



Årsmøte 2022

Solhøgda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

Velkommen til årsmøte i Solhøgda 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/195>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon om stemmegivning

Dersom du stemmer på papir så leverer du din stemmeseddel i styrets postkasse på veggene ved inngangsdøren til Vetlandsfaret 5A innen 8. april kl. 09.00.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Forslag om å plante noen trær
5. Forslag om at berørte naboer skal varsles når det felles et tre eller vegetasjonen fortynnes.
6. Forslag om at, når på grunn av force majeure må et tre fjernes, skal dette erstattes med et ny tre
7. Fullføre støygjerde mot Hellerudveien foran lavblokker med adresse: Solbergliveien 112 til 114.
8. Fastsettelse av styrehonorar
9. Honorar til styret for ekstra belastning rundt piperehabilitering

10. Honorar til velferds- og valgkomiteen
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomitè
14. Velferdsutvalg
15. Oppsal vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhøgda Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Liv Stefferud og Cesar De La Cruz er valgt.

Sak 3

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. 0195Årsrapport til trykk.pdf

Sak 4

Forslag om å plante noen trær

Forslag fremmet av:

Clara Domingo Cartaña, Solbergliveien 112

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å plante noen trær i gressplenen foran øst fasade av blokka Solbergliveien 112-114, langs stien som kommer fra buss holdeplass Solbergliveien mot inngangen til 112A.

Det kunne plantes, for eksempel, noen mindre trær, som epletrær eller kirsebærtre.

Dette kan hjelpe å etablere et hyggeligere uteområde, som blir aktivt tatt i bruk av naboer og barn, samtidig som det vil fungere som støyskjerm mot trafikken fra Hellerudveien.

Styrets innstilling

Styret setter pris på gode forslag om beplantning. Det er en fordel at det kan beplantes med mindre trær, hekk eller tilsvarende på denne plenen så lenge det ikke medfører mye arbeid med beskjæring. Vi er avhengige av at vedlikeholdet utføres av vaktmestersentralen og ikke er beplantning som krever mye vedlikehold. Det kan også plantes på en måte som reduserer behovet for støyskjerming som foreslått i forslag 4 nedenfor.

Forslag til vedtak

Det blir plantet noen trær i gressplenen foran øst fasade av blokka Solbergliveien 112-114, langs stien som kommer fra buss holdeplass Solbergliveien mot inngangen til 112A.

Sak 5

Forslag om at berørte naboer skal varsles når det felles et tre eller vegetasjonen fortynnes.

Forslag fremmet av:

Clara Domingo Cartaña, Solbergliveien 112

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at når det vurderes å felle ned et tre, eller å gjennomføre en betydelig fortynning av et område med busker og trær, det informeres, i forkant og i god

tid, de nærmeste naboer som blir påvirket av det (for eksempel, naboene som bor i leilighetene som vende seg mot det gjeldende grønt område) slik at de kan komme med kommentarer og forslag, og sette i gang en enkelt brukermedvirkning prosess for de som vil delta i den.

Styrets innstilling

Solhøgda borettslag kjennetegnes ved at det er god plass mellom blokkene og mye vegetasjon, bla. skogholt og andre trær og busker. Styret er opptatt av å fortsatt ha det slik. Vi fjerner ikke busker, trær ol. uten at dette er strengt nødvendig. Det er mange forskjellige oppfatninger om trærne i borettslaget blant beboerne. Noen ønsker å beholde mest mulig, bla. for å hindre innsyn. Andre ønsker å fjerne trær for å få mer lys og bedre solforhold. Det fjernes årlig en del buskas fordi det vokser fort og sprer seg og hindrer nødvendig tilgjengelighet, for eksempel for gressklipping. Styret innhenter alltid råd fra fagfolk før vi fjerner noe. Trær og busker vokser fra tid til annen inn mot blokkene og kan skade fasadene. Vi opplever også at dyr som ekorn mm klatrer inn på fasadene og kommer inn i leiligheter eller tar tilhold og bygger reder på balkonger og tak. Dette er ikke ønskelig. Trær eller greiner fjernes ikke med mindre de er i ferd med å dø eller utgjør fare. Styret vil fremover sørge for å varsle beboerne på forhånd.

Forslaget tas ikke til følge.

Forslag til vedtak

Berørte naboer skal varsles når det felles et tre eller vegetasjonen fortynnes.

