



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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		5 216 580	5 183 513
Sum inntekter		5 216 580	5 183 513
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	171 150
Annen driftskostnad		3 907 673	7 412 136
Sum kostnader		4 095 938	7 583 286
Driftsresultat		1 120 641	-2 399 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 046	10 296
Sum finansinntekter		13 046	10 296
Annen finanskostnad		1 441 913	902 614
Sum finanskostnader		1 441 913	902 614
Netto finans		-1 428 867	-892 318
Ordinært resultat før skattekostnad		-308 226	-3 292 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		-308 226	-3 292 091
Årsresultat		-308 226	-3 292 091
Totalresultat		-308 226	-3 292 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-308 226	-3 292 091
Sum overføringer og disponeringer		-308 226	-3 292 091



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		8 492 890	8 492 890
Sum varige driftsmidler		8 492 890	8 492 890
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		80 808	
Sum finansielle anleggsmidler		80 808	0
Sum anleggsmidler		8 573 698	8 492 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		102 087	85 957
Sum fordringer		102 087	85 957
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 536 904	2 710 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 536 904	2 710 618
Sum omløpsmidler		1 638 991	2 796 575
SUM EIENDELER		10 212 689	11 289 465

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		48 449 689	48 141 463
Sum opptjent egenkapital		-48 449 689	-48 141 463
Sum egenkapital		-48 442 189	-48 133 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 998 909	57 036 114
Øvrig langsiktig gjeld		1 947 906	1 867 500
Sum annen langsiktig gjeld		57 946 815	58 903 614
Sum langsiktig gjeld		57 946 815	58 903 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 660	5 407
Leverandørgjeld		696 402	514 407
Sum kortsiktig gjeld		708 062	519 814
Sum gjeld		58 654 878	59 423 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 212 689	11 289 465



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407976

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 427 760
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØRHELLINGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

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: 950 427 760
SØRHELLINGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 216 580	5 183 513
Sum inntekter		5 216 580	5 183 513
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	171 150
Annen driftskostnad		3 907 673	7 412 136
Sum kostnader		4 095 938	7 583 286
Driftsresultat		1 120 641	-2 399 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 046	10 296
Sum finansinntekter		13 046	10 296
Annen finanskostnad		1 441 913	902 614
Sum finanskostnader		1 441 913	902 614
Netto finans		-1 428 867	-892 318
Ordinært resultat før skattekostnad		-308 226	-3 292 091
Ordinært resultat etter skattekostnad		-308 226	-3 292 091
Årsresultat		-308 226	-3 292 091
Totalresultat		-308 226	-3 292 091
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-308 226	-3 292 091
Sum overføringer og disponeringer		-308 226	-3 292 091



Organisasjonsnr: 950 427 760
SØRHELLINGA BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		8 492 890	8 492 890
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		80 808	0
Sum anleggsmidler		8 573 698	8 492 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		102 087	85 957
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 536 904	2 710 618
Sum omløpsmidler		1 638 991	2 796 575
SUM EIENDELER		10 212 689	11 289 465
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 500	7 500
Sum innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	48 449 689	48 141 463
Sum opptjent egenkapital	-48 449 689	-48 141 463
Sum egenkapital	-48 442 189	-48 133 963
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 998 909	57 036 114
Øvrig langsiktig gjeld	1 947 906	1 867 500
Sum annen langsiktig gjeld	57 946 815	58 903 614
Sum langsiktig gjeld	57 946 815	58 903 614
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 660	5 407
Leverandørgjeld	696 402	514 407
Sum kortsiktig gjeld	708 062	519 814
Sum gjeld	58 654 878	59 423 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 212 689	11 289 465



Organisasjonsnr: 950 427 760
SØRHELLINGA 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

