



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 988 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 073 084	8 907 212
Sum inntekter		6 073 084	8 907 212
Kostnader			
Lønnskostnad		153 230	162 430
Annen driftskostnad		4 799 128	6 140 596
Sum kostnader		4 952 358	6 303 026
Driftsresultat		1 120 726	2 604 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 596	19 182
Sum finansinntekter		7 596	19 182
Annen finanskostnad		1 325 167	1 579 025
Sum finanskostnader		1 325 167	1 579 025
Netto finans		-1 317 571	-1 559 843
Ordinært resultat før skattekostnad		-196 845	1 044 343
Ordinært resultat etter skattekostnad		-196 845	1 044 343
Årsresultat		-196 845	1 044 343
Totalresultat		-196 845	1 044 343
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 845	1 044 343
Sum overføringer og disponeringer		-196 845	1 044 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		149 090 000	149 090 000
Sum varige driftsmidler		149 090 000	149 090 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		149 090 000	149 090 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		111 441	453 567
Sum fordringer		111 441	453 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 112 398	2 806 314
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 112 398	2 806 314
Sum omløpsmidler		2 223 839	3 259 882
SUM EIENDELER		151 313 839	152 349 882

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 671 956	37 868 801
Sum opptjent egenkapital		37 671 956	37 868 801
Sum egenkapital		38 021 956	38 218 801
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 391 141	67 191 748
Øvrig langsiktig gjeld		44 727 000	44 727 000
Sum annen langsiktig gjeld		113 118 141	111 918 748
Sum langsiktig gjeld		113 118 141	111 918 748
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 905	9 573
Leverandørgjeld		106 806	2 117 999
Annen kortsiktig gjeld		61 030	84 760
Sum kortsiktig gjeld		173 742	2 212 333
Sum gjeld		113 291 883	114 131 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 313 839	152 349 882



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543363

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 988 649
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 992 988 649
SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 073 084	8 907 212
Sum inntekter		6 073 084	8 907 212
Kostnader			
Lønnskostnad		153 230	162 430
Annen driftskostnad		4 799 128	6 140 596
Sum kostnader		4 952 358	6 303 026
Driftsresultat		1 120 726	2 604 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 596	19 182
Sum finansinntekter		7 596	19 182
Annen finanskostnad		1 325 167	1 579 025
Sum finanskostnader		1 325 167	1 579 025
Netto finans		-1 317 571	-1 559 843
Ordinært resultat før skattekostnad		-196 845	1 044 343
Ordinært resultat etter skattekostnad		-196 845	1 044 343
Årsresultat		-196 845	1 044 343
Totalresultat		-196 845	1 044 343
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-196 845	1 044 343
Sum overføringer og disponeringer		-196 845	1 044 343



Sum opptjent egenkapital	37 671 956	37 868 801
Sum egenkapital	38 021 956	38 218 801
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	68 391 141	67 191 748
Øvrig langsiktig gjeld	44 727 000	44 727 000
Sum annen langsiktig gjeld	113 118 141	111 918 748
Sum langsiktig gjeld	113 118 141	111 918 748
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 905	9 573
Leverandørgjeld	106 806	2 117 999
Annen kortsiktig gjeld	61 030	84 760
Sum kortsiktig gjeld	173 742	2 212 333
Sum gjeld	113 291 883	114 131 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	151 313 839	152 349 882



Organisasjonsnr: 992 988 649
SOLHELLINGA 1 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Solhellinga 1 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 4 mai 2021 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13 mai 2021 kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Solhellinga 1 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4 mai 2021 kl 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13 mai 2021 kl 09:00

Selskapsnummer: 5865 **Selskapsnavn** Solhellinga 1 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Rune G H Andersen velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 140.000

