



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 573 089	6 073 084
Sum inntekter		7 573 089	6 073 084
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	153 230
Annen driftskostnad		3 485 934	4 799 128
Sum kostnader		3 645 674	4 952 358
Driftsresultat		3 927 415	1 120 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 768	7 596
Sum finansinntekter		4 768	7 596
Annen finanskostnad		1 045 349	1 325 167
Sum finanskostnader		1 045 349	1 325 167
Netto finans		-1 040 581	-1 317 571
Ordinært resultat før skattekostnad		2 886 834	-196 845
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 886 834	-196 845
Årsresultat		2 886 834	-196 845
Totalresultat		2 886 834	-196 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 886 834	-196 845
Sum overføringer og disponeringer		2 886 834	-196 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		112 473	111 441
Sum fordringer		112 473	111 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 873 671	2 112 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 873 671	2 112 398
Sum omløpsmidler		1 986 144	2 223 839
SUM EIENDELER		151 076 144	151 313 839

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 558 791	37 671 956
Sum opptjent egenkapital		40 558 791	37 671 956
Sum egenkapital		40 908 791	38 021 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 145 669	68 391 141
Øvrig langsiktig gjeld		44 727 000	44 727 000
Sum annen langsiktig gjeld		109 872 669	113 118 141
Sum langsiktig gjeld		109 872 669	113 118 141
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 175	5 905
Leverandørgjeld		224 530	106 806
Annen kortsiktig gjeld		63 979	61 030
Sum kortsiktig gjeld		294 685	173 742
Sum gjeld		110 167 354	113 291 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 076 144	151 313 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298504

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 992 988 649
SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 573 089	6 073 084
Sum inntekter		7 573 089	6 073 084
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	153 230
Annen driftskostnad		3 485 934	4 799 128
Sum kostnader		3 645 674	4 952 358
Driftsresultat		3 927 415	1 120 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 768	7 596
Sum finansinntekter		4 768	7 596
Annen finanskostnad		1 045 349	1 325 167
Sum finanskostnader		1 045 349	1 325 167
Netto finans		-1 040 581	-1 317 571
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 886 834	-196 845
Årsresultat		2 886 834	-196 845
Totalresultat		2 886 834	-196 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 886 834	-196 845
Sum overføringer og disponeringer		2 886 834	-196 845



Organisasjonsnr: 992 988 649
SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		112 473	111 441
Sum fordringer		112 473	111 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 873 671	2 112 398
Sum omløpsmidler		1 986 144	2 223 839
SUM EIENDELER		151 076 144	151 313 839
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 558 791	37 671 956



Sum opptjent egenkapital	40 558 791	37 671 956
Sum egenkapital	40 908 791	38 021 956
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	65 145 669	68 391 141
Øvrig langsiktig gjeld	44 727 000	44 727 000
Sum annen langsiktig gjeld	109 872 669	113 118 141
Sum langsiktig gjeld	109 872 669	113 118 141
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 175	5 905
Leverandørgjeld	224 530	106 806
Annen kortsiktig gjeld	63 979	61 030
Sum kortsiktig gjeld	294 685	173 742
Sum gjeld	110 167 354	113 291 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	151 076 144	151 313 839



Organisasjonsnr: 992 988 649
SOLHELLINGA 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5865 Solhellinga 1 Borettslag





Til andelseierne i Solhellinga 1 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10 mai 2022 kl. 18:00 i Kantarellen Bo- og rehabiliteringssenter, Mortensrudveien 185, 1283 Oslo

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solhellinga 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Solhellinga 1 Borettslag
avholdes tirsdag 10 mai 2022 kl. 18:00 i Kantarellen Bo- og rehabiliteringssenter,
Mortensrudveien 185, 1283 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret foreslår uendret godtgjørelse i forhold til siste år, kr 140.000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vanskelig å få svar på spørsmål
- B) Uheldig kommunikasjon og -bruk av borettslagets vedtekter
- C) Forslag om å utvide styret og å lønne valgkomiteen

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.03.2022
Styret i Solhellinga 1 Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Jørn Arnesen	Jordstjerneveien 29 C
Monica Celine Gundersen	Jordstjerneveien 29 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Solhellinga 1 Borettslag

Borettslaget består av 70 andelsleiligheter.