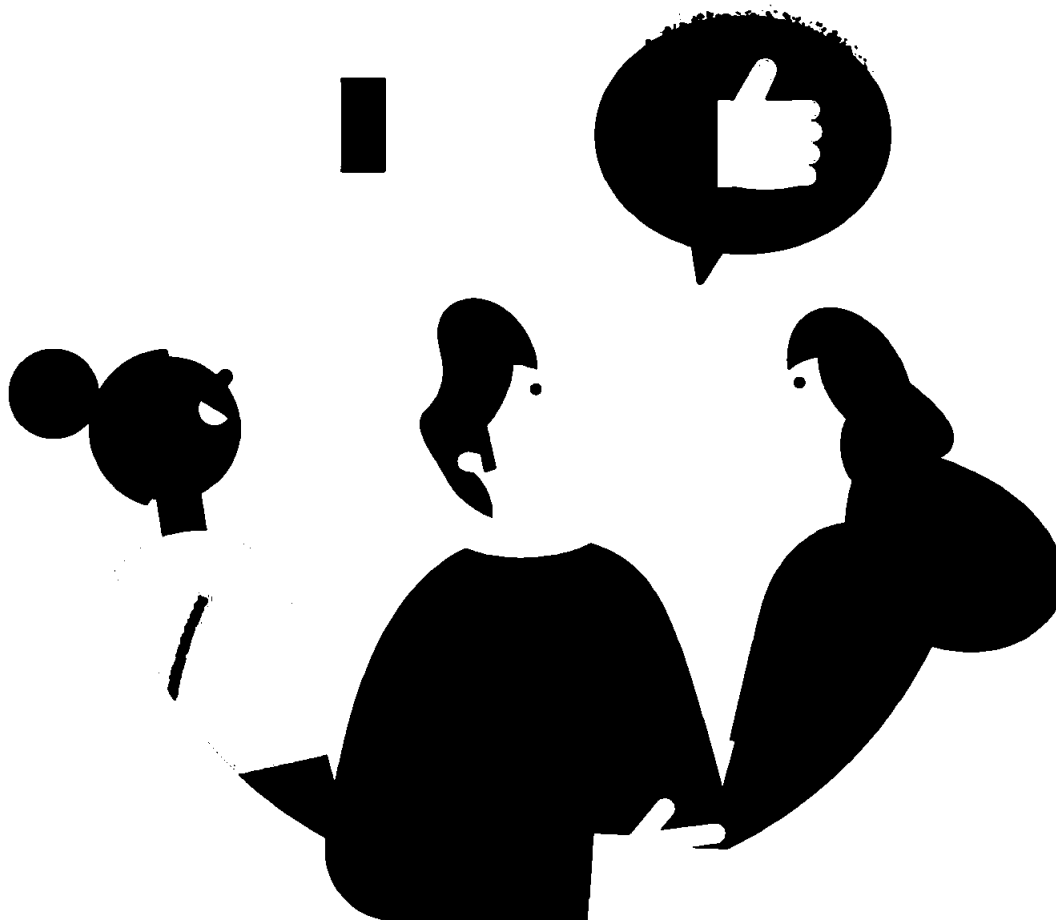
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

0311 Sørhellinga Borettslag



Til andelseierne i Sørhellinga Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

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 borettslaget det kommende året.

Velkommen til generalforsamling torsdag 11. mai 2023 i Godlia Velhus, Damfaret 25.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Sørhellinga Borettslag avholdes
torsdag 11. mai 2023 kl. 18:00 i Godlia Velhus, Damfaret 25.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Fastsettelse av styrehonorar

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om omgjøring av plass(er) på gjesteparkering til bildelingstjenester
- B) Forslag om solceller på tak

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.3.2022

Styret i Sørhellinga Borettslag

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

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

Protokollen fra generalforsamlingen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sørhellinga Borettslag består av 75 andelsleiligheter i form av rekkehus og er tegnet av Rinnan og Tveten arkitektkontor. Byggearbeidene ble påbegynt i 1963 og første innflytting skjedde i 1965. Tomten er på 34 115 m² og var først festetomt, men ble kjøpt i 1986. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 140/32.

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Det er ingen fast ansatte.

Vibbo/kontaktinformasjon

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/sorhellinga>

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

Styret

Leder	Hans Petter Wold	Simon Darres vei 73
Nestleder	Espen Refsum Gystad	Simon Darres vei 63
Styremedlem	Kathrine Møller	Simon Darres vei 66
Styremedlem	Thomas Fredrik Malt	Simon Darres vei 60
Styremedlem	Nader Mirzazad Barijough	Simon Darres vei 69
Varamedlem	Anette Skaga	Simon Darres vei 48
Varamedlem	Ida Lehne Schlechter	Simon Darres vei 62
Varamedlem	Kari Lise Hove	Simon Darres vei 13
Varamedlem	Sigurd Olav Rokne	Simon Darres vei 27

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Velferdsutvalg

Pål Andresen	Simon Darres vei 26
Denis Pokotylyuk	Simon Darres vei 25
Gerd Cecceaya Bråten	Simon Darres vei 5

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

I 2022 ble det avholdt 16 styremøter, 7 møter før og 9 møter etter generalforsamlingen. Gjennom 2022 har styret behandlet 75 protokollførte saker.

Arbeidet har bestått av:

HMS-runde

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

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

Brannsikkerhet

Borettslaget har en løpende avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroller.