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

1. Forslag til vedtektsendring
2. Installere automatisk døråpner for inngangsdører inn til garasje
3. Innhenting av tilbud på vannmålere til hovedinntak og hver boenhet.
4. Røyking på veranda/utluftning av røyk fra andeler
5. Nytt punkt i husordensreglene punkt 20
6. Vedtektsendring vedr. forbud mot el-bil lading fra stikkontakt
7. Vannlekkasje gjennom verandatak
8. Høytrykksspyling/maling

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og 2 valgkomite for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Runge G H Andersen	
Varamedlem	Marit Sveipe	
Varamedlem	Tom Olaussen	
Valgkomite	Monica C Gundersen	
Valgkomite	Jørn Arnesen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Til andelseierne i Solhellinga 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, avholdes digitalt.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Solhellinga 1 Borettslag det kommende året.

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 Solhellinga 1 Borettslag
avholdes digitalt, start 4 mai 2021 kl. 09:00.

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Forslag til vedtektsendring
- B. Installere automatisk døråpner for inngangsdører inn til garasje
- C. Innhenting av tilbud på vannmålere til hovedinntak og hver boenhet.
- D. Røyking på veranda/utluftning av røyk fra andeler
- E. Nytt punkt i husordensreglene punkt 20
- F. Vedtektsendring vedr. forbud mot el-bil lading fra stikkontakt
- G. Vannlekkasje gjennom verandatak
- H. Høytrykksspyling/maling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 29.03.2021
Styret i Solhellinga 1 Borettslag

Turid Kolstad/s/ Rune Gerhard Hære Andersen/s/ Stein-Roger Arnesen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Turid Kolstad	Jordstjerneveien 29 B
Styremedlem	Rune Gerhard Hære Andersen	Jordstjerneveien 29 D
Styremedlem	Stein-Roger Arnesen	Jordstjerneveien 29 D
Varamedlem	Tom Olaussen	Jordstjerneveien 29 A
Varamedlem	Marit Gunnestad Sveipe	Jordstjerneveien 29 C

Valgkomiteen

Jørn Arnesen	Jordstjerneveien 29 C
Monica Celine Gundersen	Jordstjerneveien 29 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solhellinga 1 Borettslag

Borettslaget består av 70 andelsleiligheter.

Solhellinga 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992988649, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Jordstjerneveien 29 A - D

Gårds- og bruksnummer :

179 102

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Solhellinga 1 Borettslag har ingen ansatte.

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 BDO AS.



Styrets arbeid

STYRETS BERETNING 2020

2020 har vært et annerledes år for alle grunnet de utfordringer det har vært med korona-restriksjoner. Med bakgrunn i korona-pandemien og med hjemmel i midlertidig forskrift, har styret besluttet at årsmøtet avholdes elektronisk via Vibbo.

Det er viktig at man har oppgitt riktig telefonnummer og e-postadresse til OBOS. Det er satt oppslag i alle oppganger med informasjon om pålogging til Vibbo og om å gi tillatelse til digital kommunikasjon.

FASADERENOVERING

Styret har i begynnelsen av 2020 avsluttet praktisk arbeide med fasaderenoveringen, og siste del av lånet ble i den forbindelse fordelt på alle andeler etter forholdstall av OBOS. Borettslaget har mottatt kr. 75.000 fra sameiet ved siden av i tvillingblokkene som kompensasjon for deling av borettslagets tilstandsrapporter i forbindelse med reovering. Ytterlige har de kjøpt overskytende fasadeplater for kr 25.000.

MALING AV VINDUER OG PANEL

I løpet av sommeren ble vinduer og panel malt på forsiden av blokkene. Styret sto for den daglige kommunikasjon/varsling til beboere i forbindelse med fremdrift.

OBOS-NØKKELEN

OBOS-nøkkelen ble i slutten av året installert på alle oppgangsdører og er tatt godt imot.

HEIS

Det er ut over service i 2020 skiftet buffere og styresko i alle heiser, dette grunnet mange heisstanser. Enkelte hovedkort har også blitt skiftet. Beklageligvis har det også vært 3 ulike tilfeller av hærverk i A oppgangen hvor knapper i heisen er revet løs. Dette har medført en ekstra kostnad på kr 15.000!

