



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 153 185
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE RØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 896 388	75 984 529
Sum inntekter		1 896 388	75 984 529
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 374 038	687 708
Sum kostnader		1 374 038	687 708
Driftsresultat		522 351	75 296 821
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 663	2 453
Sum finansinntekter		26 663	2 453
Annen finanskostnad		511 882	342 612
Sum finanskostnader		511 882	342 612
Netto finans		-485 218	-340 159
Resultat før skattekostnad		37 132	74 956 662
Årsresultat		37 132	74 956 662
Totalresultat		37 132	74 956 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 132	74 956 662
Sum overføringer og disponeringer		37 132	74 956 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		115 800 000	115 800 000
Sum varige driftsmidler		115 800 000	115 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		115 800 000	115 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		94 009	24 160
Andre fordringer		145	180 000
Sum fordringer		94 154	204 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 591 654	1 053 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 591 654	1 053 987
Sum omløpsmidler		1 685 808	1 258 147
SUM EIENDELER		117 485 808	117 058 147

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 993 794	74 956 662
Sum opptjent egenkapital		74 993 794	74 956 662
Sum egenkapital		75 143 794	75 106 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 230 000	12 230 000
Øvrig langsiktig gjeld		28 950 000	28 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 180 000	41 180 000
Sum langsiktig gjeld		41 180 000	41 180 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 753	35
Annen kortsiktig gjeld		1 139 261	771 450
Sum kortsiktig gjeld		1 162 014	771 485
Sum gjeld		42 342 014	41 951 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 485 808	117 058 147



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629032

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 153 185
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE RØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: Colbjørnsens gate 3
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 928 153 185
SØNDRE RØD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 896 388	75 984 529
Sum inntekter		1 896 388	75 984 529
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 374 038	687 708
Sum kostnader		1 374 038	687 708
Driftsresultat		522 351	75 296 821
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 663	2 453
Sum finansinntekter		26 663	2 453
Annen finanskostnad		511 882	342 612
Sum finanskostnader		511 882	342 612
Netto finans		-485 218	-340 159
Resultat før skattekostnad		37 132	74 956 662
Årsresultat		37 132	74 956 662
Totalresultat		37 132	74 956 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		37 132	74 956 662
Sum overføringer og disponeringer		37 132	74 956 662



Organisasjonsnr: 928 153 185
SØNDRE RØD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		115 800 000	115 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		115 800 000	115 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		94 009	24 160
Andre fordringer		145	180 000
Sum fordringer		94 154	204 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 591 654	1 053 987
Sum omløpsmidler		1 685 808	1 258 147
SUM EIENDELER		117 485 808	117 058 147
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	74 993 794	74 956 662
Sum opptjent egenkapital	74 993 794	74 956 662
Sum egenkapital	75 143 794	75 106 662
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 230 000	12 230 000
Øvrig langsiktig gjeld	28 950 000	28 950 000
Sum annen langsiktig gjeld	41 180 000	41 180 000
Sum langsiktig gjeld	41 180 000	41 180 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 753	35
Annen kortsiktig gjeld	1 139 261	771 450
Sum kortsiktig gjeld	1 162 014	771 485
Sum gjeld	42 342 014	41 951 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	117 485 808	117 058 147



Organisasjonsnr: 928 153 185
SØNDRE RØD 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 2025

Innkalling

S.nr. 1226

SØNDRE RØD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SØNDRE RØD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2025 kl. 18:00, Samfunnshus Vest på Røa. Møterom 3 Voksen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Presentasjon fra huseierforeningen – informasjon om ansvarsområder og relasjon til borettslaget
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorar
8. Økning av felleskostnader
9. Manglende vedlikeholdshistorikk og behov for helhetlig vedlikeholdsplan
10. Uautorisert endring av balkonger og fasade
11. Innføring av husordensregler for borettslaget
12. Innføring av HMS-rutiner og systematisk tilstandskontroll
13. Informasjon om tjenester og avtaler – nye avtaler for vasketjenester og vaktmestertjenester
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE RØD BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som fører av protokollen ble Kari-Anne Bakke Lindland foreslått. Som protokollvitne ble Norunn Eiane foreslått.

Forslag til vedtak

Foreslått fører av protokollen og protokollvitne er godkjent.



