



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 659 135	7 573 089
Sum inntekter		8 659 135	7 573 089
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 554 031	3 485 934
Sum kostnader		3 713 771	3 645 674
Driftsresultat		4 945 364	3 927 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 794	4 768
Sum finansinntekter		15 794	4 768
Annen finanskostnad		1 632 644	1 045 349
Sum finanskostnader		1 632 644	1 045 349
Netto finans		-1 616 850	-1 040 581
Ordinært resultat før skattekostnad		3 328 513	2 886 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 328 513	2 886 834
Årsresultat		3 328 513	2 886 834
Totalresultat		3 328 513	2 886 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 328 513	2 886 834
Sum overføringer og disponeringer		3 328 513	2 886 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		240 167	112 473
Sum fordringer		240 167	112 473
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 610 683	1 873 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 610 683	1 873 671
Sum omløpsmidler		1 850 849	1 986 144
SUM EIENDELER		150 940 849	151 076 144

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 887 304	40 558 791
Sum opptjent egenkapital		43 887 304	40 558 791
Sum egenkapital		44 237 304	40 908 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 594 800	65 145 669
Øvrig langsiktig gjeld		44 727 000	44 727 000
Sum annen langsiktig gjeld		106 321 800	109 872 669
Sum langsiktig gjeld		106 321 800	109 872 669
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 825	6 175
Leverandørgjeld		287 430	224 530
Annen kortsiktig gjeld		81 490	63 979
Sum kortsiktig gjeld		381 745	294 685
Sum gjeld		106 703 545	110 167 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 940 849	151 076 144



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407492

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 992 988 649
SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 659 135	7 573 089
Sum inntekter		8 659 135	7 573 089
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 554 031	3 485 934
Sum kostnader		3 713 771	3 645 674
Driftsresultat		4 945 364	3 927 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 794	4 768
Sum finansinntekter		15 794	4 768
Annen finanskostnad		1 632 644	1 045 349
Sum finanskostnader		1 632 644	1 045 349
Netto finans		-1 616 850	-1 040 581
Ordinært resultat før skattekostnad		3 328 513	2 886 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 328 513	2 886 834
Årsresultat		3 328 513	2 886 834
Totalresultat		3 328 513	2 886 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 328 513	2 886 834
Sum overføringer og disponeringer		3 328 513	2 886 834



Sum opptjent egenkapital	43 887 304	40 558 791
Sum egenkapital	44 237 304	40 908 791
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	61 594 800	65 145 669
Øvrig langsiktig gjeld	44 727 000	44 727 000
Sum annen langsiktig gjeld	106 321 800	109 872 669
Sum langsiktig gjeld	106 321 800	109 872 669
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 825	6 175
Leverandørgjeld	287 430	224 530
Annen kortsiktig gjeld	81 490	63 979
Sum kortsiktig gjeld	381 745	294 685
Sum gjeld	106 703 545	110 167 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	150 940 849	151 076 144



Organisasjonsnr: 992 988 649
SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Solhellinga 1 Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 5865





Velkommen til årsmøte i Solhellinga 1 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

10. mai 2023 kl. 18:00, Kantarellen Sykehjem, Mortensrudveien 185, Oslo, 1283.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Farge på markise til verandaene/balkonger.
5. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhellinga 1 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 5865 Årsrapport klar med revisjonsberetning.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140.000

Sak 4

Farge på markise til verandaene/balkonger.

Forslag fremmet av:

Björg Hass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da fargen Sandatex 4215-97 grå Nanoduk er veldig metallisk/industriell og kjedelig, og ikke så veldig varm og behagelig i opplevelsen, er det et ønske at det vurderes å ta inn en annen farge som erstatning.

Markisemannen anbefalte spesielt fargen 407/373.
Den er varm og fin og vil passe godt til blokka.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling støtter forslage 2:

Ny farge 407/373 på markise kan komme i tillegg til den eksisterende grå. Sandatex 4215-97 Grå nanoduk som tidligere er vedtatt på årsmøte.