ELBIL LADING

Stein-Roger Arnesen (SA) har i flere forhandlingsrunder inngått en meget fordelaktig avtale med Ladeklar. Systemet er estimert ferdigstilt i løpet av mars 2021. Styret hadde håpet at det kunne blitt et fysisk møte i løpet av 2020, men dette har ikke vært mulig. Alle andelseiere ble derfor i forkant av inngått avtale med Ladeklar informert om avtalen, og har kunnet komme med innspill/spørsmål som styret løpende har besvart. Dette er tatt godt imot. Etter inngåelse av avtale fikk SA ytterligere forhandlet seg frem til at alle som bestilte innen den 11.03.21 fikk gratis etablering og montering av ladeboks.

- **Bestilling før den den 11.03 2021:** Etablering og montering av ladeboks: Ingen betaling. Abonnement kr. 319 pr. mnd. pluss faktisk strømforbruk til spotpris med 5 øre påslag.

Bestilling etter den 11.03 2021: Etablering og montering av ladeboks kr. 5000,-. Abonnement kr. 319 pr. mnd. pluss faktisk strømforbruk til spotpris med 5 øre påslag.

BALLBINGEN

Grunnet råte ble ballbingen revet i 2019. Grunnet støy og nye forordninger/regler blir det ikke en ny ballbinge på stedet. Borettslaget eier hele grunnen opp til rekkehusene. Styret stilte forslag til Mortensrudhøyden Velforening om de ville ta vedlikehold og drifte området



fremover, da det i alle år har blitt brukt som fellesområde for medlemmer av velforeningen. Forslaget ble godkjent i velforeningen og de har sendt søknad til kommunen om bomiljøtilskudd. Dette er bevilget med 50% dekning. Det er nedsatt en komité som arbeider med forslag (styret i Solhellinga 1 Borettslag sitter i denne komiteen).

GRESSKLIPPING

Da vedlikeholdsdriften på forsiden av blokkene nå utføres av velforeningen, og de nye rekkehusene på stuesiden (etter innflytting), har det meste av vedlikeholdsplikten på denne siden, har vi markant redusert borettslagets utgifter til gressklipping/vedlikehold av grøntområdene.

TV OG INTERNETT

Styret er i forhandling med Telenor angående avtale om utskiftning av de gamle ruterne og HDPVR dekodeerne. Dette vil gi oss en bra oppgradering både på Tv-siden og internettsiden. Grunnet koronasituasjonen har dette blitt utsatt enn så lenge.

PORTTELEFON/DØRCALLING

Det har vært noen problemer med dørcallingen i noen oppganger. Det er derfor utført service på hele anlegget i vinter.

HMS

Styret har gjennomført lovpålagt egenkontroll av elektrisk anlegg og fellesarealer. Brannvernstrunde er også utført. HMS egenkontroll er sendt til alle andelseiere.

DUGNAD

Grunnet koronasituasjonen ble det ikke fellesdugnad i år. Styret stilte derfor selv opp sammen med noen behjelpelige andelseiere og fikk klippet busker og beplantning på hele området. Avfallscontainer og elektrobur ble gjennomført for alle.

STYRETS EGENARBEIDE

Styret har også i 2020 ved siden av styrevervet påtatt seg mange utbedringer mht. radiatorer i leiligheter, dører og dørpumper i fellesarealer og heisstans, samt bistått maler med tilrettelegging/tilgang til beboernes vinduer. Styret har klippet og ryddet busker og beplantning på hele fellesområdet, og utført andre forefallende arbeidsoppgaver.

ARBEIDER I 2021

Ventilasjonsanlegget krever service/vedlikehold. Estimert pris er kr 150.000, men dette kan bli enten billigere eller dyrere. Dette er tatt med i budsjettet for 2021.

Maling av terrassesider på de mest utsatte 5. etasjene. Her har styret foreløpig ikke innhentet tilbud, men det er også tatt høyde for dette i budsjettet for 2021.