Sak 4

Presentasjon fra huseierforeningen – informasjon om ansvarsområder og relasjon til borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Som del av vårt borettslags tilknytning til et større område/sameie, er vi en del av en overordnet huseierforening. For mange beboere og andelseiere kan det være uklart hva denne foreningen har ansvar for, og hvordan deres virksomhet påvirker oss.

Styret har derfor invitert representanter fra huseierforeningen til generalforsamlingen for å gi en kort orientering om deres rolle, ansvarsområder og samarbeidet med vårt borettslag.

Formål: Formålet med presentasjonen er å gi generalforsamlingen innsikt i:

- Hvilke fellesområder og funksjoner huseierforeningen har ansvar for (f.eks. veier, lekeplasser, felles grøntarealer, snørydding, belysning m.m.)
- Hvordan kostnader fordeles og faktureres til tilknyttede borettslag
- Hva slags beslutningsmyndighet huseierforeningen har, og hvordan borettslaget deltar i styring og beslutningsprosesser
- Hvordan beboere kan ta kontakt ved spørsmål eller henvendelser

Gjennomføring: Representanter fra huseierforeningen vil holde en kort presentasjon under generalforsamlingen, etterfulgt av anledning til å stille spørsmål.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering. Generalforsamlingen takker huseierforeningen for informasjon og ser frem til fortsatt godt samarbeid.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1226 ÅRSREGNSKAP 2024 Søndre Rød Brl..pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 8

Økning av felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Styret har gjennomgått borettslagets økonomi og driftskostnader, og ser at flere sentrale utgiftsposter har økt kraftig de siste årene. Spesielt gjelder dette kostnader til vann og avløp, energi, samt drift og vedlikehold av fellesarealer. I tillegg har borettslaget pådratt seg nye kostnader, som for eksempel økte utgifter til forretningsførsel og revisjon.

Det er også viktig å påpeke at felleskostnadene aldri har blitt økt av tidligere styrer siden borettslagets etablering. Dette har ført til at vi i dag henger økonomisk etter, ikke har klart å bygge opp tilstrekkelig likviditet, og heller ikke dekker de løpende driftskostnadene på en bærekraftig måte.

Kostnadsøkninger (2023–2025):



- **Kommunale avgifter:**
Økt fra kr 68 229 i 2023 til kr 192 000 i 2025
Dette tilsvarer en økning på 181 %
- **Energikostnader:**
Økt fra kr 12 198 i 2023 til kr 32 000 i 2025
Dette tilsvarer en økning på 162 %
- **Drift og vedlikehold:**
Økt fra kr 21 948 i 2023 til kr 137 000 i 2025
Dette tilsvarer en økning på 524 %
Merk at dette kun dekker ordinær drift og vedlikehold, og ikke større vedlikeholdsprosjekter som krever bedre likviditet og reserver på konto.

Samtidig er det nå tydelig at borettslaget har et akutt behov for å styrke det planlagte vedlikeholdet av bygninger og tekniske anlegg. Flere uforutsette vedlikeholdsoppgaver har allerede ført til ekstraordinære kostnader, og uten tilstrekkelig økonomisk buffer risikerer vi dyre nødløsninger fremfor kostnadseffektive og planlagte tiltak.

Forslag:

Styret foreslår derfor en økning av felleskostnadene med 18 %, gjeldende fra 12. juni 2025. Denne justeringen skal dekke:

- De betydelige økningene i driftskostnader
- Økt vedlikeholdsbudsjett for å sikre nødvendig og systematisk oppfølging
- Bedre økonomisk handlingsrom og likviditetsbuffer

Konsekvenser:

Denne økningen vil legge grunnlaget for en mer stabil og forutsigbar økonomi i borettslaget. Det vil gjøre det mulig å opprettholde og forbedre bygningsmassen og fellesarealene, samt unngå ubehagelige økonomiske overraskelser i fremtiden.

Styret er opptatt av forsvarlig økonomistyring, og vil arbeide for at midlene brukes effektivt og til det beste for fellesskapet. Alle beboere vil på sikt nyte godt av tryggere bygg, bedre infrastruktur og høyere verdibevaring.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en økning av felleskostnadene fra og med 12. juni 2025

Vedlegg

2. Økning av felleskostnader - Sheet1.pdf

Sak 9

Manglende vedlikeholdshistorikk og behov for helhetlig vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:



Da det nåværende styret overtok ansvaret fra Merkantilbygg og det forrige styret, overtok man samtidig et borettslag uten dokumentert historikk for tidligere vedlikehold eller tekniske vurderinger av bygningenes tilstand. Dette har gjort det nødvendig å starte kartleggingen helt fra grunnen av.