Styret ønsker at dette vedtektsfestes som nytt punkt i vedtektene paragraf 5.8:

Farge på markiser

Sandatax 4215-97 Grå nanoduk eller farge 407/373

Det er ikke tillat å bruke andre farger.

Forslag til vedtak 1

Ny fargekode 407/373 på markiseduk som erstatter den grå.

Forslag til vedtak 2

Ny farge 407/373 kan komme i tillegg til den grå.



Vedlegg

2. 75471d76.png

3. Vedtekter.pdf

Sak 5

Valg av styremedlem

Nedenstående personer er på valg i år

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Andersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Gunnestad Sveipe

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Monica Celline Gundersen
- Unni Sigerset



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Tom Olaussen	Jordstjerneveien 29 A
Varamedlem	Martin Haraldsen	Jordstjerneveien 29 D
Varamedlem	Marit Gunnestad Sveipe	Jordstjerneveien 29 C

Valgkomiteen

Monica Celine Gundersen	Jordstjerneveien 29 C
Unni Sigerset	Jordstjerneveien 29 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via e-post til: solhellinga1@gmail.com. Eller vakttelefon i akutte saker:

Heisstopp, brann, vannlekkasjer eller risiko for helse eller skade på bygningsmasse

Telefon: [400 85 155](tel:40085155)

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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

Gårds- og bruksnummer:

179 102

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Solhellinga 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Aktivitetsplassen.

I regi av Mortensrudhøyden Velforening startet arbeidet opp i november 2021 og ble ferdigstilt i løpet av 2022. Kostnaden borettslaget har hatt i den forbindelse, er spart inn på borettslagets mindre vedlikeholdskostnad av området fremover, beskrevet i siste års beretning.

Aktivitetsplassen har vært til stor glede for alle gjennom året. Den blir flittig brukt av handicappede, barn og voksne. Bocciabanen er også godt brukt.

Maling av paneler balkongside.

1. til og med 4. etasjers veggpanel ble vasket og malt i 2 omganger.

Video-overvåking av bodområdet.

Grunnet uønskede gjester og forsøpling av området, ble det i 2022 installert video-overvåking. Dette har hatt en god effekt siden installasjon.

VVS.

Det er fortsatt mye utskiftning av ventiler til radiatorer. Det ble derfor noe større utgifter enn budsjettert i 2022 på VVS.

Dugnad.

Styret er imponert over fremmøte og den innsats beboere har vist under dugnader. Her er det gjort en kjempejobb med rengjøring av fellesområder og tømning av bodområdet. Trimming av hekker og trær.

Telenor.

Komplett 100, T-We Boks II m/HDD, Snøhetta ruter og forsterkere ved behov er installert i alle leiligheter. Det tok litt lengre tid enn beregnet, men falt på plass etter hvert. Styret forhandlet seg i den forbindelse også fram til rabattert pris, slik at vi unngikk stigninger i 2022. Dette beskrevet i styrets beretning siste år.

Styrets egenarbeider.

Styret har igjen som foregående år, lagt en del fysisk arbeide ut over styreverv. Hjelp med radiatorer, smøring av dører og låser i fellesarealer (flere ganger i året), stramming av håndtak på inngangsdører. Skift av batterier i kodelåser.

Det har blitt jobbet preventivt med heisene.

HMS.

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



Neste års arbeid.

Felles belysning.

Nåværende lyskilder i fellesområder går ut av produksjon, slik at styret må lage en vurdering med løpende utskiftning av armaturer etter hvert som nåværende lyspærer skal skiftes.

Maling av utvendig panel i garasjen.

Det er inngått avtale med Askim Entreprenør om maling av utvendig panel i garasjen. Oppstart til vår/sommer. Feiing og vask av garasjeanlegget vil bli utført i løpet av sommeren.

Tidvis inntrengning av vann på utvendig vegg i bodområdet er oppdaget i desember måned 22. Dette under snøsmelting samtidig med kraftig regn. Styret arbeider med saken og har etter befarung med 2 firmaer inngått avtale om videre undersøkelser til våren når det blir mildvær. Berørte andelseiere er varslet.

Økonomi 2023.

