000 per måned	19,05%	4
1000-1500 per måned	4,76%	1
Annet (vennligst spesifiser)	Svar 14,29%	3
TOTALT		21

Annet = 3

- Vet ikke enda
- Godtar økning på 1000-1500 og godtar også å betale et større engangsbeløp i forb. med investeringen.
- Kostnader ikke viktig. Det koster d d koster

8. Ser du for deg at ditt behov for parkering vil endres i løpet av de nærmeste 1-5 årene?

Svar = 21

- NEI
- Mulig kjøp av elbil, hvis vi finner en som er smal nok
- Nei
- Nei
- Nei
- Kommer til å ha behov for parkeringsplass med el-lader så lenge jeg bor her, så nei
- Nei



- Ønsker å kjøpe el, men kommer ikke til å gjøre dette før vi har parkering OG mulighet for lading i borettslag
- Usikkert
- Nei
- Nei
- Kan bli aktuelt med elbil og dermed behov for lade plass i borettslaget
- Nei
- nei
- Nei
- Nei, sannsynligvis ikke
- Ser for meg behov for lading
- Nei
- Usikker
- Nei
- Nei

9. Andre kommentarer til den nåværende og fremtidige parkeringssituasjonen i borettslaget?

Svar = 13

- ØNSKER IKKE ENDRING
- Per i dag er det mange plasser som ikke er i bruk grunnet trang garasje og flere av biloppstillingsplassene er ugunstige. Det er ingen åpenbar løsning på hvordan vi kan utbedre det.
- Veldig fint med garasje for alle!
- Nei
- Jeg mener vi må legge til rette for at alle som ønsker lader må få mulighet til å sette opp det på sin plass så langt det er mulig. Eventuelt at man deler med naboplass. En rullering er ikke en god løsning da alle må ha sin faste parkeringsplass enten den er ute eller i garasje.
- Fastlåst situasjon mtp. garasjene. Vi er litt rådløse, og ser ikke en åpenbar løsning som kan tekkes alle interesser.
- Det er viktig at styret vurderer de økonomiske investeringene opp mot borettslagets økonomiske situasjon. Samtidig er det trolig krevende å sikre alle gode parkeringsplasser uten større investeringer (ref. forslag om nye garasjer. Usikker på om jeg ønsker lading i garsjen grunnet plass.
- Per nå er det viktigst å ha en biloppstillingsplass som kan brukes (ikke lading), helst fortsatt i garasje eller i det minste under tak. Er derfor positiv til et eventuelt prosjekt med omorganisering av garasje/biloppstillingsplasser
- Det er viktig for meg at det er en dedikert parkeringsplass pr. boenhet
- Hvor mye vi er villige til å øke fellesutgiftene avhenger av hvilken løsning man lander på. Dersom alle får el-lading på sin plass vil vi være villige til å betale mer, da det øker verdien på vår bolig. Dersom det blir få plasser som rulleres mellom utvalgte, vil vi være negativ til stor økning i fellesutgiftene.
- Så lenge jeg kan stå i gaten, klarer meg fint. Hvor lenge lar det seg gjøre? Det er uvisst. Lader andre steder. Har EL bil.
- Forutsigbarhet er viktig. Dvs at alle beboere har et sted å parkere, og at vi vet hvor vi skal parkere til enhver tid. Er inneforstått med at vi må finne god løsning for el-lading selv om vi selv ikke har behov for det p.t. Ønsker imidlertid ikke å gi fra oss fast p-plass uten å få annet forutsigbart alternativ.
- Viktig at den enkelte enhet ikke får en dårligere løsning enn den vi har i dag.