Sak 6

Forslag om at, når på grunn av force majeure må et tre fjernes, skal dette erstattes med et ny tre

Forslag fremmet av:

Clara Domingo Cartaña, Solbergliveien 112

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at, når på grunn av force majeure må et tre fjernes, skal dette erstattes med et ny tre, gjerne i nærområdet, slik at med dette det tas vare på omgivelsen i borettslaget, og naturen, i langt sikte.

Styrets innstilling

Styret vil som nevnt over gjøre det som skal til for å opprettholde borettslagets særpreg med vegetasjon som en viktig del og sørger allerede i dag for gjenplantning i den grad dette er mulig. Forslaget innebærer en forpliktelse i tilfelle andre styrer i framtiden skulle ha andre oppfatninger.

Styret stiller seg derfor bak forslaget.

Forslag til vedtak

Når på grunn av force majeure må et tre fjernes, skal dette erstattes med et ny tre

Sak 7

Fullføre støygjerde mot Hellerudveien foran lavblokker med adresse: Solbergliveien 112 til 114.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et stort grøntareal mot Hellerudveien. I tillegg er Hellerudveien også del av Ytre Ringvei som er en relativt trafikkert vei store deler av døgnet. Støygjerdet som eksisterer fra tidligere reduserer støyen, samt er mindre sjenerende enn en trafikkert vei. Spesielt om du for eksempel sitter på bakkeplan og ønsker å benytte et av de hyggelige bordene i fellesarealet. De nyere naboblokkene med adresser Hellerudveien 69-73 har også støygjerde, den korte lengden som mangler skiller seg med andre ord ut i landskapet. I tillegg er det også endel utrimmet vegetasjon på andre siden av gjerdet, men det er ikke kjent hvem som har ansvar for dette.

Styrets innstilling

Eksisterende støygjerde er plassert mellom Solbergliveien 116-118. Denne blokka står også nærmere Solbergliveien enn nr. 112 – 114. Styret har foretatt undersøkelser i forhold til bruk og nytten av støyskjerming samt kostnader knyttet til dette. Styret mener at man bør forsøke andre tiltak som kompensasjon for støyen fra Hellerudveien. Beplantning vil kunne være et egnet kompenserende tiltak. Ved å skjerme slik at man ikke ser Hellerudveien men får en grønn «mur» av vegetasjon som også tiltrekker seg fugler, vil dette kunne være en mulighet. Se forøvrig <http://www.stoyforeningen.no/Fakta/Stoeyksjermer-og-stoeyvoller>. Kostnadmessig er det dyrt å etablere støyskjerming. Styret har innhentet prisoverslag på dette. For en skjerm på 3 meters lengde og 2 meters høyde er prisen ca. 60.000 kr., dvs. en lengde på 30 meter vil koste ca. 600.000 kr. Vi går også ut fra at skjermen bør være lenger enn dette.

Et alternativ kan være å beplante området langs gjerdet mot Hellerudveien. Viser forøvrig til forslag 2 i innkallingen fra Cartana.

Forslaget tas ikke til følge.

Forslag til vedtak

Det fullføres støygjerde mot Hellerudveien foran lavblokker med adresse: Solbergliveien 112 til 114.

Sak 8

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 650.000,-

Sak 9

Honorar til styret for ekstra belastning rundt piperehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har brukt ekstra mye tid på arbeidet med piperehabiliteringen og ber Generalforsamlingen om et ekstra honorar på kr 40.000,- som deles på hele styret.

Forslag til vedtak

Styret får kr 40.000,- for ekstraarbeidet med piperehabiliteringen.

Sak 10

Honorar til velferds- og valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Velferdskomiteen honoreres med kr 30.000,-

Valgkomiteen honoreres med kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Honorar til velferds- og valgkomiteen settes til kr 60.000,-

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Kristiansen
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joanna Abueg
Valgkomiteens innstilling.
- Kine Emilie Knutsen-Sanders
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maike Harms
Valgkomiteens innstilling.
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat 1:

- Edward Ingebrigtsen

Valg av 1 delegat 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat 2:

- Joanna Abuge

Valg av 1 varadelegat 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat 1:

- Maike Harms

Valg av 1 varadelegat 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat 2:

- Maike Harms
-

Sak 13

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Martine Bakke
 - Yelyar Tursun
-

Sak 14

Velferdsutvalg

Roller og kandidater

Valg av 5 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Frank Knai
 - Jeanin Sørli
 - Madeleine Veum
 - Malin Ihlen Bjerke
 - Tom Hongslo
-