Styret har innkjøpt maling og alt man trenger, slik at de i underetasjene som selv ønsker å male på terrassesiden, kan hente dette uten kostnad via henvendelse til styret. Det er det allerede enkelte som har gjort.

For ikke å øke felleskostnadene ytterligere, vil resterende maling av terrassesiden (1.-4. etasje) først skje til neste år. Det vil da bli innhentet tilbud på arbeidet og dette vil da være inkludert i budsjettet for 2022.

HJEMMESIDE OG NYHETSREV

Styret har prioritert løpende nyhetsbrev, utvidet informasjon til andelseiere i viktige saker via SMS, hjemmeside og Vibbo som har gjennomgått store oppgraderinger/forbedringer i løpet av året. Det er denne plattformen årets generalforsamling vil bli avholdt på.



Styret har også, som tidligere, sørget for den daglige kontakten med andelseiere, vaktmester og andre aktører som er involvert i driften av borettslaget via telefon og e-post.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 873 084.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 952 358.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 196 845 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 200 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -396 845.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 050 097 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 537 000 til vedlikehold som omfatter Service og ettersyn ventilasjonsanlegg, maling av 5 etasjer veggpanel.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhellinga 1 Borettslag.

Lån

Solhellinga 1 Borettslag har 2 stk lån i OBOS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.
Kabel-tv økte fra kr 387 pr mnd til kr 410 pr mnd pr andel fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Solhellinga 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhellinga 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 047 549	2 239 025	1 047 549	2 050 097
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-196 845	1 044 343	829 170	1 282 170
Tillegg for nye langsiktige lån	17 2 700 000			
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 300 607	518 834	-1 178 487	-1 430 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	16 -200 000	-2 754 653	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 002 548	-1 191 476	-349 317	-147 830
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 050 097	1 047 549	698 232	1 902 267

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 223 839	3 259 882
Kortsiktig gjeld	-173 742	-2 212 333
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 050 097	1 047 549



SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG ORG.NR. 992 988 649, KUNDENR. 5865

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 385 464	2 548 988	2 469 865	2 253 984
Innkrevde felleskostnader	2	3 387 480	3 069 120	3 387 135	3 529 016
Andre inntekter	3	100 140	534 451	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 873 084	6 152 559	5 857 000	5 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 230	-32 430	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 834	-8 048	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-100 000	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-113 233	-110 043	-111 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-4 908	-81 678	-50 000	-30 000
Kontingenter		-2 050	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-2 469 477	-3 502 851	-370 000	-537 000
Forsikringer		-378 052	-357 926	-377 000	-386 000
Kommunale avgifter	9	-556 757	-516 316	-558 000	-563 000
Energi/fyring	10	-436 701	-705 242	-720 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-340 758	-327 771	-330 000	-344 000
Andre driftskostnader	11	-386 358	-430 722	-521 500	-479 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 952 358	-6 303 026	-3 195 830	-3 344 830
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		920 726	-150 467	2 661 170	2 438 170
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	2 754 653	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 120 726	2 604 186	2 661 170	2 438 170
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 596	19 182	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 325 167	-1 579 025	-1 852 000	-1 176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 317 571	-1 559 843	-1 832 000	-1 156 000
ÅRSRESULTAT		-196 845	1 044 343	829 170	1 282 170
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 044 343		
Fra annen egenkapital		-196 845	0		



SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 992 988 649, KUNDENR. 5865