Styret har gjennomført testing av seriekoblede røykvarslere, det ble her avslørt store mangler. Styret bestemte da at alle seriekoblede røykvarslere skulle byttes. Dette ble utført i desember 2022 av styret. Det ble utført testing av alle rekker, og alle fungerte bra. Batteriene på disse varer i ti år.

Alle boenheter skal ha godkjent brannslukningsapparat.

Seriekoblet brannvarsler og brannslukningsapparatet skal følge leiligheten ved salg.

Norsk Brannvern har gjennomført sin årlige kontroll med bytte av batteri i røykvarsler + kontroll av pulverapparat.

Elektrisk anlegg

Det har blitt byttet nye varmekabler i gangvei fra Sigrid Undset vei og opp til barnehagen. Ny innmat i sikringsskap på nr. 62

Byggeteknisk

Det er oppdaget fuktinntrenging i en enhet. Saken er under oppfølging.

Fellesareal

Styret har kjøpt inn materialer og bygget nye parkbenker til borettslaget.

Parkering

Styret har avsatt faste parkerings plasser for hjemmetjenesten og montert nye skilter. Gjesteparkeringen ble nyasfaltert ifb. med kommunens arbeid i Simon Darres vei.

Vannskade

Borettslaget hadde en stor vannskade påskeften 2022 i gangvei mellom nr. 40 - 54. Dette ble en stor kostnad, da lekkasjen var på borettslaget rørnett.

Vi fikk også en vannlekkasje utenfor nr. 45.

Baldakin

På generalforsamling 2022 ble det besluttet at styret skulle finne tre billige alternativer for baldakiner over inngangsdør. Styret fikk mange positive tilbakemeldinger, men også tilbakemelding om at alternativene med plexiglass ikke passet inn i arkitekturen. Styret bestemte derfor å avslutte arbeidet, da vi allerede har utbyggingsalternativ 11 som et godkjent alternativ.

Tilbygg og varmpumpe

Styret har behandlet og godkjent søknad om påbygg i Simon Darres vei nr. 3 og 74.

Ny varmpumpe i nr. 5, 37, 52 og 65.

Pergola

Pergola godkjent i Simon Darres vei nr. 2 og 8

Informasjon til beboerne

Det ble i løpet av året sendt ut 8 ordinære informasjonsskriv i tillegg til invitasjon til julegrantenning.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad 5.mai 2022. I tillegg til å ivareta våre fellesarealer for et rent og hyggelig bomiljø er dugnad også en fin anledning til å bli bedre kjent med naboen.

Julegrantenning

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

Nye andelseiere

I alt 3 enhet har skiftet eiere i 2022: Simon Darres vei nr. 34, 46 og 52.

Vi ønsker våre nye beboere velkommen til borettslaget og håper og tror dere vil finne dere til rette hos oss.

Avtaler

Borettslaget har en løpende avtale med:

- Bygårdsservice AS for snømåking av gangveier og parkeringsplasser og plenklipping
- Franzefoss for leie av hageavfallscontainer
- Telia som inkluderer bredbånd. Dekoderen til TV skal følge leiligheten ved salg
- Anticimex som er på jevnlig kontroll av våre rotte-feller
- Norsk brannvern AS for årlig kontroll av våre røykvarslere og brannslukningsapparater
- Elektro Nettverk som har service på all fellesstrøm inkl. ladeanlegg

Vibbo/kontaktinformasjon

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Se <https://vibbo.no/sorhellinga>

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Forsikring

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

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



Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Du vil da bli spurt om:

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2000 Skiftet varmekabler. Asfaltert øvre del av gangvei fra nr. 4 til nr. 7.
- 2004 Utbedring luftkanaler i krypkjeller.
- 2005 Ny varmekabel i gangvei fra nr. 1 til nr. 25.
- 2006 Byttet dårlig panel på garasjer. Nytt gulvbelegg i øverste etasje i dobbeltgarasjen og avstivet/sikret nedre etasje i dobbeltgarasjen. Bygget styrerom og garasje som tilbygg til dobbeltgarasje.
- 2007 Alle piperør i skorsteinene er skiftet og det er satt inn varnehindrende sten i feielukene. Oppsett av gjerde i tomtegrensa langs Lønnealléen.
- 2008 Skiftet til 3-fas strøm og automatsikringer i boligene. Stoppekraner (utvendig og innvendig) er kontrollert og skiftet.
- 2010 Nedre dobbeltgarasje rehabilitert.
- 2011 Drenering i nr. 11. Rørledningsbrudd v/nr. 4 og nr. 45.
- 2012 Drenering nr. 29 - 34. Høytrykksspyling av avløpsnett.
- 2013 Drenering nr. 10 - 13 og nr. 70.
- 2017 Rørfornyng fra nr. 45 - 49. Reparasjon av skade stikkledning nr. 29 - 34.
- 2016-20 Rehabilitering av fasader.
- 2019 Utskifting av kjellervinduer. Maling av garasjer.
- 2020 Belysning gangveier.
- 2021 Maling av hus og garasjer. Skiftet innmat i sikringsskap i fellesanlegg. Isfri varmekabelstyring. Ladeinfrastruktur. Utskifting av strøminfrastruktur i garasjer.
- 2022 Ny stikkledning nr. 40 - 44 og 54 - 57. Varmekabler og asfaltering fra Sigrid Undsets vei til Sørhellinga Barnehage. Asfaltering av gjesteparkering.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2022