Sak 15

Oppsal vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Kine Emilie Knutsen-Sanders
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
Nestleder	Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Styremedlem	Brita Aasprang	Solbergliveien 116 A
Styremedlem	Randi Engh	Vetlandsfaret 14 A
Styremedlem	Theresa Thi Le Solstad	Vetlandsfaret 16 A
Varamedlem	Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Brita Aasprang	Solbergliveien 116 A
Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B

Varadelegert	
Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

Valgkomiteen

Martine Bakke	Vetlandsfaret 5 B
Kine Emilie Knutsen	Solbergliveien 106 B
Malin Ihlen Olaussen	Vetlandsveien 62 A

Velferdsutvalg

Tom Hongslo, Frank Knai, Line Stølen Sandval, Yoonis Abdi Hassan

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Solhøgda Borettslag

Borettslaget består av 536 andelsleiligheter.

Solhøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950130156, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Vetlandsfaret 5 A
Vetlandsfaret 1-11 2-16
Vetlandsveien 54-66,70-72
Solbergliveien 106-118

Gårds- og bruksnummer:
144 1132 1133

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten, kjøpt i 1986 er på 60712 m².

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.

Solhøgda 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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 24 002 043.

Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Obos og baseleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 22 935 201.

Det er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strømpriser.

Resultat

Årets resultat på kr 6 350 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 300 723 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 9 000 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet oppgradering av utearealer, ventilasjonsrens og asfaltering.

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. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr 90.000,- i forhold til 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 76 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhøgda Borettslag.

Lån

Solhøgda Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente på 1,8%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale.

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

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.

Driften i 2022 forutsetter ikke nye låneopptak, men en økning av felleskostnadene i takt med prisveksten i samfunnet for øvrig må påregnes. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solhøgda Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Solhøgda Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 15. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

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.		6 465 766	7 897 362	6 465 766	3 300 723
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 350	2 315 811	108 300	1 718 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	523 951	497 786	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-130 825	-682 563	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 599 503	-3 450 361	-3 576 000	-3 616 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		34 984	-112 270	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 165 043	-1 431 597	-3 467 700	-1 897 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 300 723	6 465 766	2 998 066	1 403 523
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 117 065	6 915 168		
Kortsiktig gjeld		-816 342	-449 402		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 300 723	6 465 766		

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 750 571	22 606 529	23 647 000	24 012 000
Innbetalinger		1 273	-1 813	0	0
Ladepunkt		77 709	19 135	0	0
Andre inntekter	3	172 491	120 878	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		24 002 043	22 744 730	23 662 000	24 012 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 290	-71 175	-92 000	-100 000
Styrehonorar	5	-600 000	-550 000	-600 000	-650 000
Avskrivninger	15	-523 951	-497 786	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 420	-16 250	-16 000	-18 000
Andre honorarer		-90 000	-125 000	-97 500	-100 000
Forretningsførerhonorar		-399 250	-393 350	-400 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-84 220	-46 119	-20 000	-100 000
Kontingenter		-107 200	-107 200	-107 200	-107 200
Drift og vedlikehold	8	-9 030 151	-6 039 259	-9 500 000	-9 000 000
Forsikringer		-582 653	-531 883	-583 000	-658 000
Kommunale avgifter	9	-4 289 266	-4 210 938	-4 264 000	-4 395 000
Kostnader sameie	21	-2 380 337	-1 986 178	-2 364 000	-2 365 000
Energi/fyring	10	-1 284 881	-789 967	-880 000	-970 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 243 993	-2 216 492	-2 220 000	-2 260 000
Andre driftskostnader	11	-1 194 589	-1 380 614	-1 225 000	-1 225 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 926 201	-18 962 212	-22 368 700	-22 358 200
DRIFTSRESULTAT		1 075 842	3 782 518	1 293 300	1 653 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	71 829	84 376	0	65 000
Finanskostnader	13	-1 141 322	-1 551 083	-1 185 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 069 493	-1 466 707	-1 185 000	65 000
ÅRSRESULTAT		6 350	2 315 811	108 300	1 718 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 350	2 315 811		

SOLHØGDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 130 156, KUNDENR. 195