Oppsummering av resultater

- Borettslaget er delt i to på spørsmålet om de er fornøyde eller misfornøyde med dagens parkeringsløsning.
- Grunner til at folk er misfornøyde handler i stor grad om at (garasje)plassen er trang og manglende muligheter for el-lading. Det kan virke som at det er noen flere misfornøyde blant garasjeeierne enn de med biloppstillingsplass pga. flere henvisninger til forhold som «trangt», «ikke plass til bil» etc.
- Grunner til at folk er fornøyde handler i stor grad om forutsigbarhet og parkering nærme hjemmet (motsatsen til gateparkering).
- 19 av 21 svarer at de har bruk for parkeringsplassen sin.
- El-lading:
 - Flertallet (12 stk) ønsker el-lading på egen plass. 4 stk ønsker andre løsninger som gir mulighet til el-lading i borettslaget. 5 stk ønsker ikke mulighet for el-lading.
 - Flesteparten av de som aksepterer høyere husleie (8 stk) ser for seg 500-1000 kr i måneden i økning. Kun 4-5 stk er villige til å betale mer enn 1000 kr i måneden. 5 stk ønsker ikke å betale mer i husleie grunnet tilrettelegging for el.
- Få ser for seg at sitt behov for parkering vil endres. Mulige endringer gjelder behov for el-lading/overgang til elbil.
- Fritekstsvarene på «andre kommentarer» understreker at situasjonen er utfordrende med tanke på mulige endringer. Mange uttrykker både her og i andre fritekstsvar viktigheten av forutsigbarhet og betydningen av å faktisk ha en fast parkeringsplass.



Oslo kommune
Klimaetaten
Klima- og energifondet

Åsne Kalland Aarstad
Stordamveien 42D
0671 Oslo

Dato: 05.03.2024

Deres ref.:
AL Søndre Hellerud Borettslag

Vår ref.: LBS24102418-1 Saksbeh.: Maja Eliza Eilertsen
Org.enhet: Klimaetaten

Arkivkode:
LBS24102418-1

Sak: LBS24102418-1 - Stordamveien 42 44

Tilsagn for enøkstøtte

Vi viser til søknad registrert den 22.02.2024 om tilskudd til enøkstøtte, og har gleden av å informere om at det gis tilsagn til omsøkte tiltak. Tiltak og beløp for tilsagnet vises i tabellen under.

Navn	Antall	Kostnad	Tilsagn
Ladeinfrastruktur i borettslag og sameier	24 stk	540 000	192 000

Tilskuddet er beregnet til 50 % av oppgitt kostnad, oppad til maksimalt 8000 kroner pr muliggjorte ladepunkt

Merk: Tilsagnet gjelder kostnader forbundet med ladeinfrastruktur. Det gis ikke tilskudd til selve ladepunktet på den enkelte p-plass eller til anleggsbidrag, inkl. oppgradering av trafostasjon

Det er vilkår at tiltaket ikke er igangsatt, og materialer ikke er bestilt, før denne tilsagnsdato.

Tilskuddet er beregnet til 50% av oppgitt kostnad. Dersom kostnaden overskrides vil ikke tilskuddet bli oppjustert.

Gyldighetstid: Tilsagnet gjelder til **05.03.2026**. Ferdigmelding eller søknad om forlengelse må være innsendt innen denne fristen, ellers bortfaller tilsagnet og tilskuddet blir ikke utbetalt.

Krav til dokumentasjon i forbindelse med ferdigmeldingen:

Alle kostnader til tiltaket skal dokumenteres ved hjelp av spesifisert faktura og dokumentasjon på at denne er betalt. Kostnader til tiltaket og arbeider som har blitt utført må fremgå av dokumentasjonen. Ved A-konto-fakturering eller henvisning til tilbud/kontrakt på faktura må spesifikasjon eller tilbud/kontrakt vedlegges. Det må også vedlegges bekreftelse fra installatør på antall ladepunkter det er lagt til rette for og at det elektriske arbeidet er utført av autorisert installatør. Ved behov forbeholder vi oss retten til å etterspørre annen dokumentasjon. Ved ferdigmelding skal det bekreftes at tiltaket ikke er støttet eller skal støttes av andre offentlige tilskuddsordninger. Dette gjøres ved å krysse av for at man har forstått fondets retningslinjer i i ferdigmeldingsdialogen.

Ferdigmelding:

Klimaetaten
Klima- og energifondet

Postadresse:
Rådhuset
0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: NO 876 819 902

E-post: fondet@kli.oslo.kommune.no



Når tiltakene er ferdigstilt, må det sendes en ferdigmelding. I søknadsdialogen for ferdigmelding vil du bli spurt om å laste opp aktuelle vedlegg som bekrefter gjennomføring av dine tiltak.