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

Jordstjerneveien 29 A - D

Gårds- og bruksnummer:

179 102

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

Solhellinga 1 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Ballbingen

I regi av Mortensrudhøyden Velforening startet arbeidet opp i november 2021 og er forventet ferdigstilt i løpet av våren. Kostnaden borettslaget har hatt i den forbindelse, er for det meste spart inn på borettslagets vedlikeholdskostnad av området. Fra å betale over 50.000 kr årlig i vedlikehold/gressklipping har vi nå en kostnad på ca. kr 13.000 årlig. (fra 2020) Dette er en stor besparelse som vi vil nyte godt av alle år fremover slik at vi vil gå i stort pluss på dette.

Styret viser til tidligere utsendt informasjon med beskrivelser av planer for området og borettslagets egenandel som ble betalt fullt ut. Ca. kr 81.000 ut over alm. kontingent. Årets utgifter til gressklipping ifølge regnskap ca. kr 27.000 er for 2 år (2020 og 2021) Det vil si at det er en besparelse alene for de 2 årene på kr 78.000.

Rens av ventilasjonsanlegg

Det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegget. Det ble utført service på viftene på taket og i noen tilfeller ble de skiftet. Alle leiligheter fikk rensedde utsugningskanaler og ved behov ble den nederste ventilasjonsslangen skiftet. Dette avhengig av fettavleiring i røret i den enkelte andel. Da slutfakturaen inklusivt skift av de nederste ventilasjonsslangene i leilighetene ble billigere enn budsjettert, valgte styret å ikke sende faktura til andelseiere for dette. De andelseierne som hadde feil på kjøkkenhette eller hadde feil kjøkkenhette ble fakturert for dette.

VVS

Det har vært store problemer med varmt/kaldt vann i D-oppgangen. Siden problemene ble markant forverret primært i D-oppgangen, måtte det feilsøkes på hovednettet. Det har pågått arbeide med dette i flere måneder, med blant annet nedtaking av garasjehimlingen. Etter mye søk fra VVS-Gruppen ble det funnet stengt ventil til sirkulasjon, feilmontert tilgang sentralt til kaldt/varmtvann i C og D. Det ble også montert nye tilbakeslagsventiler sentralt og på alle bad i D oppgangen. Det ble derfor store utgifter i 2021 på VVS.

Kartlegging for skjeggkre i borettslaget

Skjeggkre er kommet for å bli! Det skal bare en pappeske/pose til, så kan man få kreene med hjem. Det er utvidet informasjon om dette på Vibbo under temaet Skadedyr. For å få et overblikk over omfanget i borettslaget ble det levert limfeller til alle leiligheter og styret satte også limfeller ut i fellesarealer. Tilbakemelding til styret var kun fra et par leiligheter som i løpet av 3 mnd. hadde fått enkelte funn. Limfeller i fellesarealer og i bodområdet ble stående i 4 mnd. uten funn.

Dugnader

Styret er imponert over fremmøte og den innsats beboere har vist under dugnader. Her er det gjort en kjempejobb med maling/rengjøring av fellesområder og tømning av bodområdet. Trimming av hekker og trær. Ikke minst må vi berømme den innsats det ble gjort for de som hadde behov for en hjelpende hånd for å få ting kastet/fjernet.

Styrets egenarbeider

Styret har igjen som foregående år, lagt en del fysisk arbeide ut over styreverv. Smøring av dører og låser i fellesarealer (flere ganger i året), stramming av håndtak på inngangsdører, rengjøring ved tilgrising av fellesområder, tømning av etterlatt



søppel/møbler i bodområdet og utenfor avfallsbrønner. Dette har blitt kjørt til Grønmo i flere omganger. 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

Årets arbeider:

Maling av paneler balkongside.

Som en fortsettelse på malearbeidet som vi startet på siste år med 5. etasjene, går Askim Entreprenør (AE) i gang i år etter påske med maling av 1. til og med 4. etasjers veggpanel på balkonger/terrasser. Oppstart estimert etter påske. Det blir vasket og 2 malingsstrøk. Kostnaden for dette arbeidet er innregnet i årets budsjett.

Telenor

Styret har reforhandlet avtalen med Telenor. Grunnet pandemi har det ikke vært mulig å få gjennomført dette før, da montører fra Tessta skal inn i alle leiligheter. Utstyr i «teknikkskapet» vil bli fjernet slik at det kun blir hussentralen tilbake. Montører vil være behjelpelig med oppsett etterfølgende.