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	83 106 036	83 106 036
Tomt		2 164 890	2 164 890
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	881 039	916 024
Andre varige driftsmidler	15	1 503 765	1 896 892
Aksjer og andeler	16	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		87 655 830	88 083 941
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 035	60 622
Forskuddsbetalte kostnader		586 096	566 132
Andre kortsiktige fordringer		0	694
Driftskonto OBOS-banken		1 372 500	2 648 019
Sparekonto OBOS-banken II		2 148 434	3 639 700
SUM OMLØPSMIDLER		4 117 065	6 915 168
SUM EIENDELER		91 772 895	94 999 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 536 * 100		53 600	53 600
Opptjent egenkapital		10 998 823	10 992 474
SUM EGENKAPITAL		11 052 423	11 046 074
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	76 802 530	80 402 033
Borettsinnskudd	18	3 101 600	3 101 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 904 130	83 503 633
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		599 709	233 508
Påløpte renter		53 321	53 054
Påløpte avdrag		162 538	162 066
Annen kortsiktig gjeld	19	774	774

SUM KORTSIKTIG GJELD		816 342	449 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 772 895	94 999 109
Pantstillelse	20	98 974 200	98 974 200
Garantiansvar	21	2 117 710	2 117 710

Oslo, 14.03.2022
Styret i Solhøgda Borettslag

Audun
Kristiansen/s/

Brita
Aasprang/s/

Randi
Engh/s/

Theresa Thi Le
Solstad/s/

Edward
Ingebrigtsen/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	20 714 216
Kabel-tv	1 948 896
Parkering	724 696
Oppvarming	416 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 804 688

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-54 117
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 750 571

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andre innbetalinger	719
Baseleie 2021	36 272
Salg av nøkler	8 400
Tilskudd fra OBOS - Miljøtiltak	125 000
Utleie lokale	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	172 491

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-97 290
SUM PERSONALKOSTNADER	-97 290

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 600 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 791, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 330
Albretsen & Groshennig AS	-26 350
Andre konsulenthonorarer	-26 540
SUM KONSULENTHONORAR	-84 220

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Pipe Eksperten AS - hovedentreprenør ifm. rehabilitering av piper	-5 902 278
Guthorm Hoff as	-1 276 481
Tronslien AS	-211 826
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 390 585
Drift/vedlikehold bygninger	-118 247
Drift/vedlikehold VVS	-50 707
Drift/vedlikehold elektro	-51 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-896 769
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-62 838
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 763
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 419
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-160 291
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-100 898
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-439
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 030 151

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 203 197
Feieavgift	-99 821
Renovasjonsavgift	-1 986 248
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 289 266

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-831 446
Strøm oljefyr el.bereder	-3 747
Fjernvarme	-449 689
SUM ENERGI / FYRING	-1 284 881

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-140 441
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 391
Diverse leiekostnader/leasing	-439
Verktøy og redskaper	-10 925
Telefon-/kontormaskiner	-14 500
Driftsmateriell	-63 635
Renhold ved firmaer	-863 352

Andre fremmede tjenester	-8 926
Kontor- og datarekvisita	-6 420
Trykksaker	-42 672
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 791
Andre kontorkostnader	-2 387
Telefon, annet	-5 708
Porto	-7 699
Bank- og kortgebyr	-2 989
Velferdskostnader	-8 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 194 589

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 734
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 853
Andre renteinntekter	1 242
SUM FINANSINTEKTER	71 829

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-550 624
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-590 180
Renter på leverandørgjeld	-188
Andre rentekostnader	-330
SUM FINANSKOSTNADER	-1 141 322

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	24 487 800
Oppskrevet 1972	845 900
Balkong/fasadefornyelse 1993	57 772 336
SUM BYGNINGER	83 106 036

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.144/bnr.1132 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Andre fellesanlegg	
Tilgang 2021	130 825
Avskrevet i år	-26 165
	104 660
Garasjer vaktmestere	
Tilgang 2017	369 250

	-158 250	
Avskrevet i år	-52 750	158 250
Grill		
Tilgang 2019	100 325	
Avskrevet tidligere	-33 442	
Avskrevet i år	-33 442	33 441
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2020	35 463	
Avskrevet tidligere	-7 094	
Avskrevet i år	-7 094	21 275
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 755 822	
Avskrevet tidligere	-702 329	
Avskrevet i år	-175 582	877 911
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	647 100	
Avskrevet tidligere	-215 700	
Avskrevet i år	-215 700	215 700
Sykkelbod		
Tilgang 2018	132 183	
Avskrevet tidligere	-26 436	
Avskrevet i år	-13 218	92 529
		1 503 765
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 503 765
		-523 951
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-523 951

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i Oppsal Samfunnshus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-50 882 845
Nedbetalt tidligere	11 961 833
Nedbetalt i år	1 978 799
	-36 942 213