Med stigende renter, dyr strøm og fjernvarme mener styret at de har fått god rådgivning fra OBOS forretningsfører (Trine Normann) mht. til budsjett for 2023 og mener at vi vil komme ut av 2023 uten ytterligere stigninger som følge. Ytterligere rentestigning kan man dog ikke forutsi. Ei heller ytterligere uforutsette utgifter.

Vibbo og nyhetsbrev

Styret har prioritert løpende nyhetsbrev på Vibbo, utvidet informasjon til andelseiere i viktige saker via SMS. Vibbo har helt erstattet den gamle hjemmesiden. 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 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 352 000 til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhellinga 1 Borettslag.

Lån

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

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 2023.

Budsjettet er basert på økte felleskostnadene fra 01.01.2023.

Fjernvarme ble økt med 20% og felleskostnader ble økt med 6,5%.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhellinga 1 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JYPSF-043ES-4GIT4-7VIE-PYYMQ-3B6WJ



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 691 460	2 050 097	1 691 460	1 469 104
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 328 513	2 886 834	1 155 400	1 005 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 223 231	-1 411 348	-1 443 000	-993 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-2 327 638	-1 834 124	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-222 356	-358 638	-287 600	12 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 469 104	1 691 459	1 403 860	1 482 004
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 850 849	1 986 144		
Kortsiktig gjeld	-381 745	-294 685		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 469 104	1 691 459		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap Regnskap		Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 585 409	2 209 920	2 189 352	3 231 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 745 392	3 528 960	3 745 648	3 745 000
Andre inntekter	3	696	85	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 331 497	5 738 965	5 935 000	6 976 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 491	-13 294	-14 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-119 838	-116 458	-121 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-8 265	-5 659	-30 000	-30 000
Kontingenter		-2 650	-2 050	-2 100	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-656 295	-520 196	-637 000	-352 000
Forsikringer		-376 616	-401 800	-418 000	-305 000
Kommunale avgifter	9	-586 934	-563 932	-580 000	-699 600
Energi/fyring	10	-984 499	-941 632	-870 000	-1 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 487	-361 061	-380 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-443 956	-559 853	-519 500	-546 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 713 771	-3 645 674	-3 731 600	-3 641 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 617 726	2 093 291	2 203 400	3 334 900
Innbetalt andel fellesgjeld		2 327 638	1 834 124	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 945 364	3 927 415	2 203 400	3 334 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 794	4 768	11 000	10 000
Finanskostnader	13	-1 632 644	-1 045 349	-1 059 000	-2 339 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 616 850	-1 040 581	-1 048 000	-2 329 000
ÅRSRESULTAT		3 328 513	2 886 834	1 155 400	1 005 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 328 513	2 886 834		



10

Solhellinga 1 Borettslag

BALANSE

	Note	2022	2021
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		48 299	1 725
Forskuddsbetalte kostnader		163 657	104 636
Andre kortsiktige fordringer	15	28 211	6 112
Driftskonto OBOS-banken		602 347	375 722
Sparekonto OBOS-banken		1 008 336	1 497 949
SUM OMLØPSMIDLER		1 850 849	1 986 144
SUM EIENDELER		150 940 849	151 076 144
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5000		350 000	350 000
Annen egenkapital	16	43 887 304	40 558 791
SUM EGENKAPITAL		44 237 304	40 908 791
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	61 594 800	65 145 669
Borettsinnskudd	18	44 727 000	44 727 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		106 321 800	109 872 669
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 560	64 049
Leverandørgjeld		287 430	224 530
Påløpte renter		12 825	6 175
Annen kortsiktig gjeld	19	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		381 745	294 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 940 849	151 076 144
Pantstillelse	20	153 290 000	153 290 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

15 av 37

5865 Årsrapport klar med revisjonsberetning.pdf



Oslo, 15.03.2023
Styret i Solhellinga 1 Borettslag

Turid Kolstad/s/

Rune Gerhard Hære Andersen/s/

Tom Olaussen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	2 665 776
Fjernvarme	699 936
Kabel-tv	379 680
Kapitalkostnader på IN-lån	2 423 186
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	162 223
Overført til kapitalkostnader	-2 585 409
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 745 392