Samtidig har det, i løpet av de siste fem månedene, oppstått flere større vedlikeholdsoppgaver som verken var forutsett eller budsjettert for – til tross for at beboere har dokumentert at det tidligere styret ble varslet. Mangelen på dokumentasjon og planverk har skapt praktiske utfordringer og ført til ekstra kostnader.

Eksempler på hendelser:

- Avføring i dusjvløp, som krevde umiddelbar sanering og tiltak
 - Langvarig vannstans i Søndre Rød 1 (over 24 timer) som følge av dårlig vedlikehold og mulig feilbetjening av hovedvannkran
- Det er kritisk at hovedkraner ikke stenges uten forhåndsgodkjenning fra styret

Formål fremover:

Styret arbeider nå med å utarbeide en helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan, basert på faktisk tilstand og borettslagets økonomiske bærekraft. Målet er å:

- Sikre forutsigbar drift
- Unngå unødvendige kostnader
- Legge til rette for en stabil utvikling av felleskostnadene

Planen vil inneholde:

- Oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak fordelt over tid
- Kostnadsestimater og prioriteringer basert på ekstern fagkompetanse
- Forslag til finansiering (felleskostnader, oppsparte midler eller lån)
- Anbefalt utvikling av felleskostnader

I tillegg vil planen inkludere:

- Et nytt forslag til utskifting av vinduer og dører i borettslaget
- Vurdering av retningslinjer for andelseiere som ønsker å bytte vinduer og dører selv, slik at dette skjer i tråd med tekniske krav og borettslagets estetiske standard

Planen forventes ferdigstilt i løpet av 2025 og vil bli presentert for beboerne i neste årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å fortsette arbeidet med å kartlegge bygningenes tilstand og utarbeide en helhetlig vedlikeholdsplan. Årsmøtet støtter at denne planen skal danne grunnlag for fremtidige budsjetter og prioriteringer i borettslaget.



Sak 10

Uautorisert endring av balkonger og fasade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har registrert at flere beboere har gjort endringer på balkongrekkverk eller fasade – som utvidelser, materialbytte eller fargeendringer – uten skriftlig godkjenning fra styret. Dette er i strid med både borettslagets vedtekter og borettslagsloven § 5-17. Slike endringer krever godkjenning fordi de påvirker bygningens utseende og felles ansvar.

Selv små tiltak, som å heve rekkverk, sette opp leegger eller bruke nye materialer, kan få store konsekvenser for sikkerhet, forsikring, vedlikehold og helhetsinntrykk. Styret mener derfor det er behov for et prinsippvedtak fra årsmøtet, og et klart mandat til å følge opp slike saker.

Hvorfor dette er viktig:

Forsikring:

Skader knyttet til ulovlige endringer kan føre til at forsikringsselskapet avslår eller reduserer erstatning. Hele

1. borettslaget kan tape penger på én persons feil.

Ansvar og vedlikehold:

Uklare eller uautoriserte endringer gjør det vanskelig å vite hvem som har ansvar for vedlikehold og

2. reparasjoner. Med godkjenning kan styret sikre tydelig fordeling av ansvar.

Rettferdighet:

Hvis noen endrer uten tillatelse, skapes ulik behandling. Det kan føre til flere regelbrudd, svekket fellesskap og

3. mindre kontroll over bygninger og uteområder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret får mandat til å kartlegge og vurdere tiltak for å håndtere rekkverk og andre bygningsendringer som er gjennomført uten skriftlig tillatelse fra styret. Dette inkluderer å vurdere om ulovlige tiltak må tilbakeføres, tilpasses eller eventuelt godkjennes i etterkant, dersom det er forsvarlig og i tråd med borettslagets interesser.

Sak 11

Innføring av husordensregler for borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Borettslaget er nylig etablert og har til dags dato ikke hatt et sett med formelt vedtatte husordensregler. For å sikre god trivsel, forutsigbarhet og et ryddig rammeverk for sameksistens mellom beboerne, er det nødvendig å få på plass slike regler.