Vi vil få:

Komplett 100, T-We Boks II m/HDD, Snøhetta ruter og forsterkere ved behov.

Etter kommende siste prisstigning fra Telenor (april 22) ville prisen bli kr 469 pr. mnd. Styret reforhandlet denne avtalen slik at det ikke blir noen prisstigning nå.

Besparelser på strøm

Styret er i gang med å undersøke om det er mulig å få bevegelses-sensor i oppganger/mellomganger slik at belysningen ikke står kontinuerlig på. Dette må bli en vurdering av omkostninger/besparelse i henhold til den eksisterende belysning/lamper vi har.

Økonomi 2022

Med stigende renter, dyr strøm og fjernvarme og budsjettert malearbeid mener styret at de har fått utrolig god rådgivning fra OBOS forretningsfører (Trine Normann) mht. til budsjett for 2022 og mener at vi vil komme ut av 2022 uten ytterligere stigninger som følge, hvilket mange borettslag/sameier nå/allerede har iverksatt. 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 erstatter nå den gamle hjemmesiden. Alt hva som tidligere lå her, er flyttet til Temaer på Vibbo.

Styret har også, som tidligere, forstått 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 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 738 965.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 645 674.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye strøm/fjernvarme kostnader, kostnader ved aktivitetsparken (kommentar om dette under styrets arbeid) og VVS.

Resultat

Årets resultat på kr 2 886 834 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 834 124 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 052 710.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 691 459 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 637 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhellinga 1 Borettslag.

Lån

Solhellinga 1 Borettslag har 2 stk 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 2022.

Budsjettet er basert på økte felleskostnadene fra 01.01.2022:

TV/Bredbånd økes fra kr 410 pr mnd pr seksjon til kr 452 pr mnd pr andel fra 01.01.2022.

Felleskostnadene økes med 4% fra 01.01.2022.

Fjernvarme økes med 12,69% fra 01.01.2022.

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 3EGWG-4TCTI-TD40H-MVW4B-TZ8Z0-6T41I



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 050 097	1 047 549	2 050 097	1 691 460
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 886 834	-196 845	1 282 170	1 155 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 411 348	1 399 393	-1 430 000	-1 443 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-1 834 124	-200 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-358 638	1 002 548	-147 830	-287 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 691 459	2 050 097	1 902 267	1 403 860

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 986 144	2 223 839
Kortsiktig gjeld	-294 685	-173 742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 691 459	2 050 097



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 209 920	2 385 464	2 253 984	2 189 352
Innkrevde felleskostnader	2	3 528 960	3 387 480	3 529 016	3 745 648
Andre inntekter	3	85	100 140	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 738 965	5 873 084	5 783 000	5 935 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-23 230	-18 330	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-13 294	-10 834	-12 000	-14 000
Andre honorarer		0	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-116 458	-113 233	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-5 659	-4 908	-30 000	-30 000
Kontingenter		-2 050	-2 050	0	-2 100
Drift og vedlikehold	8	-520 196	-2 469 477	-537 000	-637 000
Forsikringer		-401 800	-378 052	-386 000	-418 000
Kommunale avgifter	9	-563 932	-556 757	-563 000	-580 000
Energi/fyring	10	-941 632	-436 701	-720 000	-870 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 061	-340 758	-344 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-559 853	-386 358	-479 500	-519 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 645 674	-4 952 358	-3 344 830	-3 731 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 093 291	920 726	2 438 170	2 203 400
Innbetalt andel fellesgjeld		1 834 124	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 927 415	1 120 726	2 438 170	2 203 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 768	7 596	20 000	11 000
Finanskostnader	13	-1 045 349	-1 325 167	-1 176 000	-1 059 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 040 581	-1 317 571	-1 156 000	-1 048 000
ÅRSRESULTAT		2 886 834	-196 845	1 282 170	1 155 400
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-196 845		
Til annen egenkapital		2 886 834	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
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		1 725	3 491
Forskuddsbetalte kostnader		104 636	101 143
Andre kortsiktige fordringer	15	6 112	6 807
Driftskonto OBOS-banken		375 722	917 293
Driftskonto OBOS-banken II		0	-2
Sparekonto OBOS-banken		1 497 949	1 195 107
SUM OMLØPSMIDLER		1 986 144	2 223 839
SUM EIENDELER		151 076 144	151 313 839
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5000		350 000	350 000
Annen egenkapital	16	40 558 791	37 671 956
SUM EGENKAPITAL		40 908 791	38 021 956
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 145 669	68 391 141
Borettsinnskudd	18	44 727 000	44 727 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 872 669	113 118 141
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 049	61 030
Leverandørgjeld		224 530	106 806
Påløpte renter		6 175	5 905
Annen kortsiktig gjeld	19	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		294 685	173 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 076 144	151 313 839