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	46
Nettinnbetalinger	300
Nøkler	350
SUM ANDRE INNTEKTER	696

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 491.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 265
SUM KONSULENTHONORAR	-8 265

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-419 733
Drift/vedlikehold VVS	-70 471
Drift/vedlikehold elektro	-3 569
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 510
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 229



Drift/vedlikehold brannsikring	-12 963
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 394
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-656 295

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-337 572
Renovasjonsavgift	-249 362
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-586 934

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-145 711
Fjernvarme	-838 789
SUM ENERGI / FYRING	-984 499

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 248
Driftsmateriell	-2 025
Vaktmestertjenester	-117 075
Vakthold	-49 529
Renhold ved firmaer	-102 083
Gressklipping	-15 125
Andre fremmede tjenester	-25 979
Andre kontorkostnader	-1 197
Telefon, annet	-7 383
Porto	-20
Kontingenter	-89 364
Bank- og kortgebyr	-3 090
Velferdskostnader	-5 210
Konstaterte tap	-115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 956

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 048
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 387
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 359



SUM FINANSINNTEKTER **15 794**

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 536 262
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-96 312
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-1 632 644

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	28 211
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 211

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 795 908
Egenkapital fra IN tidligere	39 724 210
Egenkapital fra IN 2022	2 327 638
Reduksjon EK fra IN	-2 960 452
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 887 304

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. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	-2 344 440
Nedbetalt i år	174 084



	-3 670 356
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 46 år.	
Opprinnelig, 2008	-104 363 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 337 561
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 049 147
Nedbetalt tidligere, IN	39 724 210
Nedbetalt i år, IN	2 327 638
	-57 924 444
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-61 594 800

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-44 727 000
SUM BORETTINNSKUDD	-44 727 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	44 727 000
Pantelån	61 594 800
Beregnete IN-forpliktelser	39 091 396
TOTALT	145 413 196

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

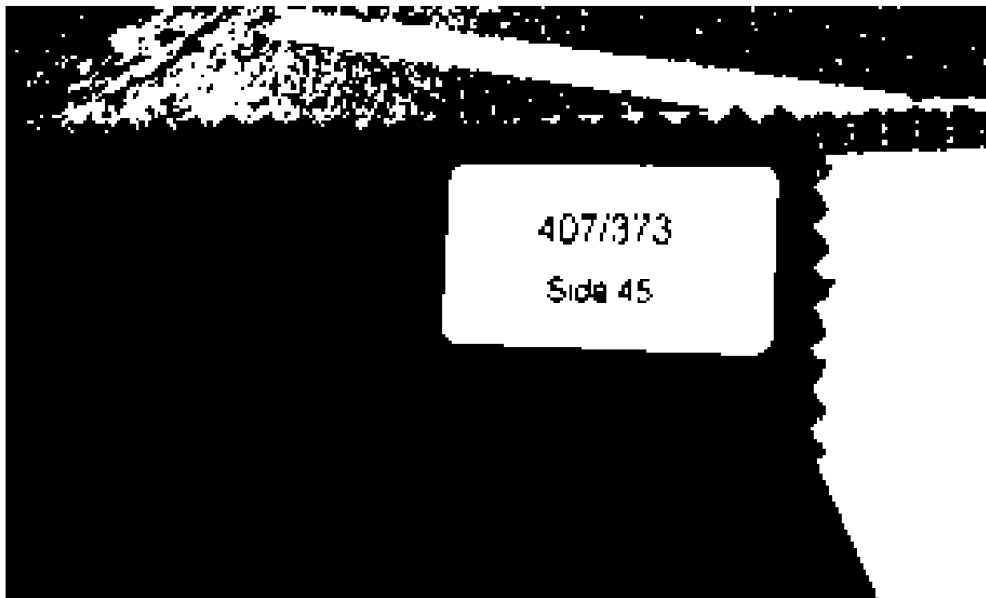
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall 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.



Vedlegg 2 til sak 4. Farge på markise til verandaene/balkonger.





Bilag

VEDTEKTER

FOR

SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

Endret i ordinær generalforsamling 07.05.2012
Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.2021.