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	104 363 000	104 363 000
Tomt		44 727 000	44 727 000
SUM ANLEGGSMIDLER		149 090 000	149 090 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 491	4 942
Forskuddsbetalte kostnader		101 143	437 479
Andre kortsiktige fordringer	15	6 807	11 146
Driftskonto OBOS-banken		917 293	2 263 592
Driftskonto OBOS-banken II		-2	2 490
Sparekonto OBOS-banken		1 195 107	540 232
SUM OMLØPSMIDLER		2 223 839	3 259 882
SUM EIENDELER		151 313 839	152 349 882
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5000		350 000	350 000
Annen egenkapital	16	37 671 956	37 868 801
SUM EGENKAPITAL		38 021 956	38 218 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	68 391 141	67 191 748
Borettsinnskudd	18	44 727 000	44 727 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		113 118 141	111 918 748
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 030	84 760
Leverandørgjeld		106 806	2 117 999
Påløpte renter		5 905	9 573
SUM KORTSIKTIG GJELD		173 742	2 212 333



borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 441 256
Fjernvarme	621 144
Kabel-tv	325 080
Kapitalkostnader på IN-lån	2 469 266
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-83 802
Overført til kapitalkostnader	-2 385 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 387 480

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	40
Nettinnbetalinger	100
Viderefakturert Mortensrud Bs Solhellinga	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	100 140

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 230

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 2019/2020, og er på kr 130 000.
Honorar til styret for arbeid i forbindelse med fasaderehabilitering er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 834.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 908
SUM KONSULENTHONORAR	-4 908

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Askim Entreprenør AS - fasadeprosjekt	-2 132 345
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 132 345
Drift/vedlikehold bygninger	-91 488
Drift/vedlikehold VVS	-34 518
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 821
Drift/vedlikehold heisanlegg	-178 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 197
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 244
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 469 477

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-312 309
Renovasjonsavgift	-244 448
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-556 757

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 429
Fjernvarme	-370 272
SUM ENERGI / FYRING	-436 701

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-10 472
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Driftsmateriell	-1 713
Lyspærer og sikringer	-7 338
Vaktmestertjenester	-109 050
Vakthold	-46 843
Renhold ved firmaer	-97 800
Kontor- og datarekvisita	-3 420
Trykksaker	-867
Andre kontorkostnader	-2 157



Telefon, annet	-2 959
Porto	-2 019
Kontingenter	-84 636
Bank- og kortgebyr	-3 085
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-386 358

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	617
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 875
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 104
SUM FINANSINNTEKTER	7 596

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 251 096
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 968
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 103
SUM FINANSKOSTNADER	-1 325 167

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	104 363 000
SUM BYGNINGER	104 363 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.179/bnr.102

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	6 807
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 807

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	984 995
Egenkapital fra IN tidligere	37 690 086
Egenkapital fra IN 2020	200 000
Reduksjon EK fra IN	-1 203 125
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 671 956

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over



årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Oppkvittert i 2020	-2 700 000	
Nedbetalt tidligere	4 817	
Nedbetalt i år	166 239	
		-4 028 944
OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12: 1,95%, løpetid 46 år		
Opprinnelig, 2008	#####	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	976 349	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 134 368	
Nedbetalt tidligere, IN	37 690 086	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
		-64 362 197
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-68 391 141

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2019.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-44 727 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-44 727 000

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	44 727 000
Pantelån	68 391 141
Beregnete IN-forpliktelser	36 686 691
TOTALT	149 804 832

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	104 363 000
Tomt	44 727 000
TOTALT	149 090 000

Innkomne forslag.

Sak 1: Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (Samtykke 4.5 andre setning)

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak:

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (Samtykke 4.5 andre setning)

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtas.

Sak 2: Forslag:

Innhenting av tilbud på vannmålere til hovedinntak og hver boenhet.

Forslagsstiller:

Robert Tjernstad

Saksinformasjon:

Mine undersøkelser viser at det vil være behov for 1 stk. på hovedinntak og 1 stk. i hver leilighet. Med et slikt system vil man få en rettferdig fordeling av kostnadene for vannforbruket

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på vannmålere til hovedinntak og hver boenhet.