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,55 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019	-43 100 000
Nedbetalt tidligere	1 618 979
Nedbetalt i år	1 620 704
	-39 860 317
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-76 802 530

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-3 087 000
Opprinnelig 1997	-9 400
Oppskrevet 1972	-845 900
Tilbakeført oppskrivning fra 1972 (i 2000)	845 900
Tilført 2014	-5 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 101 600

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-564
Purregebyr	-210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-774

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 101 600
Pantelån	76 802 530
Påløpte avdrag	162 538
TOTALT	80 066 668

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

Bygninger	83 106 036
Tomt	2 164 890
TOTALT	85 270 926

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret
garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 2 117 710.

Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

ÅRSBERETNING SOLHØGDA BORETTSLAG 2021/2022

Styret har det siste året stort sett bestått av seks medlemmer inkl. en vara. To varamedlemmer har trukket seg ganske tidlig i perioden. I vårt styre deler alle på arbeidsoppgavene så arbeidsmengden har blitt tilsvarende større for de resterende medlemmene. Det har også dette året vært stor aktivitet for styret. Det er jevnlig behov for løpende vedlikehold samt større vedlikeholdsarbeider og flere ting er utført dette året. Selv om styret forsøker å planlegge aktiviteten kommer det nesten alltid uforutsette ting. Fremstillingen nedenfor er en kortfattet oversikt over det arbeidet som vi i styret har utført siden generalforsamlingen i 2021. Listen er ikke uttømmende.

Aktiviteter som styret har utført eller besørget utført:

- Avholdt 13 styremøter inkl. budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører
- 40 styrevakter (i lang periode hver uke pga. nøkkeloverleveringer i forbindelse med piperehabiliteringen)
- Flere møter med enkeltbeboere
- Jevnlige befaringer og sameiermøte med Oppsal vaktmestersentral
- Over 100 styresaker behandlet
- Behandlet og godkjent et stort antall fakturaer.
- 11 måneder med beboerinfo delt ut til beboerne i tillegg til diverse annen informasjon
- Besvart rundt 1100 henvendelser fra beboere både på e-post og telefon.
- Laget ekstra (sette inn antall nøkkelbrikker) nøkkelbrikker til 39 beboere.
- Administrert parkeringsplassene og fordelt 12 parkeringsplasser
- Gjennomført koronatilpasset dugnad sist vår
- Komprimatorbil tre ganger siste år
- Gjennomført flere kjellerryddinger
- Kontrollert brannslukkere i alle leiligheter
- Bidratt økonomisk til Oppsal gatefest
- Deltatt på generalforsamling i OBOS BBL
- Ledet og fulgt opp større arbeider i borettslaget hvorav mye på dagtid
- Administrert, vedlikeholdt og fulgt opp 30 dyrekasser brukt av beboere
- Sørget for vedlikehold og oppgradering av grøntområder, samt påsett at trær og buskas holder forsvarlig stand.
- Utført jevnlig kontroll av vegetasjon og fjerning av døde/skadde trær, busker mm.
- Gjennomført årlig vernerunde i borettslaget
- Gjennomfører jevnlig runder i hele borettslagets fellesområder både utvendig og innvendig
- Merking og nummerering av parkeringsplasser
- Malt feieluker og pipeløp i kjellere
- Fått klargjort søppelrom i kjellere til redskapsboder
- Montert sykkelstativer i utvalgte kjellere
- Utskifting av 2 vaskemaskiner i fellesvaskeriene
- Flyttet www.solhogda.no til plattformen Vibbo.
- Prosjektledelse av piperehabiliteringen
- Prosjektledelse av arbeidet med inngangspartiene og drenering

Rehabilitering og vedlikehold siden fjorårets generalforsamling:

Piperehabiliteringen har tatt mye av styrets tid og dette har særlig vært prosjektledelse i samarbeid med Pipeeksperten AS, og mye av det har foregått på dagtid. Arbeidene har pågått siden tidlig i 2021 og ble ferdigstilt i slutten av januar.

Arbeidene med **inngangspartiene** har også pågått gjennom store deler av perioden. Solbergliveien er ferdigstilt og det meste av Vetlandsveien. Vetlandsfaret står for tur til våren. I Solbergliveien er det også etablert ny gangvei til bussholdeplassen i Hellerudveien.

Drenering av grunnmur i Vetlandsveien 56B etter at man nylig oppdaget innslag av fukt i kjeller, utført i februar.