Formål: Husordensreglene skal bidra til å ivareta et godt bomiljø, sørge for at fellesarealer brukes på en hensynsfull måte, og forebygge konflikter. Reglene fungerer som et supplement til borettslagets vedtekter og Lov om burettslag, og gir konkrete retningslinjer for daglig bruk av bolig og fellesområder.

Innhold: De foreslåtte husordensreglene omfatter blant annet:



- Regler for bruk av fellesarealer (vaskeri, uteområder, boder, etc.)
- Retningslinjer for støy, herunder ro- og hviletider
- Avfallshåndtering og orden i fellesområder
- Dyrehold
- Generell hensynsfull opptreden mellom beboere

Reglene er utarbeidet av styret med utgangspunkt i normalordensregler fra Norske Boligbyggelag (NBBL) og tilpasset vårt borettslags forhold.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslaget til husordensregler, gjeldende fra 12. juni 2025.

Vedlegg

3. Søndre Rød Borettslag Husordensregler.pdf

Sak 12

Innføring av HMS-rutiner og systematisk tilstandskontroll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Styret har igangsatt arbeid med å etablere faste rutiner for helse, miljø og sikkerhet (HMS) i borettslaget. Dette er en viktig del av arbeidet med å skape et tryggere, mer oversiktlig og profesjonelt driftet bomiljø – både for beboere og for dem som utfører arbeid på eiendommen.

Hva er gjort:

- Styret har satt opp grunnleggende **HMS-rutiner** i henhold til krav og anbefalinger for borettslag.
- Det er igangsatt arbeid med **systematiske tilstandssjekker** av fellesarealer, tekniske installasjoner og bygningsmasse.
- Arbeidet utføres i tråd med mål om økt kontroll, forebygging av risiko, og bedre rutiner for vedlikehold og oppfølging.

Formål:

Målet med tiltakene er å sikre:

- En trygg og helsefremmende boplass for andelseierne.
- Bedre oversikt over potensielle risikoer og behov for vedlikehold.
- Et solid grunnlag for dokumentasjon, rapportering og videre planlegging.

Status:

Arbeidet er godt i gang, og flere kontroller og rutiner er allerede implementert. Styret vil holde beboerne informert om fremdriften og vil integrere HMS-arbeidet som en fast del av den fremtidige driften.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å implementere og videreutvikle helse-, miljø- og sikkerhetsrutiner (HMS) i borettslaget. Styret skal sørge for at det gjennomføres regelmessige tilstandsjekker og risikovurderinger, samt etablere rutiner for oppfølging og dokumentasjon.

Sak 13

Informasjon om tjenester og avtaler – nye avtaler for vasketjenester og vaktmestertjenester

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: For å sikre et godt vedlikeholds nivå og en ryddig hverdag i borettslaget, har styret gjennomgått eksisterende avtaler for vasketjenester og vaktmestertjenester. Etter evaluering av behov, kostnader og kvalitet, har borettslaget nå inngått nye avtaler med leverandører innen disse tjenesteområdene.

Formål: Styret ønsker å informere beboerne om disse endringene slik at alle er kjent med hvilke tjenester som tilbys, og hvordan man kan melde inn eventuelle feil, mangler eller klager knyttet til tjenestene. Det er viktig for styret å opprettholde en god dialog med beboerne, og tilbakemeldinger er avgjørende for å sikre at tjenestene fungerer tilfredsstillende.

Innhold:

- Borettslaget har inngått en ny avtale om **vasketjenester**, som omfatter rengjøring av fellesarealer som trapperom, inngangspartier og andre felles rom (vaskerommene).
- Det er også inngått ny avtale for **vaktmestertjenester**, som inkluderer jevnlig tilsyn og mindre vedlikeholdsoppgaver i fellesarealene.
- Styret vil følge opp kvaliteten på tjenestene, og beboerne oppfordres til å melde fra om forhold som bør utbedres, eller om det oppstår misnøye med tjenestene.

Tilleggskommentar: Styret vil også informere om at den nye vaktmesteren vil bistå med oppgaver som ble nevnt i forrige generalforsamling, blant annet vedlikehold av rekkverk og oppgradering/vedlikehold av vaskerommene. Dette følges nå opp som en del av den løpende driften, og vil inngå i det videre arbeidet med vedlikeholdsplan og budsjett.