Styrets innstilling:

Avlesing av vannmålere i den enkelte leilighet vil medføre økt administrasjon og kostnader ved dette. I tillegg til at den enkelte må lese av vannmåleren flere ganger i året i sin leilighet. Det er også 2 inntak i alle 4 og 5 roms leiligheter. Styret har innhentet tilbud på montering av målere på hovedinntaket til kaldtvann. Ca. kostnad for dette er kr. 165.000, - + eventuelle tilpassinger til vannmålernormen til kommunen. Rørleggers erfaring med borettslag som har estimert forbruk (som vi har nå) kontra målt, er at dette kan gi større eller mindre kostnader med ca. 50/50 sjanse.

Hvis vi legger til grunn nasjonale nøkkeltall i henhold til antall beboere i borettslaget, kontra beregnet forbruk, vil kostnadene kunne stige med 10-15 % med målere på hovedinntak. Det vil i tillegg komme kommunale gebyrer for avlesning.

Styret viser videre til Årsmøte for 2017, vedtatt 14 mai 2018:

Sak 4.

A Få montert målere på varmtvannet/radiatorene

Forslag:

Få montert målere på varmtvannet/radiatorene slik at hver leilighet faktisk betaler for det de bruker av varmtvann selv.

(Målere jeg har sett i bruk i andre borettslag, har de bare byttet ut termostat/ventil med slike med innebygd måler.)

Formulert forslag:

Ønsker dere å bytte til varmtvannsmålere og betale kun for eget forbruk?

Eller ønsker dere å betale for alle de andre i borettslaget?

Vis stemmetegn for å bytte til varmtvannsmålere per leilighet.

Styrets innstilling:

Da sentralvarmen til radiatorene i den enkelte leilighet ikke har én inngang/utgang, men fordeles opp/ned mellom etasjene i stedet for, må det monteres målere på alle radiatorer.

Det må installeres målere på alle bad.

Etter styrets og OBOS skjønn, vil dette medføre så store kostnader at det er lite trolig det finnes besparelse i dette.

For nåværende brukes det fordelingsnøkkel hvor utgiftene fordeles pr. antall m² i den enkelte boenhet.

Styret har innhentet prisoverslag på vannmåler på hovedinntaket: Ca. pris pr. plass kr 60.000, - + Mva = kr 120.000, -

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke å stemme for forslaget

Vedtak: Forslagsstiller sitt forslag ble ikke vedtatt.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtas.

Sak 3: Forslag:

Installere automatisk døråpner for inngangsdører inn til garasje

Forslagsstiller:

Paulina Lopez

Saksinformasjon:



Dørene fra garasjen og inn til bygget er veldig tunge, og det oppleves som unødvendig slitsomt og tungvint å låse seg inn i bygget via garasjen. Spesielt tungt er det når man bærer saker og ting med seg.

Det bør tilpasses i henhold til universell tilgang slik at det ved bevegelsehemming også skal være mulig å komme seg inn og ut på egen hånd.

Installering av automatisk døråpner for de tunge dørene inn fra garasjen vil øke både levestandard og livskvalitet i borettslaget vårt.

Forslag til vedtak:

Det installeres automatisk døråpner for inngangsdører til garasje.

Styrets innstilling:

Borettslaget er ikke bygget i henhold til universell tilgang.

Kun selve garasjedøren, vil ikke gi universell tilgang i seg selv. Det er også branndør inn fra garasjen og i de enkelte etasjer. I tillegg har heller ikke hoveddør automatisk åpner.

Det er ukjent hvor mye det vil koste å få automatisk døråpner for dørene inn fra garasjen. Det er ikke innlagt strøm til garasjedørene så dette kan bli dyrt og medføre stigninger i felleskostnader.

Forslaget forkastes.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtas.

Sak 4: Forslag:

Røyking på veranda/utluftning av røyk fra andeler

Forslagsstiller:

Åsmund Grindeland

Saksinformasjon:

Saksinformasjon: Nesten halvparten av beboerne i borettslaget har soverom mot verandasiden. I min oppgang foregår det røyking fra verandaer, eller i andeler med utluftning via verandaer, over lange tidsrom. Dette skjer til alle døgnets tider, men primært på kvelds- og nattetid. Naturlig nok merkes dette best i vår- og sommerhalvåret når folk benytter verandaene sine, eller ved at røyk kommer inn til naboer som har vinduer og verandadør åpen da det er så varmt.