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR.....	1
1.1 Formål	1
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel	1
2. ANDELER OG ANDELSEIERE.....	1
2.1 Andeler	1
2.2 Andelseiere	1
2.3 Unntak for visse juridiske personer	1
2.4 Sameie i andel	1
3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	1
3.1 Rett til overdragelse	1
3.2 Godkjenning	2
4. BORETT OG UTLEIE.....	2
4.1 Borett.....	2
4.2 Bruk	2
4.3 Ordensregler	2
4.4 Utleie - Bruksoverlatelse	2
4.5 Samtykke.....	3
5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	4
5.1 Forsvarlig stand.....	4
5.2 Våtrom.....	4
5.3 Reparasjoner og utskifting	4
5.4 Insekter og skadedyr.....	4
5.5 Tilfeldig skade	4
5.6 Varslingsplikt	4
5.7 Erstatningsansvar	4
6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	5
6.1 Forsvarlig stand.....	5
6.2 Felles installasjoner.....	5
6.3 Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Løren.....	5
6.4 Reparasjoner og utskifting	5
6.5 Erstatningsansvar	5
7. ADGANG TIL BOLIGEN.....	5
8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	6
8.1 Mislighold	6
8.2 Pålegg om salg	6
8.3 Fravikelse.....	6
9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN	6
9.1 Felleskostnader.....	6
9.2 Borettslagets pantesikkerhet.....	6
10. STYRET OG DETS VEDTAK.....	7
10.1 Styrets sammensetning.....	7
10.2 Funksjonstiden	7
10.3 Valg av styremedlemmer	7
10.4 Styrets oppgaver	7
10.5 Styremøter.....	7
10.6 Protokoll	7
10.7 Styrets vedtak	7
10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen.....	7
10.9 Representasjon og fullmakt.....	8
11. GENERALFORSAMLINGEN	8
11.1 Myndighet.....	8



	3
11.2 Tidspunkt for generalforsamling.....	8
11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.....	8
11.4 Krav til innkallingens innhold.....	9
11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....	9
11.6 Møteledelse og protokoll.....	9
11.7 Stemmerett og fullmakt.....	9
11.8 Vedtak på generalforsamlingen.....	9
12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.....	10
12.1 Inhabilitet.....	10
12.2 Taushetsplikt.....	10
12.3 Mindretallsvern.....	10
13. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING I GARASJEANLEGGET	
14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	10
14.1 Vedtektsendringer.....	10
15. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	10



1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

Solhellinga 1 Borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4.4.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.



3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er forbudt å lade el-bil fra stikkontakt i borettslaget.

4.3 Ordensregler

Dyrehold er tillatt, dersom dette ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det er tillatt å bruke ballbingen frem til kl. 21.00.

4.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.



(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- (i) andelseieren er en juridisk person
- (ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- (iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- (iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget



5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som blant annet vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig sluk, samt kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-spillvannsledning/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Opplistingen i dette punkt er ikke ment å være uttømmende.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også borettslagets forpliktelser i forhold til drift- og vedlikehold av garasjeanlegg m.v. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur på Mortensrudhøyden

Det påhviler alle andelseiere i Borettslaget et felles drifts- og vedlikeholdsansvar av felles infrastruktur og plikt til å svare for sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av disse, herunder også Borettslagets andel av fellesarealer. Disse kostnadene dekkes inn over Borettslagets felleskostnader.

6.4 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av takmembran, bærende gulv- og veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.5 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke bli betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.



10. STYRET OG DETS VEDTAK

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og inntill 4 andre medlemmer. Fortrinnsvis slik at det velges ett styremedlem fra hvert av Borettslagets bygg. Sameiermøtet kan velge inntil 2 varamedlemmer til styret.

10.2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

10.3 Valg av styremedlemmer

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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



- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. GENERALFORSAMLINGEN

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



- (b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

11.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 11.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig eller, som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING I GARASJEANLEGG

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videovervåking av borettslagets garasjeanlegg. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den mest krenkende form for overvåking.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 5865 **Selskapsnavn:** Solhellinga 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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