Pantstillelse	20	153 290 000	153 290 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2022
Styret i Solhellinga 1 Borettslag

Turid Kolstad/s/

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på 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 inntektføres 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 563 416
Fjernvarme	621 144
Kabel-tv	344 400
Kapitalkostnader på IN-lån	2 208 127
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 793
Overført til kapitalkostnader	-2 209 920
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 528 960

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	50
SUM ANDRE INNTEKTER	85

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 659
SUM KONSULENTHONORAR	-5 659

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

Drift/vedlikehold bygninger	-117 442
Drift/vedlikehold VVS	-124 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 834
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 976
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 763
Kostnader dugnader	-2 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-520 196

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-317 040
Renovasjonsavgift	-246 893
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-563 932

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-128 836
Fjernvarme	-812 796
SUM ENERGI / FYRING	-941 632

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 930
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 733
Verktøy og redskaper	-4 246
Driftsmateriell	-5 393
Lyspærer og sikringer	-9 750
Vaktmestertjenester	-111 225
Vakthold	-43 513
Renhold ved firmaer	-97 800
Gressklipping	-27 039
Andre fremmede tjenester	-24 523
Kontor- og datarekvisita	-1 401
Trykksaker	-1 473
Andre kontorkostnader	-355
Telefon, annet	-8 830
Porto	-1 638
Kontingenter	-168 875
Bank- og kortgebyr	-3 101



Konstaterte tap	-29
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-559 853

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 842
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 924
SUM FINANSINNTEKTER	4 768

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-983 076
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 273
SUM FINANSKOSTNADER	-1 045 349

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 IN-lån	6 112
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 112

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 885 702
Egenkapital fra IN tidligere	37 890 086
Egenkapital fra IN 2021	1 834 124
Reduksjon EK fra IN	-2 051 121
SUM ANNEN EGENKAPITAL	40 558 791

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. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Oppkvittert 2020	-2 700 000	
Nedbetalt tidligere	171 056	
Nedbetalt i år	184 504	
		-3 844 440

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2008	-104 363 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 110 717	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 226 844	
Nedbetalt tidligere, IN	37 890 086	
Nedbetalt i år, IN	1 834 124	
		-61 301 229

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-65 145 669**

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008 -44 727 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-44 727 000****NOTE: 19****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	65 145 669
Beregnete IN-forpliktelser	37 673 089
TOTALT	147 545 758



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

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



Innkomne saker:

1. Vanskelig å få svar på spørsmål

Forslagstiller: Åsmund Grindeland

Mail - Det hender at styret ikke svarer på spørsmål på mail, eller at det tar lang tid før styret svarer. Eksempel: På spørsmål jeg sendte styret om informasjonen fra Telenor om utlovet kompensasjon pga fravær av TV2-kanaler, tok det fire uker å få svar. På spørsmål tilknyttet at det ved kraftig regnvær renner regnvann over verandakant fra en leilighet i øverste etasje og som spruter ned på verandaen under, har jeg ikke fått svar.

Vibbo - I stedet for at styret blokkerer all mulighet for å stille spørsmål under sakene styret orienterer om på Vibbo, er det ikke bedre om generalforsamlingens representanter kan få stilt spørsmål hvis vi lurer på noe angående informasjonen styret legger ut, samt at muligheten for å starte et nytt tema holdes åpen?

Forslag til vedtak

Forslag om bedret svarmulighet på mail:

A: At styret forsøker å svare alle relevante henvendelser fra generalforsamlingens medlemmer innen rimelig tid og at styret svarer på alle relevante henvendelser.

Forslag om å fjerne blokkering av spørsmålsmulighet på Vibbo:

B: At styret fjerner blokkeringen av generalforsamlingens mulighet til å stille spørsmål på borettslagets informasjonsposter på Vibbo.