Forslag til vedtak:

Forslag til tilføyning i husordensreglene:

a) Vise hensyn + forbud mot røyking i andel og på verandaen om nettene: "Det oppfordres til å vise hensyn ved røyking på verandaen og ved eventuell utluftning av røyk fra andelen. Sammenhengende røyking på verandaen-, eller utluftning av røyk fra



andelen, i flere timer i strekk, bør unngås. Røyking på verandaen, eller utluftning av røyk fra andelen, bør i sin helhet unngås mellom klokken 24.00 og klokken 07.00."

b) Vise hensyn ved røyking: "Det oppfordres til å vise hensyn ved røyking på verandaen og ved eventuell utluftning av røyk fra andelen. Sammenhengende røyking på verandaen-, eller utluftning av røyk fra andelen, i flere timer i strekk bør unngås." Styret legger eventuelt valgt tillegg til i husordensreglene (punkt 20).

Styrets innstilling:

Forslag A: Dette berører reglene om den private sfære og vil være utenfor de husordensregler/vedtekter borettslaget kan fastsette.

Forslag B: Styret har det siste året sendt informasjon via nyhetsbrev i postkasser, ved fast oppslag i alle oppganger og nyhet på Vibbo med følgende tekst:

Styret ber beboere som røyker å vise hensyn på balkong/terrasser etter klokken 23:00 da det siver mye røyk inn på soverom. Det må dog vises toleranse i helgene.
Takk til deg som hjelper til med dette 😊

Forslag A og B forkastes.

Vedtak: Forslag A vedtas

Vedtak: Forslag B vedtas

Sak 5: Forslag:

Nytt punkt i husordensreglene punkt 20

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Som alternativ til sak 4 foreslår styret endring i husordensreglene punkt 20 om å vise hensyn ved røyking fra terrasser og balkonger.

Forslag til vedtak:

Det innføres i husordensreglene punkt 20 følgende: Styret ber beboere unngå å røyke på hverdager fra balkong/terrasser mellom klokken 23:00 og 07:00, da det siver mye røyk inn på soverom.

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtas



Sak 6: Forslag: Vedtektsendring vedr. forbud mot el-bil lading fra stikkontakt.

Forslagsstiller:

Styret

Saksinformasjon:

Styret har fattet vedtak om forbud mot el-bil lading fra stikkontakt i borettslaget etter installasjon av infrastruktur/ladebokser fra Ladeklar er ferdigstilt.

Strømanlegget er borettslagets eiendom, og ikke den enkelte andelseiers. Styret står med det fulle ansvaret for strømanlegget i borettslaget. Selv om det en gang ble gitt tillatelse til bruk av stikkontakter til el-bil lading har styret opphevet denne tillatelsen etter at den nye infrastrukturen og ladeboksene nå er på plass. Dette var ikke et vedtak som gir en evigvarende rettighet.

Borettslaget eier bygget og kan gjøre sine vedtak iht loven om hvem skal kan sette og strekke kabler på borettslaget eiendom. Garasjen er borettslaget eiendom.

Styret har gjentatte ganger observert biler som lar ladekabelen med ladekladd henge direkte i stikket uten å avlaste med montert krok eller sikret som pålagt ifølge lov. Dette kan føre til varmegang og brann da stikkene ikke er dimensjonert til å holde vekten av ladekabelen med kladd.

Her er det mye potensiell feilbruk som sliter på kontakten og kan utgjøre stor brannfare og alvorlig sikkerhetsrisiko for alle beboere.

Styret ønsker derfor at dette også blir innført i vedtektene.

Forslag til vedtak: Det innføres i vedtektene under punkt 4.2: Det er forbudt å lade el-bil fra stikkontakt i borettslaget.