Bruk følgende adresse for å registrere ferdigmeldingen:

<https://kefsysveiledere.oslo.kommune.no/veiledere/ferdigmelding/?sakId=377175B0-1676-4D0C-BFBA-5D58C3AE9485>

Utbetaling:

- Utbetaling av enøkstøtte skjer når tiltakene er gjennomført og ferdigmeldingen er godkjent. Normal behandlingstid, fra en komplett ferdigmelding er mottatt, er ca 6 uker.
- Tilskuddet er beregnet ut fra gjeldende støttesatser og anslåtte kostnader oppgitt i søknaden. Dersom de virkelige kostnadene blir lavere kan bestemmelsen om maksimalt tilskudd slå inn og redusere tilskuddet, se søknadsskjemaet.
- For å motta tilskudd ber vi om at du registrerer kontonummeret for utbetaling på Oslo kommunes nettsider: <https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/minside/minprofil>
- Merk at for sameier/borettslag må en som kan representere selskapet i Altinn (definert i Brønnøysundregistrene) logge på med eget personnummer og velge å representere organisasjonen i stedet for seg selv, og legge inn kontonummer for utbetaling.

Klagerett:

Tilsagnet regnes som enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Dere har adgang til å klage over vedtaket til Oslo kommunes klagenemnd etter forvaltningslovens § 28. Eventuell klage må utformes skriftlig med angivelse av hvilken endring dere ønsker i vedtaket. Klagen bør også begrunnes. Klagen må sendes til fondet@kli.oslo.kommune.no innen 3 uker fra dere har fått underretning om tilsagnet.

Bagatellmessig støtte:

Enøkstøtte gjennom Klima- og energifondet for denne saken er å anse som såkalt bagatellmessig støtte, som er et unntak fra det generelle forbudet mot offentlig støtte i EØS-avtalen.

Det rettslige grunnlaget for tildeling av bagatellmessig støtte er gitt i forskrift av 14. november 2008 nr. 1213 om gjennomføring av EØS-regler om unntak fra notifikasjonsplikt for enkelte former for offentlig støtte. Den nevnte forskriften gjennomfører Kommisjonsforordning (EU) nr. 1407/2013, publisert i EU-tidende den 24.12.2013(OJ L 352, 24.12.2013, s. 1-8).

For å kunne motta bagatellmessig støtte, kreves det at støttemottaker ikke har mottatt mer enn 200 000 euro over en periode på tre regnskaps år, jf. forordningens artikkel 3 annet punkt.

Dersom det er mottatt annen bagatellmessig støtte i inneværende eller de to foregående regnskapsårene, bes søker om å skriftlig gi tilbakemelding om dette, og opplyse om hvor mye som er mottatt. Søker bes også om å opplyse om eventuell annen offentlig støtte som er mottatt til det aktuelle prosjektet.

Ved å benytte seg av dette tilsagnet bekrefter søker at retningslinjene for mottak av bagatellmessig støtte er forstått og overholdes.

Ved spørsmål kan vi kontaktes på e-post fondet@kli.oslo.kommune.no eller per telefon 22 92 14 00.

Klimaetaten
Klima- og energifondet

Postadresse:
Rådhuset
0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: NO 876 819 902

E-post: fondet@kli.oslo.kommune.no



Med vennlig hilsen

Bjørn Håverstad
Avdelingssjef Administrasjonsavdelingen
(signert elektronisk)

Maja Eliza Eilertsen
Saksbehandler
(signert elektronisk)

Klimaetaten
Klima- og energifondet

Postadresse:
Rådhuset
0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: NO 876 819 902

E-post: fondet@kli.oslo.kommune.no



15.05.2024

Elbillading i AL Søndre Hellerud Borettslag: Tre alternative løsninger for tilrettelegging av ladeinfrastruktur

1.0 Bakgrunn

På generalforsamlingen i 2023 la styret fram noen forslag til hvordan man kan løse behovet for elbillading i borettslaget. Generalforsamlingen fant ingen av forslagene tilfredsstillende og det ble vedtatt at man skulle utrede behovet ytterligere. Oppgaven for styret har vært krevende og hensynet til lovkrav, varierende parkeringsløsninger som i dag eksisterer og kostnader må balanseres.