Styrets innstilling:

Styret svarer fortløpende på alle henvendelser og orienterer jevnlig andelseiere om rens av renner og avløp fra balkongen. Når man har svart på klager angående dette fra samme andelseier flere ganger, og gitt beskjed om at dette ikke er en styresak, men må tas direkte med naboen over så vil man til slutt unnlate å svare da det ikke blir tatt med naboen.

Mht. til Telenor og kompensasjon ble det sendt felles informasjon om dette til alle.

Vibbo: Dette er en plattform til informasjon fra styret til beboere. Her kan alle stille spørsmål til styret under sakene.

A: Forlaget forkastes, da styret svarer på alle relevante spørsmål innen rimelig tid.

B: Forslaget forkastes da Vibbo er en plattform til informasjon **fra** styret **til** beboere. Her kan alle stille spørsmål til styret under de enkelte sakene.

2. Uheldig kommunikasjon og -bruk av borettslagets vedtekter

Forslagsstiller Åsmund Grindeland

I forkant av vedlikehold av ventilasjonsanlegget fikk vi denne informasjonen:

Fra styret:

«Styret sender tidspunktene ut nå, da håndverkere skal ha adgang til alle leilighetene i det tidsrommet som er angitt nedenfor. Det vil komme nærmere informasjon i løpet av kort tid (infoen nedenfor).... **7. Adgang til boligen: Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon, eller utskifting.»**

Fra leverandør (Din Ventilasjon):

«Det er viktig at det ryddes og gjøres fri bane til de steder vi skal utførte vårt oppdrag. Dette gjelder alle avtrekk på bad og kjøkken. Skap over kjøkkenhette må ryddes og kanalen må være tilgjengelig. Din Ventilasjon inspiserer avtrekkskanelene og tar bilder før, eller etter. **Vi benytter roterende, skånsomme børster i hele kanelens lengde** og bruker industristøvsugere til å samle opp alle løse partikler i kanalene. Vi rengjør alle ventiler også. ... **Vi sjekker i tillegg overgangen fra kjøkkenventilatoren for fettansamling og bygger denne ved behov»**

Min forespørsel i forkant: Jeg kontaktet styret på mail og spurte hvorfor vi skulle rydde ut av skapet over kjøkkenvifta ved rens av ventilasjonsanlegget, da vel åpningen er fra under kjøkkenvifta. Jeg fikk da et svar fra styreleder som jeg oppfattet å være ganske surt, hvor det ble vist til at det stod hvorfor i mottatt info. Men var nå egentlig det så veldig klart? Jeg turte da ikke å spørre noe mer om det på mail og Vibbo som nevnt sperret for spørsmål. I ettertid fant jeg dette i borettslagets vedtekter (fra linken «Vedtekter» på Vibbo):

Borettslagets vedlikeholdsplikt (punkt 6.2): «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». Andelseiers vedlikeholdsplikt (punkt 5.1): «Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slik 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.» Etter rørbyttet over kjøkkenvifta er det oftere kald trekk i leiligheten på vinteren. Styret valgte også å få satt inn tilbakeslagsventiler i rør under den enkeltes baderomsvask, noe som hadde minimal effekt mht varmt-/kaldtvannsutfordringene. Selv om jeg prøver, får jeg ikke til å tolke de nevnte rørene som felles rør. Hva mener generalforsamlingen?

Forslag til vedtak:

At styret heretter kontakter generalforsamlingen hvis det skulle oppstå uklarhet om et planlagt vedlikehold er innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt, eller ikke – i henhold til borettslagets vedtekter. De samme hvis styret mener at det er gode grunner for å gjøre et unntak fra borettslagets vedtekter

Styrets innstilling:

Styret kan ikke se noen uklarhet i ovennevnte saker. Styret mener at den informasjon andelseierne har fått, har vært god og informativ både fra styret og underleverandører. Styret har ikke fått noen klager/henvendelser fra andre beboere. Styret mener ikke at det på noen måte er gjort unntak fra borettslagets vedtekter.

Forslaget forkastes.