Velferdskomiteen

Velferdsrommet ligger i kjelleren i Solbergliveien 118b. Dette er utstyrt med fullt kjøkken og et stort oppholdsrom for ca. 16 personer. Rommet har også internett og TV. Dersom man ønsker å leie rommet kan man henvende seg til komiteen. Nærmere info på borettslagets nettsider.

Velferden har som alle andre blitt påvirket av pandemien. Det har kun vært et par utleier av lokalet i de små åpne vinduene hvor smitten var lav. Vi fikk heller ikke arrangert grilling til dugnaden, 17. mai fest, julegrantenning med grøttest eller juletrefest. Men håper at dette og andre typer arrangement skal kunne gjennomføres i år. Siden det har vært et rolig år, så har vi brukt litt tid til å gjøre velferdsrommet finere. Vi har byttet ut alle stolene, kjøpt inn en stor TV, fikset litt på kjøkkenet og malt veggene i oppholdsrommet i en fin farge.

Så da håper vi beboerne får mer glede av rommet i 2022!

Parsellhager

Vi har etablert enda flere parsellhager i noen av de gamle tørkebåsene for beboere som har hatt ønske om plante sine egne grønnsaker ol.

Kjeller- og loftsrydding

Vaktmester har gjennomført kjeller- og loftsrydding flere ganger. Dette er nødvendig av brannvern hensyn da mange beboere dessverre bruker fellesrom i kjeller og loft til ulovlig oppbevaring av privat søppel eller andre ting. Dette koster borettslaget mange tusen kroner hvert år. Vi minner om at styret kan fakturere beboere direkte for fjerning av ting som oppbevares i borettslagets fellesområder.

Kurs og annen opplæring

Flere av styremedlemmene har deltatt på ulike kurs siste år, denne gang digitalt. Dette gjelder kurs som er relevante for styremedlemmer i forhold til styrearbeidet de gjør.

HMS

Det er gjennomført vernerunder i alle oppganger og avvik er blitt meddelt de aktuelle.

Alle lekeplasser er også inspisert i 2021 og det har også i år vært få anmerkninger. Det som er avdekket er utbedret. Borettslaget erstatter jevnlig defekte røykvarslere og brannslukningsapparater som er meldt fra om. Alle brannslukkere er kontrollert i 2021. Styret har minnet beboerne om å teste batterier i røykvarslere og sjekke brannslukningsapparatene sine siste år. Branninstruks er oppslått i alle oppganger. Heisene i høyblokka kontrolleres jevnlig og styret varsles hver gang det har vært gjennomført tilsyn og reparasjonsarbeider.

Planer fremover:

- Styret vurderer å male alle oppgangene, de kan trenge en ansiktsløftning. Dette er ennå ikke gjort og må vurderes opp mot kostnader og andre behov.
- Borettslaget fikk fullmakt fra generalforsamlingen i 2021 og på bakgrunn av dette vurderer vi en ny sykkelparkering utenfor Vetlandsveien 60. Styret er imidlertid usikre på om behovet er stort nok. Sykkelgarasjene er ment å brukes for de som har sykler i jevnlig bruk. Elsykler er tunge og det er upraktisk å oppbevare de i kjellerne når de brukes jevnlig. Vi oppfordrer til å benytte de to låsbare sykkelgarasjene i Vetlandsfaret 8 og 11.
- Fortsette arbeidet med plan for borettslagets uteområder
- Utvidelse av antall ladeplasser i henhold til plan mot 2025
- Mulighetsstudie for nye balkonger i alle blokker, se Vibbo.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Oppsal vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Sentralen ble opprettet 1.4.1970.

Foruten de grunnleggende vaktmestertjenestene står de også til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider til selvkostpris, slik som reparasjon av kraner, tette avløp, sluk, klosetter, radiatorer o.a.

Sentralen har kontor i Løypeveien 2 og kan treffes på telefon 22 76 28 80 eller epost kontor@oppsalvaktmestersentral.no. Kontortid er mandag til fredag kl. 0800 – 1500.

Sentralen har også hjemmeside www.oppsalvaktmestersentral.no.

Styret har hatt jevnlig møter og befaringer sammen med daglig leder. Dette har vist seg nødvendig for at arbeidsflyten skal bli best mulig. Det er også satt ned en arbeidsgruppe som skal se på de avtalene som borettslagene har med sentralen i forhold til de avtaler som gjelder i forholdet mellom sentralen og de borettslagene som er medeiere. Dette gjøres for å oppnå best mulig effektivitet og kvalitet på tjenestene som de leverer. Styret er representert i dette arbeidet ved Eddie Ingebrigtsen.