Høsten 2023 gjennomførte styret en spørreundersøkelse om parkeringssituasjonen og behov for elbillading, nå og i fremtiden. Resultatene fra spørreundersøkelsen har blitt publisert på borettslagets Facebook-side, og legges ved som vedlegg til denne saken (vedlegg 1). Av særlig relevans for spørsmålet om elbillading er følgende:

- 16 av 21 respondenter ønsker mulighet for elbillading. Av disse ønsker 12 lading på egen plass og 4 beboere ønsker andre løsninger som gir mulighet for lading i borettslaget.
- Betalingsviljen i borettslaget er lav til moderat. Kun 4-5 beboere er villige til å betale mer enn 1000 kr i måneden i økt husleie for tilrettelegging av elbillading.¹
- Forutsigbarhet og retten til en fast parkeringsplass er viktig for respondentene.

2.0 Rammer for styrets arbeid

På bakgrunn av resultatene fra spørreundersøkelsen har styret arbeidet videre med forslag til løsninger som vil gi muligheter for elbillading i borettslaget. En viktig forutsetning vedr. garasjene er lagt til grunn for styrets arbeid:

- På bakgrunn av borettslagets økonomi er det er ikke realistisk å gå videre med garasjeprosjektet. Det er tidligere utredet at rivning av garasjen ikke gir flere parkeringsplasser. Derfor forutsettes det at garasjen blir stående som den er i overskuelig fremtid. For mange andelshavere med garasjeplass vil det ikke være mulig å benytte seg av lademuligheter i garasjen da de eier en bil som er for bred for den tilmålte plassen. Styret anser det derimot ikke som borettslagets ansvar å utbedre disse plassene. Nytteverdien av lademulighet i garasjen vil derfor avhenge av størrelsen på (el-)bilen til den enkelte.

2.1 Økonomiske rammer

Borettslaget har en økonomisk situasjon som tilsier at styret må være restriktiv med tanke på nye kostnader. Vi har en svært begrenset egenkapital (kr 400 000), borettslaget har en

¹ Spørreundersøkelsen ble gjennomført før styret med kort varsel fra nyttår økte husleia med kr 500 grunnet borettslagets økonomiske situasjon. Det må tas høyde for at dette kan ha påvirket betalingsviljen og/eller betalingsevnen til enkelte andelshavere ytterligere.

høy gjeld (kr 10 915 070), og felleskostnadene har over tid økt. Over de siste tre årene har finanskostnadene til borettslaget økt fra 200 000 kr til 600 000 kr. Bygningsmassen i borettslaget er gammel, og selv om styret har prioritert renovering/vedlikehold over flere år så er det fremdeles en vedvarende risiko for større utgifter knyttet til f.eks. tak og bytte av innvendige vannrør. Slik situasjonen er i dag opparbeider ikke borettslaget egenkapital, og vi må basere oss på nye lånopptak dersom større utgifter må dekkes. Det kan derfor ikke utelukkes at husleien må økes ytterligere uavhengig av spørsmålet om tilrettelegging av ladeinfrastruktur. Som det fremgår av dokumentene til årsmøtet foreslås en 10% økning av fellesutgiftene uavhengig av elbillading våren 2024.

Borettslagets parkeringsområder kan deles inn i to soner når det kommer til kostnader knyttet til tilrettelegging for elbillading. Med tilrettelegging her menes fremføring av strøm til hvert ladepunkt.