Praktisk informasjon: Alle henvendelser om forhold relatert til vasking eller vaktmesterarbeid skal rettes til styret via **Vibbo**. Dette sikrer en ryddig oppfølging og dokumentasjon av innspill.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar informasjonen til orientering og gir sin tilslutning til at styret følger opp tjenestene som avtalt, og håndterer henvendelser via Vibbo.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Katelin May Pell

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emma Bjørnsdatter Jahr
- Line Kristine Ljungren



Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne årsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid i den siste perioden, samt borettslagets økonomiske situasjon og fremtidsplaner. Rapporten er ment å gi beboerne innsikt i viktige tiltak, beslutninger og prioriteringer som er gjort på vegne av fellesskapet.

Vi ønsker med dette å oppsummere arbeidet som er lagt ned for å styrke borettslagets drift, økonomi og vedlikehold – og inviterer alle beboere til dialog og innspill, blant annet via Vibbo.

2. Styrets arbeid

Dette har vært en periode preget av nødvendig opprydding, planlegging og forbedringstiltak. Her er en oversikt over hva styret har arbeidet med:

Administrasjon og kommunikasjon

- Styret har bestått av 1 styreleder og 3 styremedlemmer.
- Det har vært økt fokus på god og åpen kommunikasjon med beboerne, primært gjennom Vibbo og e-post.

Vedlikeholdsarbeid

Styret har igangsatt og fulgt opp flere viktige vedlikeholdsoppgaver:

- Justering av dørbremsere på alle felles dører
- Utbedring av vannproblemer i Søndre Rød 1
- Vedlikehold og utbedringer på fellesrør i Søndre Rød 22
- Innhentet befaringer og tilstandsvurderinger av: Tak, Ventilasjon, Vaskerom, Elektriske anlegg, og Uteboder.
- Utarbeidelse av husordensregler, samt utføring rutiner for HMS og sikkerhet

Leverandører og tjenestetilbud

- Styret har gått gjennom alle eksisterende avtaler og reforhandlet eller inngått nye der det har vært hensiktsmessig.
- Det er inngått ny avtale for renhold og vaktmestertjenester, med lavere kostnad og betydelig høyere kvalitet og service sammenlignet med tidligere avtale.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet

- Det var flere avvik i regnskapet for 2024 sammenlignet med budsjettet. Styret har gjennomgått og kartlagt disse avvikene, og det er særlig kostnader knyttet til avtaler inngått av forrige styre som har vært gjenstand for nærmere oppfølging.
- Nåværende styre har tatt spørsmålene rundt disse forholdene videre, og vil informere beboerne nærmere om dette på neste årsmøte.
- Enkelte kostnader er blitt viderefakturert til berørte beboere eller utbygger, men dette gjelder mindre beløp.

Budsjett og fremtidsplaner

-



Nåværende styre arbeider med å etablere et realistisk budsjett som i større grad samsvarer med faktisk drift og behov – noe som etter vår vurdering ikke har vært tilfellet tidligere.

- Arbeidet med å utvikle en langsiktig vedlikeholdsplan er godt i gang. Planen vil danne grunnlag for fremtidige budsjett og gi styret og beboerne bedre oversikt over kommende kostnader og nødvendige tiltak.

Vi håper denne gir alle beboere innsikt i arbeidet som er gjort, og trygghet i at borettslagets verdier og fellesskap forvaltes på en ansvarlig og bærekraftig måte. Har du spørsmål eller innspill, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt via Vibbo.

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre Rød Borettslag



ÅRSREGNSKAP 2024

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 523 794.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Søndre Rød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Rød Borettslag som viser et overskudd på kr 37 132. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 selskapets 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.



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2024
Søndre Rød Borettslag

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

Strømmen, 2. juni 2025
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

RUGTVEDT, MORTEN ROGNSTAD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.06.2025 12:52:05

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SØNDRE RØD BORETTSLAG ORG.NR. 928 153 185, KUNDENR. 1226

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	486 662	-386 137
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	37 132	74 956 662
Mellomværende bygg	0	3 981 004
Tillegg for nye langsiktige lån	0	-3 032 134
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	0	-74 620 000
Korrigering EK mellomværende	0	-412 734
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	37 132	872 798
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	523 794	486 662
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 685 808	1 258 147
Kortsiktig gjeld	-1 162 014	-771 485
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	523 794	486 662