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet.

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes mere til vedlikehold enn budsjettet. En vannlekkasje påsken 2022 ved nr. 45 ble svært kostbar. Ved utbedring ble varmekabel gravd over og ny kabel/matte måtte legges. Bakken opp ved nr. 62 fikk samtidig ny asfalt, da denne var i dårlig forfatning. Asfaltering av gjesteparkeringen ble samtidig gjennomført.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger utover budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 308 226 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen som udekket tap/negativ egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) kr 1 037 205 kostnadsføres ikke i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler. Dette iht. forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

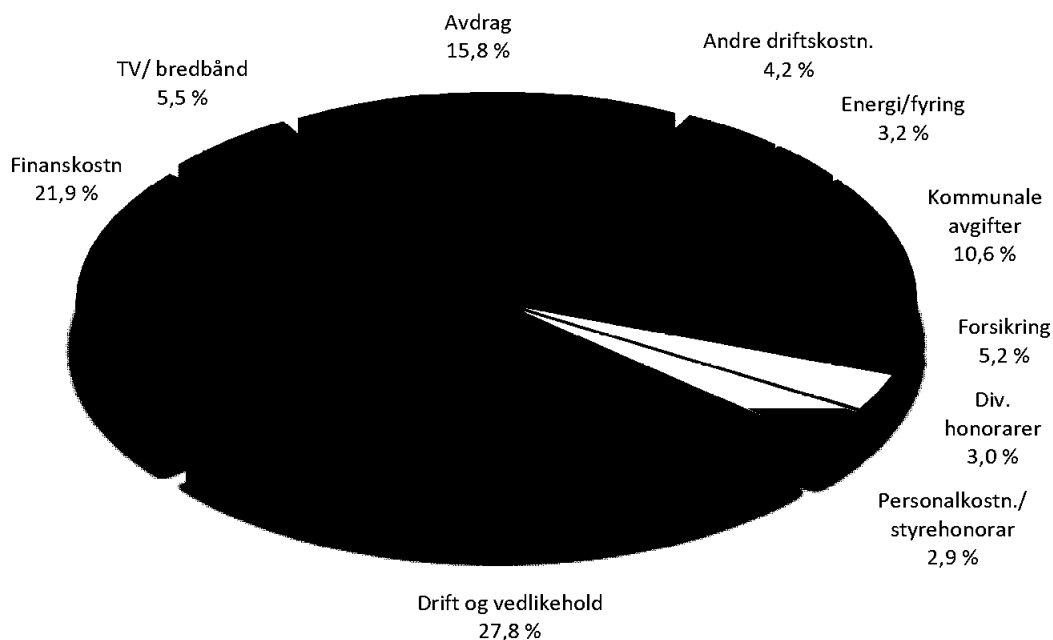
Disponible midler

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

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag på lån fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til.

Av diagrammet ser man at renter og avdrag utgjorde nærmere 40 % i 2022, mens vedlikehold utgjorde nærmere 30 %.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt til drenering av en gavlvegg, sig i et stuegulv og utbedring av vannlekkasje.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser og innkreves sammen med felleskostnadene fire ganger pr. år (for leiligheter hvor eiendomsskatten har slått inn).

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisen vil holde seg høy også i 2023, men strømstøtten er videreført og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er også etablert varmestyringsanlegg for å styre varmekabler, samtidig som stadig flere anskaffer el-bil. Styret har derfor budsjettert med en liten økning i forhold til regnskap for 2022.

Forsikring

Prisendring i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. egen skadestatistikk.

Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 10 %.