- Parkeringsplasser i og på begge sider av garasjen, totalt 21 stk. Ved garasjen har styret tidligere sørget for å sette av en ny sikring med 80 A-kapasitet for å kunne tilrettelegge for elbillading. På dette området er det relativt lave kostnader knyttet til grunnarbeider og tilrettelegging for elbillading. Ny tilførselskabel kan legges på baksiden av garasjen bort til plassene langs innkjørselen til garasjene. Kostnadene for tilrettelegging av 21 tilkoblingspunkt er usikre, men et estimat fra januar 2024 ligger på rundt 260 000 kr, dvs. kostnad pr. plass ligger på omtrent 13000 kr.
- Parkeringsplasser ved trafostasjonen, totalt tre stk. Det vil kreves legging av ny eltilførsel under oppkjørselen, som innebærer betydelige kostnader til grunnarbeider og tilrettelegging. Kostnadene for tilrettelegging av tre tilkoblingspunkt er usikre, men et estimat fra januar 2024 ligger på rundt 540 000 kr, dvs. kostnad pr. plass ligger på omtrent 180 000 kr.

Borettslaget har mottatt tilsagn om tilskudd på inntil 192 000 kr fra Oslo kommune for utbygging av ladeinfrastruktur. Tilskuddet avhenger av antall ladepunkt (inntil 8000 kr per stk, maks 50% av kostandene), og arbeidet må ferdigstilles innen 5.03.2026 (vedlegg 2).

2.2 Juridiske rammer

«Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.» (Borettslagsloven § 5-11 a).

3.0 Alternative løsninger

Styret legger frem tre alternative løsninger for lading som tar utgangspunkt i borettslagets plikter ihht. § 5-11 a i borettslagsloven. Det er ikke styrets ansvar å anbefale et alternativ, men vi vil synliggjøre kostnader, fordeler og ulemper.





Nullalternativet: Vi avventer tilrettelegging av mulighet for lading i borettslaget

Med dette alternativet avventer vi tilrettelegging for elbillading i borettslaget i påvente av lavere renter og et større økonomisk handlingsrom. Nullalternativet viderefører dagens situasjon.

Styrets vurdering:

Ulempene ved alternativet er mange. Nullalternativet er en utsettelse av problemet med lading i borettslaget. Det følger av borettslagsloven at beboerne har rett til å få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil. Borettslaget utfordring med manglende lademuligheter vil over tid kun bli større, ettersom flere andelshavere bytter fra fossil til el/hybrid. En utsettelse av tilretteleggingsarbeidet vil også medføre en risiko for at vi mister den innvilgede støtten fra Oslo Kommune på inntil 192 000 kr. Det er usikkert hvorvidt denne støtteordningen videreføres av nytt byråd.

Fordelene med nullalternativet er økonomiske. Det kan argumenteres for at borettslagets økonomiske situasjon er «sakleg grunn» til å utsette tilretteleggingen i påvente av lavere finanskostnader. Som nevnt over er borettslagets gjeld høy, egenkapitalen lav, og det er en vedvarende risiko for ytterligere renoverings/vedlikeholdsprosjekter. Dette er forhold som påvirker størrelsen på husleien, og som tilsier at vi må være forsiktige med å pådra borettslaget mer gjeld.



Alternativ 1: Borettslaget legger til rette for elbillading på alle parkeringsplasser i borettslaget

Med dette alternativet legges det til rette for lading på alle biloppstillingsplasser og garasjeplasser. Det vil være opp til den enkelte andelshaver å anskaffe ladeboks ved behov. Kostnader til ladeboks og installering av denne ligger på rundt 20 000 kr.²

Kostnader for borettslaget:

Aktivitet	Sum ³	Forklaring/kommentar
Tilrettelegging el.	495 000 ink mva.	
Grunnarbeider	310 000 ink mva	
Tilskudd fra Oslo Kommune	- 192 000 kr.	8000 kr. per ladepunkt, maks 50% av total kostnad, innvilget.
Sum	613 000 ink mva	

Utgiften kan finansieres på følgende måte:

- 5 års nedbetalingstid. Dette medfører en husleieøkning på ca. 500 kr per måned per enhet pr. måned.⁴
- 2 års nedbetalingstid. Dette medfører en husleieøkning på ca. 1160 kr per enhet per måned.⁵

Husleieøkningen kommer i tillegg til eventuelt andre ordinære økninger grunnet økt rente, inflasjon og nye vedlikeholds/reoveringsarbeider.