SØNDRE RØD BORETTSLAG ORG.NR. 928 153 185, KUNDENR. 1226

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	510 720	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 120 440	1 226 633	1 631 000	1 332 000
Andre inntekter	3	265 228	137 896	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 896 388	1 364 529	1 631 000	1 322 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-8 000	-14 000
Styrehonorar		0	0	-55 000	-100 000
Revisjonshonorar	4	-22 500	-6 250	-22 500	-22 500
Forretningsførerhonorar		-78 845	-56 156	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar		0	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-186 135	-21 948	-45 000	-137 000
Forsikringer		-1 605	0	-7 600	-8 000
Kommunale avgifter	6	-161 695	-68 229	-163 000	-192 000
Energi/fyring		-26 526	-12 198	-32 000	-60 000
Andre driftskostnader	7	-896 731	-522 927	-856 000	-754 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 374 038	-687 708	-1 279 100	-1 381 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		522 351	676 821	351 900	-59 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	74 620 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		522 351	75 296 821	351 900	-59 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	26 663	2 453	0	0
Finanskostnader	9	-511 882	-342 612	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-485 219	-340 159	0	
ÅRSRESULTAT		37 132	74 956 662	351 900	-59 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		37 132	0		
Til annen egenkapital		0	74 956 662		



SØNDRE RØD BORETTSLAG ORG.NR. 928 153 185, KUNDENR. 1226

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	104 220 000	104 220 000
Tomt		11 580 000	11 580 000
SUM ANLEGGSMIDLER		115 800 000	115 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		94 009	24 160
Forskuddsbetalte kostnader		145	0
Andre kortsiktige fordringer		0	180 000
Driftskonto OBOS-banken		969 738	453 764
Sparekonto OBOS-banken		621 916	600 223
SUM OMLØPSMIDLER		1 685 808	1 258 147
SUM EIENDELER		117 485 808	117 058 147
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5 000		150 000	150 000
Opptjent egenkapital	11	74 993 794	74 956 662
SUM EGENKAPITAL		75 143 794	75 106 662
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	12 230 000	12 230 000
Borettsinnskudd	13	28 950 000	28 950 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 180 000	41 180 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 045	181 954
Leverandørgjeld		22 753	35
Annen kortsiktig gjeld	14	1 100 216	589 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 162 014	771 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 485 808	117 058 147
Pantstillelse	15	130 979 000	130 979 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.05.2025,
Styret i Søndre Rød Borettslag
Emma Bjørnsdatter Jahr

Katelin May Pell

Line Kristine Ljungren

Henriette Hagness Skridshol



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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 120 440
Kapitalkostnader på IN-lån	510 720
Overført til kapitalkostnader	-510 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 120 440

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert kostnader fra 2023	128 113
Startkapital	137 115
SUM ANDRE INNTEKTER	265 228

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 500.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 521
Drift/vedlikehold VVS	-3 672
Drift/vedlikehold elektro	-12 667
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 088
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 188
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-186 136

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-161 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 695

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-112 234
Gressklipping	-29 481
Andre fremmede tjenester	-808
Andre kontorkostnader	-1 525
Kontingenter, Søndre Rød Huseierforening	-750 061
Bank- og kortgebyr	-2 622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-896 731

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	26 457
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	206
SUM FINANSINNTEKTER	26 663

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån til tbygger	-510 720
Renter på leverandørgjeld	-1 162
SUM FINANSKOSTNADER	-511 882

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	104 220 000
SUM BYGNINGER	104 220 000

Tomten ble kjøpt i 2023

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

NOTE: 11**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	373 794
Egenkapital fra IN tidligere	74 620 000
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	74 993 794

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.

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Utbygger, lån er ikke betalt

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-86 850 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	74 620 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-12 230 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 230 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale



avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Utbygger, lån er ikke utbetalt. Første avdrag er 30.11.28 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2028
11	2 950
8, 17	3 150
23	3 500
7	5 050

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-28 950 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-28 950 000

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Renter mellomfinansiering	-850 216
Oppstartskapital fra utbygger	-250 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 100 216

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	28 950 000
Pantelån	12 230 000
Beregnete IN-forpliktelser	74 620 000
TOTALT	115 800 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	104 220 000
Tomt	11 580 000
TOTALT	115 800 000