3. Forslag om å utvide styret og å lønne valgkomiteen

Forslagstiller: Åsmund Grindeland

Jeg mener det er uvanlig at et borettslag med 70 andeler har bare 3 styremedlemmer pluss 2 varamedlemmer. I for eksempel Stenbråtlia borettslag, som er et borettslag med 34 andeler, har de 5 styremedlemmer pluss 2 varamedlemmer. Dette er også et nyere borettslag, slik som vårt og er et meget godt drevet borettslag. Å øke styret med to medlemmer vil være i tråd med borettslagets vedtekter (punkt 10.1): «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og inntil 4 andre medlemmer. Fortrinnsvis slik at det velges et styremedlem fra hvert av borettslagets bygg. Sameiemøtet kan velge inntil 2 varamedlemmer til styret» (det siste er nok skrivefeil; det skulle nok stått borettslagsmøtet).

Ved å øke antallet styremedlemmer vil styret ha flere å fordele oppgaver på og det vil dermed trolig kunne gjøre en bedre jobb. Når det gjelder å sitte i valgkomiteen er disse vervene pr i dag ulønnet arbeid. I tillegg bor vel ikke alle medlemmene i borettslaget, noe jeg mener de helst bør gjøre. Valgkomiteen er ikke omtalt i borettslagets vedtekter, så å vedta at det skal være lønnet å sitte i valgkomiteen er ikke i strid med vedtektene, men må eventuelt vedtas av generalforsamlingen. Lønn kan være for eksempel være lik det varaene i styret får, hvis de får lønn. Da forslagene om å utvide styret og å lønne valgkomiteen kanskje vil bli presentert for generalforsamlingen med litt kort frist før møtet, foreslår jeg at man bestemmer om man ønsker å utvide styret på ordinær generalforsamling, mens man bestemmer hvem som evt blir valgt inn som ekstra styremedlemmer på en ekstraordinær generalforsamling til høsten. Da får man litt bedre tid på seg til å foreslå kandidater.

Forslag til vedtak

A

Forslag om å utvide styret: Jeg foreslår at styret utvides fra 3 til 5 styremedlemmer. Dette for å effektivisere styrets drift og for å bedre kommunikasjonen mellom styret og resten av generalforsamlingen.

B

Forslag om å lønne valgkomiteen: Jeg foreslår at å sitte i valgkomiteen blir et lønnet verv. Dette for å gjøre det mer attraktivt å sitte i valgkomiteen.

C

Bedre informasjon vedrørende valg: Jeg foreslår at det fra neste år informeres om hvilke styreverv som er på valg når informasjonen om generalforsamlingsmøtet sendes ut i januar. Samt at det samtidig redegjøres for hvor forslag til styremedlemmer skal sendes, innen hvilke frist og hvor forslag til medlemmer av valgkomiteen skal sendes og innen hvilke frist.

Styrets innstilling:

A: Det er allerede 5 i styret. 3 styremedlemmer og 2 vara. Varaene inndras ved behov, slik at alle arbeidsoppgaver blir løst på best mulig måte. Dette har fungert fint siden 2008. «Kommunikasjonen mellom styret og resten av generalforsamlingen» fungerer utmerket. Styret har kun fått positive tilbakemeldinger hva dette angår. Forslaget vil medføre en hel del merkostnader i styrevederlag som igjen vil øke fellesutgiftene.



Forslaget forkastes.

B: Borettslaget har i den tid vi har hatt valgkomite ikke hatt problemer med å finne representanter. Kan derfor ikke forstå forslaget som igjen vil medføre økte fellesutgifter.

Forslaget forkastes.

C: Fristen for forslag til styreverv er på selve generalforsamlingen når det er fysisk årsmøte. Andre regler gjelder ved digitalt årsmøte. Kontaktopplysninger til valg-komiteen ligger under Kontakt på Vibbo. Her sender man også forslag til valgkomite. Mht. til hvem som er på valg, kan man hente siste års protokoll som også ligger på Vibbo -hvis man vil vite dette før selve innkallingen til årsmøtet.

Forslaget forkastes



VALGKOMITEEN KOMMER MED SIN INNSTILLING PÅ ÅRSMØTET

I valgkomiteen for Solhellinga 1 Borettslag

Jørn Arnesen
Monica Celine Gundersen

Solhellinga1 Borettslag Valgkomité
Valgkomité

valgkomiteen@mail.com



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post solhellinga1@gmail.com.

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret.

E-post: solhellinga1@gmail.com

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604772. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



5865 Solhellinga 1 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

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

Boligselskapets navn:

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: pef@obos.no

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