Nøkler og skilt

Nøkler/nøkkelbrikker til oppgangsdører og kjeller bestilles via styret, sikringsskap og vaskeri skal bestilles via Oppsal Vaktmestersentral. Det samme gjelder navneskilt til postkasser og ringeklokker.

Parkering

Borettslaget har i dag 165 parkeringsplasser inkl. 19 parkeringsplasser utenfor Oppsal parkeringshus i Vetlandsveien. En parkeringsplass er flyttet. Leien er i dag kr. 300,- pr. mnd. for en fossil p-plass. Det er opparbeidet 40 elbil plasser og leien for disse er kr 539,-. Dersom du ønsker plass så kan du henvende deg skriftlig til styret (e-post til styret@solhogda.no). Det enkleste er å søke direkte via borettslagets nettsider. 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87137323. 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 slokkeutstyr 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Solhøgda Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Rehabilitering av piper	
2021	Uteområder oppganger	Vetlandsveien og Solbergliveien
2021	Pipemurer og feieluker i kjellere	Nymalt
2021	Ny gangvei	fra Solbergliveien 116 til bussholdeplass i Hellerudveien
2021	Sykkelgarasje	Vetlandsfaret ved nr. 8B
2020	Velferdsrom	Pusset opp
2020	ladeplasser	Etablert 40 ladeplasser ute. Opprettet infrastruktur for til sammen 110 plasser.
2020	Oppgradering av underfordelinger mm i alle kjellere, vaskerier	Etter gjennomført el-sjekk i borettslagets fellesområder.
2019	Utskifting av all belysning i alle innvendige fellesarealer i borettslaget	Utskiftning til led-belysning
2019	Ny utebelysning	Parkeringsplasser og gangveier og ny opplyst gangvei bak høyblokka (led)
2019	Fellesvaskeriene	Maling av alle gulv og vegger
2019	Sykkelgarasje	Ved Vetlandsfaret 11B

2018	Rørrehabilitering	Alle bunnledninger i borettslaget
2018	Skiftet vannstoppere (waterguard)	I alle leiligheter
2017	Skiftet utgangsdører i alle oppganger	
2017	Skiftet til elektroniske låser	Alle utgangs-, kjeller- og loftsdører
2017	Skiftet alle brann-dører i kjeller	Mellom alle oppganger
2016-2017	Betong- og stålrehabilitering	Høyblokker og balkongene i lavblokker
2016-2017	Utskifting av alle vinduer og balkongdører	I høyblokka og lavblokkene og andre fellesrom
2016	Nytt avfallssystem	Nedgravde avfallsbrønner
2015	Nytt callinganlegg	Alle oppganger
2014-2015	Utskifting av heiser	Høyblokka
2010-2011	Maling av alle oppganger	
2010-2011	Utskifting av takpapp	
2010	Ny lekeplass	
2009	Ferdigstillelse rehabilitering bad,	bytting av takpapp og drenering av blokker.
2008	Drenering takvann og lekeplassutstyr.	
2007	Påbegynt rehabilitering av bad,	trefelling og påbegynt arbeid med kildesortering.
2006	Påbegynt arbeidet med forlenging og	montering av værhaner.
2004	Takarbeid (bytting og maling av beslag,	reparasjon av smålekkasjer).
2003	Maling av balkonger i høyblokka,	arbeider med grøntanlegg.
2003 - 2004	Feste fasadeplater, maling av vinduer,	oppussing av en del inngangspartier.
2002	Oppussing og nytt el-anlegg i alle	fellesvaskerier.
2001	Skiftet alle dører mellom trappegang	og kjeller, avfuktingsanlegg i alle fellesvaskerier.
2000	Alle låser i borettslagets dører er skiftet,	heisene i Vetlandsveien 66 totalrenovert.
1999	Nye beslag på takene, en del nye	pipeavtrekk, oppgradert kabel-TV anlegget.
1998	Elektrisk anlegg ble ferdigstilt, videre	oppgradering av uteanlegget.
1997	Montert returforsterkere på kabelanlegget,	det elektriske anlegget utbedret inklusive nye ovner i leilighetene, oppgradering av uteanlegg.
1995	Skiftet oljetank i Vetlandsveien 66.	
1993	Rehabilitering fasader med tilleggsisolering,	vinduer og nye balkonger.