Lån

I forbindelse med fasadeprosjektet, tok borettslaget i 2018 opp lån i OBOS-banken stort kr 60 millioner. Lånet er gitt som et annuitetslån med nedbetalingstid over 40 år til flytende rente 3,8 % pr. 31.12.2022.

Se for øvrig note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 4,2 %.

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

Medeiers medlemskontingent kreves inn sammen med felleskostnadene i mars hvert år.

Felleskostnader/disponible midler

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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

Til tross for økte felleskostnader, viser budsjettet videre at disponible midler reduseres.

Derfor øker felleskostnadene ytterligere med 13,5 % fra juli 2023. Dette er nødvendig pga. vedlikehold og alle økte kostnader (særlig renteøkninger og kommunale avgifter).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sørhellinga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørhellinga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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.	2 276 761	6 750 790	2 276 761	930 928
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-308 226	-3 292 091	1 457 000	752 000
Fradrag for avdrag langs. lån 14	-1 037 205	-1 181 938	-1 163 000	-791 000
Innsk. øremerk. bankkto	-402	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 345 833	-4 474 029	294 000	-39 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	930 929	2 276 761	2 570 761	891 928
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 638 991	2 796 575		
Kortsiktig gjeld	-708 062	-519 814		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	930 929	2 276 761		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 175 944	5 173 584	5 174 000	6 106 000
Ladeinntekter el-bil		40 636	9 929	50 000	50 000
Andre inntekter		0	0	0	25 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 216 580	5 183 513	5 224 000	6 181 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 265	-21 150	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-165 000	-150 000	-165 000	-165 000
Revisjonshonorar	5	-8 625	-7 245	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-134 085	-130 815	-134 000	-140 000
Konsulenthonorar	6	-40 282	-5 472	-50 000	-100 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 828 535	-5 462 096	-300 000	-800 000
Forsikringer		-342 866	-319 615	-343 000	-380 000
Kommunale avgifter	8	-694 621	-660 694	-692 000	-850 000
Energi/fyring		-208 041	-196 615	-400 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 827	-332 100	-350 000	-410 000
Andre driftskostnader	9	-273 792	-282 485	-300 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 095 938	-7 583 286	-2 782 000	-3 444 000
DRIFTSRESULTAT		1 120 641	-2 399 773	2 442 000	2 737 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 046	10 296	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-1 441 913	-902 614	-1 000 000	-2 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 428 867	-892 318	-985 000	-1 985 000
ÅRSRESULTAT		-308 226	-3 292 091	1 457 000	752 000
Overføringer:					
Udekket tap		-308 226	-3 292 091		



14

Sørhellinga Borettslag

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	12	6 731 500	6 731 500
Tomt		1 761 390	1 761 390
Miljøbankkonto, øremerket		80 808	0
SUM ANLEGGSMIDLER		8 573 698	8 492 890
OMLØPSMIDLER:			
Forskuddsbetalte kostnader		102 087	85 957
Driftskonto OBOS-banken		257 645	743 177
Sparekonto OBOS-banken		1 279 259	1 967 440
SUM OMLØPSMIDLER		1 638 991	2 796 575
SUM EIENDELER		10 212 689	11 289 465
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 75 * 100		7 500	7 500
Udekket tap	13	-48 449 689	-48 141 463
SUM EGENKAPITAL		-48 442 189	-48 133 963
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	55 998 909	57 036 114
Borettsinnskudd	15	1 717 500	1 717 500
Annen langsiktig gjeld	16	230 406	150 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 946 815	58 903 614
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		696 402	514 407
Påløpte renter		11 660	5 407
SUM KORTSIKTIG GJELD		708 062	519 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 212 689	11 289 465
Pantstillelse	17	61 867 500	61 867 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.3.2023

Styret i Sørhellinga Borettslag

*Hans Petter Wold /s/**Espen Refsum Gystad /s/**Kathrine Møller /s/**Thomas Fredrik Malt /s/**Nader Mirzazad Barijough /s/*

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

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 040 000
Leietillegg påbygg	132 360
Eiendomsskatt	3 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 175 944

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 165 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 250
Tilleggstjenester (OBOS)	-11 410
Befaring/rapport fukt (OBOS Prosjekt AS)	-11 622
SUM KONSULENTHONORAR	-40 282

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Asfaltering (Total Uteservice AS)	-217 000
Vannlekkasje (24/7 Rørleggervakten AS)	-289 452
Vannlekkasje (VVS-arbeider Transgrav AS)	-389 655
Varmekabler nr. 45-70 (Elektroinstallatør Elektro Nettverk Service AS)	-693 291
Kreditnota maling hus og garasjer (Alliero AS)	6 864