Oversikt over økning av felleskostnadene med 18 % i 2025

Eiendomsnavn	Opprinnelig felleskostnad	Justert felleskostnad	Differanse
Leilighet 1	4,125 kr	4,868 kr	743 kr
Leilighet 2	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 3	3,355 kr	3,959 kr	604 kr
Leilighet 4	3,355 kr	3,959 kr	604 kr
Leilighet 5	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 6	4,125 kr	4,868 kr	743 kr
Leilighet 7	3,335 kr	3,935 kr	600 kr
Leilighet 8	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 9	4,125 kr	4,868 kr	743 kr
Leilighet 10	4,125 kr	4,868 kr	743 kr
Leilighet 11	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 12	3,355 kr	3,959 kr	604 kr
Leilighet 13	3,355 kr	3,959 kr	604 kr
Leilighet 14	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 15	4,125 kr	4,868 kr	743 kr
Leilighet 16	3,355 kr	3,959 kr	604 kr
Leilighet 17	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 18	4,125 kr	4,868 kr	743 kr
Leilighet 19	3,850 kr	4,543 kr	693 kr
Leilighet 20	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 21	3,410 kr	4,024 kr	614 kr
Leilighet 22	3,410 kr	4,024 kr	614 kr
Leilighet 23	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 24	3,850 kr	4,543 kr	693 kr
Leilighet 25	4,235 kr	4,997 kr	762 kr
Leilighet 26	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 27	3,410 kr	4,024 kr	614 kr
Leilighet 28	3,410 kr	4,024 kr	614 kr
Leilighet 29	1,870 kr	2,207 kr	337 kr
Leilighet 30	4,235 kr	4,997 kr	762 kr



Søndre Rød Borettslag Husordensregler

Søndre Rød Borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligene og fellesarealene, og de er til for å fremme ro, orden og trivsel i borettslaget.

Husordensreglene inngår som en del av kjøpskontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Dersom en andelseier misligholder vedlikeholdsansvaret sitt eller påfører eiendommen skader, kan borettslaget kreve erstatning.

Ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene mandager–torsdager mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 og fredager og lørdager mellom kl. 23:00 og 07:00. På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen. Fester og andre støyende sammenkomster skal varsles til naboer i god tid på Vibbo, og det forventes at stilletiden overholdes.

Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke benyttes etter kl. 22.00 eller før kl.07:00.

Støyende arbeidsoperasjoner i leiligheten skal kun foregå på dagtid mellom kl. 07:00 og kl.19.00, og ikke på søndager. Særs støyende arbeid eller arbeid som varer over flere dager, skal varsles på Vibbo.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.19.00 og kl. 07:00 eller på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Kontroll av brannsikringsutstyr

Beboerne skal selv kontrollere brannslukningsapparatene hvert halvår på 1. januar og 1. juli. For å unngå at pulveret stivner, skal det snus opp ned slik at man kan høre pulveret bevege seg på innsiden. Sjekk manometeret øverst om pilen står på grønt eller rødt. Hvis pilen står på grønt, er alt i orden. Hvis pilen står på rødt, må brannslukningsapparatet erstattes. Det er beboerens ansvar å kontrollere utstyret og erstatte det når det trengs.

Røykvarslere skal byttes av beboere hvert tiende år.

Indre vedlikehold og elektrisk anlegg



Beboerne er ansvarlige for vedlikehold av leiligheten, inkludert det elektriske anlegget. Kontakt elektriker dersom du er i tvil om at alt er i orden. Unngå å bruke mange skjøteledninger fra det samme strømuttaket. For brannsikkerhetens skyld anbefales det at støpsler trekkes ut av stikkontakter når elektriske artikler ikke er i bruk. All reparasjon av elektriske anlegg skal utføres av godkjent elektriker.

Søppel, trappevask og generelt renhold

Den enkelte beboer har selv ansvar for å kvitte seg med avfall. For papir og restavfall (husholdningsavfall) skal det benyttes søppelkasser ved Søndre Rød 1 og 22. Større gjenstander eller store mengder avfall skal fjernes av den enkelte. Det oppfordres til at gjenvinningsstasjoner benyttes for glass, metall og spesialavfall. Alt avfall sorteres etter Oslo kommunes retningslinjer.

Beboerne skal holde orden rundt deres egne boder.

Renhold i trappeoppganger og inngangspartier utføres av eksternt rengjøringsfirma. Beboerne plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret.