Styrets innstilling:
Forslaget vedtas

Sak 7: Forslag:

Vannlekkasje gjennom verandatak

Forslagsstiller:

Åsmund Grindeland

Saksinformasjon:

Det er fremdeles vannlekkasje gjennom enkelte andelseieres verandatak ved regnvær av en viss styrke. Hos meg drypper det gjennom verandataket innmed panelveggen når det regner. Styret lovet meg på mail i desember 2018 at de som fremdeles har



vannlekkasje gjennom verandataket vil få dette tettet. Det ble informert om at jeg ville bli kontaktet for å gjøre en avtale om når jeg kunne ta imot de som skulle se på/repasere dette, men jeg kan ikke se at jeg har blitt kontaktet.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på resttetting av vannlekkasje gjennom verandagulv/-tak senest innen neste generalforsamling - og at arbeidet utføres fortløpende etter valgt tilbud.

Styrets innstilling:

Borettslaget fikk i 2018 utført en større utbedring av betongskiller på alle balkonger/terrasser grunnet vanngjennomslivning. I ekstremvær som vi har opplevd noen ganger de siste årene, vil det kunne dryppe vann bak ytterpanel. Det er utlufting mellom panel via lektere og til tetteskjikt, så dette tørker fort opp igjen og utgjør ikke noen risiko/fare for bygningsmassen ifølge benyttet entreprenør. Styret beklager at forslagsstiller ikke ble godt nok informert om dette.

Hvis naboen over ikke regelmessig renser sluk og vannrenne, vil det også dryppe ned under.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtas.

Sak 8: Forslag:

Høytrykksspyling/maling

Forslagsstiller:

Åsmund Grindeland

Saksinformasjon:

Styret har tidligere informert om at maling av panelvegger på verandasiden bør vente til etter utbygging i Bispelua. Dette grunnet støv fra bygningsarbeidet. Utbyggingen i Bispelua ble ferdigstilt i juli 2020.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på høytrykksspyling - og maling av panelvegger på verandasiden, inkludert verandaskillevegger i 1. etasje og 5. etasje senest innen neste generalforsamling - og at arbeidet utføres fortløpende etter valgt tilbud.

Styrets innstilling:

Styret har i sin årsberetning beskrevet plan mht. fremdrift av maling på balkong/verandasiden:

Maling av terrassesider på de mest utsatte 5. etasjene. Her har styret foreløpig ikke innhentet tilbud, men det er også tatt høyde for dette i budsjettet for 2021. For ikke å øke felleskostnadene ytterligere, vil resterende maling av terrassesiden (1.-4. etasje) først skje til neste år. Det vil bli innhentet tilbud på arbeidet og dette vil da være inkludert i budsjettet for 2022.



Styrets innstilling:
Forslaget forkastes.

Vedtak: Forslag til vedtak vedtas.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Til generalforsamlingen i Solhellinga 1 Borettslag,

Valgkomiteén innstiller følgende personer:

Styremedlem for 2 år:

Rune Gerhard Hære Andersen, Jordstjerneveien 29 D

2 varamedlemmer for 1 år:

1. Tom Olaussen, Jordstjerneveien 29 A
2. Marit Gunnestad Sveipe, Jordstjerneveien 29 C

2 medlemmer til valgkomité for 1 år:

1. Monica Celine Gundersen, Jordstjerneveien 29 C
2. Jørn Arnesen, Jordstjerneveien 29 C

Mvh.

Valgkomiteen i Solhellinga 1 borettslag

Monica Celine Gundersen og Jørn Arnesen



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post solhellinga1@gmail.com.

Se Solhellinga 1 Borettslags hjemmeside på www.solhellinga.com for ytterligere informasjon.

Vakttelefon i akutte saker som ikke kan behandles via e-post: 40085155

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Solhellinga 1 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania forvaltning og eiendom som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27. post@christianiagruppen.no

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

E-post: solhellinga1@gmail.com

Andre tjenester

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604772.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06** og **01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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