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 582 534

Drift/vedlikehold bygninger	-13 379
Drift/vedlikehold VVS	-39 008
Drift/vedlikehold elektro	-15 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 094
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 799
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 164

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 828 535

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 598
Vann- og avløpsavgift	-483 366
Feieavgift	-15 818
Renovasjonsavgift	-191 839

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -694 621

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 013
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 108
Lyspærer og sikringer	-3 580
Vaktmestertjenester	-158 369
Andre fremmede tjenester	-1 534
Kontor- og datarekvisita	-1 648
Trykksaker	-4 419
Overtidsmat	-734
Bredbånd styrerom	-2 985
Porto	-60
Kontingenter	-7 500
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-11 407

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -273 792

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 221

SUM FINANSINNTEKTER 13 046

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 441 913
--------------------------------------	------------

SUM FINANSKOSTNADER -1 441 913

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	6 217 500
Oppskrevet	514 000
SUM BYGNINGER	6 731 500

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.32.

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2018	-60 000 000
Nedbetalt tidligere	2 963 886
Nedbetalt i år	1 037 205
	-55 998 909
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-55 998 909

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966 -1 717 500

SUM BORETTSINNSKUDD -1 717 500

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak (miljøkonto) -80 406

Garasjeinnskudd -150 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -230 406

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 717 500
Pantelån	55 998 909
TOTALT	57 716 409

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

Bygninger	6 731 500
Tomt	1 761 390
TOTALT	8 492 890

INNKOMNE FORSLAG

A) FORSLAG OM SKILLE UT OG TILGJENGELIGGJØRE PARKERINGSPLASSER PÅ GJESTEPARKERINGSPLASSEN TIL BILDELINGSTJENESTER

Forslag fremmet av: Sindre Leganger, Simon Darres vei 52

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Bakgrunn:

Når borettslagets utgifter øker er det naturlig å se på om det finnes muligheter for at inntektene også kan øke. Gjesteparkeringsplassen vår har et stort inntektpotensial. Bildelingstjenester - der man via en app en kan leie seg tilgang til bil når man trenger det - pekes ofte på som en enkel, rimelig og miljøvennlig måte å ha tilgang til bil. I vårt område er denne typen tjenester i dag svært dårlig utbygd. Etter kontakt med driftssjef Magnus Edvardsen i non-profit-bildelingstjenesten Bilkollektivet skriver han at de på sikt gjerne vil utplassere biler i vårt område, og skisserer å kunne betale 500-800 kr per måned i leie per parkeringsplass hos oss.

I tillegg til en repeterende inntekt til borettslaget, kan tilgang til en bildelingstjeneste i nærheten være et stort gode for beboere. For de som i dag har egen bil som de sjelden bruker, kan kanskje bildeling være et rimeligere alternativ. For de som i dag har to biler, kan kanskje bildeling redusere behovet til én. For de som i dag ikke har egen bil kan bildeling være et stort gode. Med denne typen tjeneste tar leverandørene seg av drift og vedlikehold av bilene, som service, dekkskift og lignende. Uavhengig av den enkeltes situasjon vil tilgang til en bildelingstjeneste i nærheten gi fleksibilitet, og kan også være et attraktivt gode for folk som ønsker å flytte til området vårt, og dermed også mulig tilføre boligene våre verdi.

Ulempen ved forslaget innebærer at kapasiteten på gjesteparkeringsplassen innskrenkes. Gjesteparkeringsplassen teller i dag 14 plasser. Samtidig finnes det svært gode gratis parkeringsmuligheter i nærheten, med gateparkering i Simon Darres vei og Sigrid Undsets vei. I tillegg har vi egne garasjer.

Utleie av parkeringsplasser vil kunne gi borettslaget en pen årlig inntekt, og mulig motvirke behovet for ytterligere økning av felleskostnader. For noen beboere vil tilbudet også kunne oppleves som et gode. Antallet plasser som skal settes av kan være opp til styret å bestemme. Jeg vil argumentere for 3 - 5 plasser, og primært til tjenesten Bilkollektivet (siden den drives som etter non-profit-prinsippet), sekundært til andre leverandører som Hyre, Vybil etc. Tiltaket innebærer ingen risiko, ettersom det ikke innebære noen investering fra borettslaget side. Dersom man i framtiden skulle oppleve at ulempene ble større enn fordelene, kan tiltaket enkelt avvikes og gjesteparkeringsplassene tilbakeføres til fellesskapet.