Bad, WC, ventilasjon og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er ansvarlige for ettersyn av rør og rørkoblinger inne i egen leilighet, slik at lekkasjer ikke finner sted.

Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes. Sluker skal holdes rene. Det er det enkelte beboers ansvar å holde i orden alt røropplegg inne i leiligheten. Ombygging av bad krever søknad til styret.

Fasadeendring

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden eller på annen måte gjøre endringer som vil påvirke byggets utseende. Det gjelder også utbygging på balkong, terrasse og rekkverk. Dersom slike endringer ønskes utført, må det rettes søknad til generalforsamlingen som må samtykke med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Balkong

Markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende, kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Markiser skal holdes i forsvarlig stand.



Det er strengt forbudt å bruke kullgrill, også engangsgrill, på balkonger og terrasser. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes.

Mating av fugler på balkongen og terrasser er ikke tillatt.

Det oppfordres til å vise hensyn til naboer ved røyking.

Dyrehold

Dyreeiere må sørge for at dyret ikke er til sjenanse for naboene, for eksempel ved støy, lukt eller annet ubehag. Unngå at dyr forstyrrer naboene med vedvarende bjeffing, mjauing eller annen uro, spesielt på kvelds- og nattetid.

Hunder skal alltid holdes i bånd på fellesområder. Eier må umiddelbart fjerne avføring fra fellesområder. Oppgangene og andre fellesarealer skal holdes rene.

Vis hensyn til naboer som er allergiske eller redde for dyr. Man må søke om tillatelse fra styret før man anskaffer mer eksotiske husdyr. Spør styret dersom det er tvil.

Brudd på retningslinjene kan føre til pålegg om fjerning av dyret dersom det skaper vedvarende problemer. Hvis man har besøk som tar med seg dyr, gjelder de samme reglene for atferd og hensyn til borettslagets beboere.

Navneskilt

Alle beboere plikter til å ha navneskilt på egen postkasse og ringeklokke som tilkjenner hvem som bor i leiligheten.

Kontakt styret for å bestille navneskilt. Navneskilt på postkasser og ringeklokker skal være likt for alle i borettslaget.

Forsikring

Andelseierne har vedlikeholdsansvar for boligen sin, og alle oppfordres derfor til å ha innboforsikring. Dersom leiligheten ikke holdes i forsvarlig stand og dette medfører skade på felles bygningsdeler, kan andelseieren komme i ansvar overfor borettslaget. Det gjelder blant annet mangel på brannvern, skader på rør og elektrisk anlegg, eller kondensskader på vinduene grunnet manglende lufting.

Ved skade på fellesareal hvor borettslagets forsikring benyttes, vil egenandel bli belastet beboere. Erstatning kan også kreves ved uaktsomhet.



Dugnad

Det avholdes dugnad når styret finner behov. Dugnader varsles ved oppslag minst to uker før den avholdes. Minst én fra hver andel forventes å delta på felles dugnad, men alle beboerne oppfordres til å delta.

Meldinger og henvendelser

Vibbo er den offisielle informasjonskanalen for beboerne. Meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere ved infoskriv, oppslag og info der gjelder i tillegg til husordensreglene. Henvendelser til styret vedrørende reglene skal gjøres skriftlig på Vibbo. Det gjøres oppmerksom på at Søndre Rød Borettslags Facebook-gruppe ikke er en kanal for henvendelse til styret, men en gruppe for generell kontakt mellom beboerne. Husk at ikke alle har Facebook-profil og får med seg det som legges ut der.

Generelle Bestemmelser

Med unntak for barnevogner er det ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppganger eller borettslagets utvendige fellesarealer. Sykler, leker, ski, kjelker, sparkesykler og så videre må oppbevares i egne boder eller i leiligheten.

Når møbler, komfyrer, kjøleskap eller lignende skal kastes, skal de ikke settes midlertidig i ganger eller fellesrom. Hver andelseier må oppbevare slikt på egne områder eller sørge for å få det fjernet umiddelbart..

Hver beboer er selv ansvarlig for at garasjeporten lukker seg etter bruk og ikke blir forlatt i åpen stilling.

Det er røykeforbud i oppganger, felles boder og garasjer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.06.25

Selskapsnummer: 1226 Selskapsnavn: SØNDRE RØD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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