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 874 538	14 402 707	15 883 000	15 870 000
Salg anleggsmidler		198 010	27 135	0	0
Andre inntekter	3	1 928 812	2 032 748	1 500 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 001 361	16 462 590	17 383 000	16 770 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 584 701	-12 009 781	-13 420 000	-13 700 000
Styrehonorar	5	-400 000	-310 000	-400 000	-417 000
Avskrivninger	12	-1 035 044	-1 099 713	-1 210 000	-1 020 000
Revisjonshonorar	6	-70 714	-35 025	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-169 175	-165 050	-170 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-680 875	-76 300	-70 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-66 460	-30 233	-40 000	-55 000
Forsikringer		-116 833	-105 512	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-73 567	-34 970	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 886 054	-2 845 660	-2 955 000	-3 020 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 103 424	-16 712 245	-18 525 000	-18 897 000
DRIFTSRESULTAT		-102 063	-249 655	-1 142 000	-2 127 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 207	8 214	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-18	-2 302	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 189	5 912	0	0
ÅRSRESULTAT		-95 874	-243 743	-1 142 000	-2 127 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-95 874	-243 743		

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	4 385 473	4 411 202
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 421 473	4 447 202
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	150
Kundefordringer		5 107	157 825
Forskuddsbetalte kostnader		48 703	42 159
Andre kortsiktige fordringer	14	4 685	249 827
Driftskonto OBOS-banken		1 457 444	155 077
Driftskonto OBOS-banken II		106 314	102 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		569 180	415 849
Sparekonto OBOS-banken		2 010 547	2 701 963
SUM OMLØPSMIDLER		4 202 113	3 825 261
SUM EIENDELER		8 623 586	8 272 463
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 127 120	6 154 752
SUM EGENKAPITAL		6 127 120	6 154 752
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 396	0
Leverandørgjeld		316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter	16	1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld	17	1 135 029	1 097 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 496 465	2 117 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 623 586	8 272 463

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 22. februar 2022
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Edward Ingebrigtsen /s/ Thomas Opkvitne Andersen /s/
Martin Aulie /s/ Madeleine Olsnes Fredriksen /s/

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.04.22

Selskapsnummer: 195 **Selskapsnavn:** Solhøgda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Liv Stefferud og Cesar De La Cruz er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Forslag om å plante noen trær

Det blir plantet noen trær i gressplen foran øst fasade av blokka Solbergliveien 112-114, langs stien som kommer fra buss holdeplass Solbergliveien mot inngangen til 112A.

For

Mot

Sak 5 Forslag om at berørte naboer skal varsles når det felles et tre eller vegetasjonen fortynnes.

Berørte naboer skal varsles når det felles et tre eller vegetasjonen fortynnes.

For

Mot

Sak 6 Forslag om at, når på grunn av force majeure må et tre fjernes, skal dette erstattes med et ny tre

Når på grunn av force majeure må et tre fjernes, skal dette erstattes med et ny tre

For

Mot

Sak 7 Fullføre støygjerde mot Hellerudveien foran lavblokker med adresse: Solbergliveien 112 til 114.

Det fullføres støygjerde mot Hellerudveien foran lavblokker med adresse: Solbergliveien 112 til 114.

For

Mot

Sak 8 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 650.000,-

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 9 Honorar til styret for ekstra belastning rundt piperehabilitering

Styret får kr 40.000,- for ekstraarbeidet med piperehabiliteringen.

For

Mot

Sak 10 Honorar til velferds- og valgkomiteen

Honorar til velferds- og valgkomiteen settes til kr 60.000,-

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Audun Kristiansen

Styremedlem (2 skal velges)

Joanna Abueg

Kine Emilie Knutsen-Sanders

Varamedlem (1 skal velges)

Maike Harms

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat 1 (1 skal velges)

Edward Ingebrigtsen

Delegat 2 (1 skal velges)

Joanna Abuge

Varadelegat 1 (1 skal velges)

Maike Harms

Varadelegat 2 (1 skal velges)

Maike Harms

Sak 13 Valgkomitè

Medlem (2 skal velges)

Martine Bakke

Yelyar Tursun

Sak 14 Velferdsutvalg

Medlem (5 skal velges)

Frank Knai

Jeanin Sørliè

Madeleine Veum

Malin Ihlen Bjerke

Tom Hongslo

Sak 15 Oppsal vaktmestersentral

Representant (1 skal velges)

Kine Emilie Knutsen-Sanders

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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