Styrets innstilling:

Styret ser at det kan være kostnadsbesparende og miljøvennlig å benytte seg av bildelingstjeneste i stedet for å eie egen bil, men styret anbefaler ikke dette forslaget grunnet:

- Det finnes allerede mulighet for bildeling i nærområdet via Zipcar på Tveita senter. OBOS og Zipcar har inngått et samarbeid som gir OBOS-medlemmer en del fordeler. Bilkollektivet har allerede 2 biler ved Hellerud T-banestasjon.
- Usikkerhet om utvidelse av beboerparkering i Alna bydel da det er innført beboerparkering på enkelte gatestrekninger i bydelen som f.eks. Hagapynten.
- Til tider lite parkeringsmuligheter for gjester til borettslaget da beboere med flere biler bruker gjesteparkeringen.
- Liten inntekt for borettslaget.

B) FORSLAG OM SOLCELLER PÅ TAK

Forslag fremmet av: Sindre Leganger, Simon Darres vei 52

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50 %)

Gjennom et nytt punkt i husordensreglene blir det tillatt for beboere å installere solcellepaneler på taket over leiligheten de disponerer, i tråd med retningslinjer som styret setter. Punktets ordlyd skisseres slik:

Solceller på taket

«Solceller på taket over rekkehusleiligheten beboeren disponerer kan monteres med styrets godkjenning, og etter retningslinjer gitt av styret. Eventuelle kostnader tilknyttet installasjon og vedlikehold av solcelleanlegget skal tilfalle beboeren.»

Bakgrunn:

De siste årene har vært preget av uvanlig høy strømpris. Årsakene er mange, og det er usikkert hvor lenge det vil vare. Samtidig har Oslo et mål om å bli en nullutslipps by innen 2030, og oppfordrer beboerne sine til å investere i solenergiproduksjon, for på den måten å bidra til et samfunn med lavere utslipp av klimagasser. Gjennom Enova støtter myndighetene privatpersoners installasjon av solceller med inntil 47.500.

Takene over rekkehusleilighetene våre er tilnærmet flate og mottar sol omtrent hele dagen. Ifølge Oslo kommunes solkart gjør det de fleste av takene våre svært godt egnet til å få solcellepaneler installert. Etter kontakt med solcelle-installsatøren Otovo skisseres det at en eventuell installasjon hos oss vil innebære solcellepaneler som ligger tilnærmet flatt på takpappen. Høyden på taket økes derfor minimalt, og solcellene vil dermed ikke være til hinder for utsikten til beboere i rekken bak.

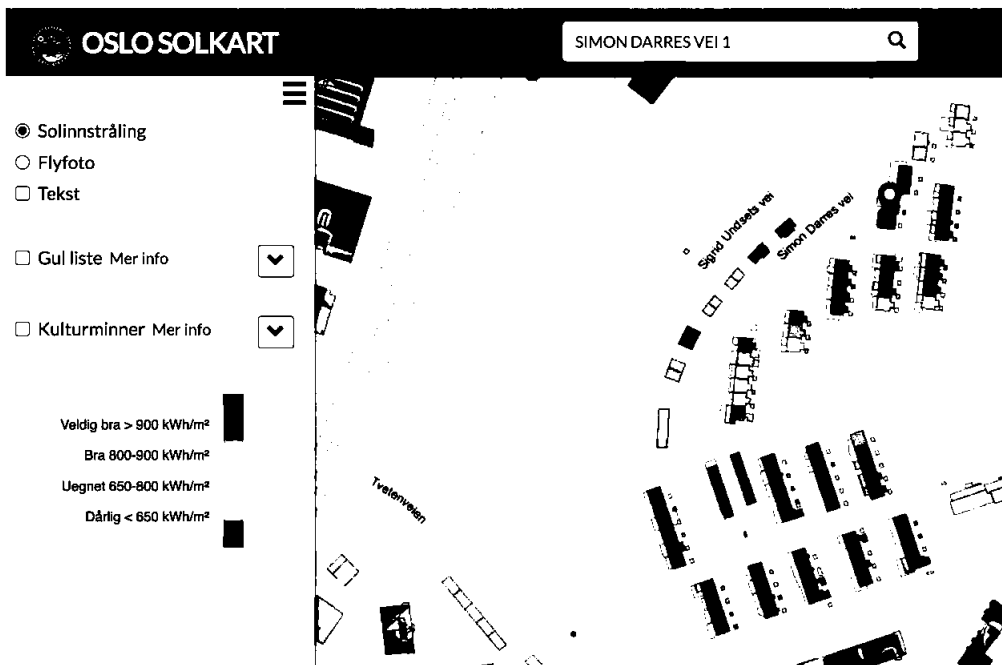
Regnestykket om besparelse/inntjening ved en eventuell installasjon av solcellepaneler er basert på faktorer som er i stadig forandring: strømprisen, panelenes ytelse og pris, takets plassering i terrenget, eget strømforbruk vs. salg av overskuddsstrøm etc. Det kan derfor være hensiktsmessig at avgjørelsen om hvorvidt en beboer skal installere solceller på taket over sin leilighet er opp til hver enkelt. Dette forslaget innebærer derfor kun å gi beboerne tillatelse til å installere solceller på taket over sin leilighet innenfor retningslinjer som styret setter. Styrets retningslinjer bør blant annet sikre en helhetlig utforming - f.eks. ved å avgrense hvor mange paneler hver rekkehusleilighets tak kan ha og hvordan de bør legges, sånn at det ser bra ut. Før en eventuell installasjon må beboere legge fram planen for styret og søke om tillatelse, på samme måte som prosessen med installasjon av varmepumpe arter seg i dag.