Styrets vurdering:

Den største fordelene ved forslaget er at alle andelshavere sikres en lik mulighet til lading og at parkeringssituasjonen forblir uendret. Den største ulempen er kostnader i form av et nytt lån som vil påvirke borettslagets økonomiske situasjon. En ytterligere ulempe er at beboere som hverken ønsker eller har mulighet for å benytte seg av muligheten til lading blir med på spleiselaget.

² Usikkert estimat.

³ Alle kostnadsestimater er usikre, basert på et tilbud fra januar 2024.

⁴ Usikkert estimat, ca. 5,8% rente.

⁵ Usikkert estimat, ca. 5,8% rente.



Alternativ 2: Borettslaget legger til rette for ladeplasser i og ved garasjen og avventer veien videre til behovet melder seg

Med dette alternativet legges til rette for felles ladeplasser for alle biloppstillingsplassene rundt garasjen (9 stk) og alle garasjeplasser (12 stk). Det vil være opp til den enkelte andelshaver å anskaffe ladeboks ved behov. Kostnader til ladeboks og installering av denne ligger på rundt 20 000 kr.⁶

Forslaget medfører en begrenset flytting av parkeringsplasser slik at parkeringsplassene ved trafo-stasjonene vil disponeres av beboere med biloppstillingsplass uten nåværende behov for lading. Med «uten nåværende behov» menes de som ikke har en elbil/ladbar hybrid per dags dato (dato for generalforsamling 2024). Dersom ingen melder seg frivillig til å flytte parkeringsplass vil dette avgjøres ved loddtrekning. Garasjeiere omfattes ikke av flyttingen.

På det tidspunktet/dersom antall beboere med biloppstillingsplass og behov for elbillading overstiger 9, må styret ta grep for å sikre lademuligheter til disse ved neste generalforsamling. Generalforsamlingen vil da måtte ta stilling til følgende valg:

- 1) Ingen tilrettelegging for lading ved trafo-stasjonene. Innføring av en rulleringsordning mellom beboerne med biloppstillingsplass for å sikre lademuligheter for alle.
- 2) Tilrettelegging for lading ved trafo-stasjonen.

Kostnader for borettslaget frem til et evt. nytt generalforsamlingsvedtak:

Aktivitet	Sum	Forklaring/kommentar
Tilrettelegging el.	198 000 ink mva.	
Grunnarbeider	60 000 ink mva	
Tilskudd fra Oslo Kommune	- 130 000 kr.	8000 kr. per ladepunkt, maks 50% av totalkostnad, innvilget.
Sum	130 000 ink mva.	

Utgiften kan finansieres på følgende måte:

- 5 års nedbetalingstid. Dette medfører en husleieøkning på ca. 106 kr per måned per enhet pr. måned.⁷
- 2 års nedbetalingstid. Dette medfører en husleieøkning på ca. 240 kr per enhet per måned.⁸

Husleieøkningen kommer i tillegg til eventuelt andre ordinære økninger grunnet økt rente, inflasjon og nye vedlikeholds/renoveringsarbeider.

Styrets vurdering:

Fordelen med forslaget er at de fleste av borettslagets parkeringsplasser (21 av 24) vil tilrettelegges for lading samtidig som at kostnadene holdes nede i en periode med høye

⁶ Usikkert estimat.

⁷ Usikkert estimat, ca. 5,8% rente. Utlegg til ladebokser kommer i tillegg.

⁸ Usikkert estimat, ca. 5,8% rente. Utlegg til ladebokser kommer i tillegg.



finanskostnader. En ulempe med alternativet er at det vil medføre en begrenset flytting av parkeringsplasser for å imøtekomme ulike behov blant beboerne.

Det er også en ulempe at alternativ 2 på sikt kan bli like dyr eller dyrere enn alternativ 1. Dette vil bli tilfellet dersom generalforsamlingen vedtar å bygge ut ved trafo-stasjonen på et senere tidspunkt. Fordelen er at den totale oppgraderingen vil skje gradvis og at vi utsetter i det lengste en større økning av borettslagets gjeld.

Som alternativ 1 er det en ulempe at beboere som hverken ønsker eller har mulighet for å benytte seg av lading blir med på spleiselaget.