Ulemper ved forslaget er at takene våre er borettslagets ansvar. En beboeres installasjon av solceller på taket vil derfor innebære å ta i bruk et "fellesområde" som borettslaget drifter og vedlikeholder. Styrets retningslinjer for installasjon bør derfor klargjøre at alle kostnader knyttet til installasjon, vedlikehold og eventuelle skader som kan knyttes til solcellepanelene og/eller installasjonen av dem, skal tilfalle den enkelte beboer, og ikke fellesskapet. Det er også opp til styret å beslutte eventuelle utbedringer/endringer av tak, og eventuelle merkostnader tilknyttet til f.eks. ned- og opp montering av beboeres solceller og bortfall av kraftproduksjon i perioder skal alltid tilfalle beboeren. Dette blir en risiko som den enkelte beboer må ta stilling til ved beslutningen om installasjon eller ikke.

Forslaget innebærer også sannsynligvis at noen beboere på sikt velger å installere, mens andre ikke. Det vil kunne se lite helhetlig ut med solcellepaneler her og der. En annen risiko er at hvis det blir opp til hver enkelt å bestemme leverandør/installatør, er det en risiko at solcellene vil ha noe ulik utforming (selv om de følger styrets retningslinjer for utforming). Det kan ende opp med å se litt kaotisk ut.

Disse hensynene taler i retning av at en eventuell utbygging bør gjøres i regi av styret, som også er en mulighet, men som innebærer andre utfordringer (primært tilknyttet kostnader for fellesskapet).

Dette forslaget kan være en forholdsvis enkel måte å "åpne opp" for solcelleinstallasjon hos oss uten kostnader for fellesskapet, samtidig som det også innebærer ulemper. Dersom vi skulle åpne opp for dette og beboere begynner å investere i anlegg, vil det for eksempel komplisere en eventuell fellesinstallasjon av solcelleanlegg senere.



Styrets innstilling:

Styret ser at borettslagets beliggenhet og solforhold kunne hatt stor glede av solcellepaneler på taket, men borettslaget er ansvarlig for bygningsmassen og ønsker ikke at den enkelte boenhet skal ta risikoen og ansvaret for installasjon og vedlikehold av solcellepanel grunnet:

- Ved utbedring på tak (eks. lekkasje)
- Videre salg til ny beboer
- Manglende vedlikehold/utskifting fra beboer
- Fasadeendring

Ut fra borettslagets ansvar for bygningsmassen, vil styret ikke anbefale dette forslaget.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Hans Petter Wold Simon Darres vei 73

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Kathrine Møller Simon Darres vei 66
Navn: Adresse:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Espen Refsum Gystad Simon Darres vei 63
Thomas Fredrik Malt Simon Darres vei 60

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anette Skaga Simon Darres vei 48
2. Line Stolpestad Simon Darres vei 58
3. Ulla Falkseth Simon Darres vei 39
4. Navn: Adresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hans Petter Wold Simon Darres vei 73

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kathrine Møller Simon Darres vei 66

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

F. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Pål Andresen Simon Darres vei 26
Denis Pokotylyuk Simon Darres vei 25
Gerd Cecceaya Bråten Simon Darres vei 5

Oslo, 18.4.2023

I valgkomiteen for Sørhellinga Borettslag

Robin Anne Myrvold /s/

Ann-Mari Volden /s/





0311 Sørhellinga Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse: Simon Darres vei

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Sørhellinga Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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