



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 023 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVEGGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 213 754	11 266 914
Sum inntekter		8 213 754	11 266 914
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	83 676
Annen driftskostnad		2 416 928	2 575 967
Sum kostnader		2 508 208	2 659 643
Driftsresultat		5 705 545	8 607 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 132	6 651
Sum finansinntekter		4 132	6 651
Annen finanskostnad		1 325 681	1 743 560
Sum finanskostnader		1 325 681	1 743 560
Netto finans		-1 321 549	-1 736 909
Ordinært resultat før skattekostnad		4 383 996	6 870 362
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 383 996	6 870 362
Årsresultat		4 383 996	6 870 362
Totalresultat		4 383 996	6 870 362
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 383 996	6 870 362
Sum overføringer og disponeringer		4 383 996	6 870 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		337 316 568	337 113 295
Sum varige driftsmidler		337 316 568	337 113 295
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		337 316 568	337 113 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		142 803	69 757
Sum fordringer		142 803	69 757
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 281	1 837 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 281	1 837 717
Sum omløpsmidler		2 171 084	1 907 474
SUM EIENDELER		339 487 653	339 020 769

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		375 000	375 000
Sum innskutt egenkapital		375 000	375 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		120 737 965	116 353 969
Sum opptjent egenkapital		120 737 965	116 353 969
Sum egenkapital		121 112 965	116 728 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 564 204	87 504 204
Øvrig langsiktig gjeld		134 760 000	134 760 000
Sum annen langsiktig gjeld		218 324 204	222 264 204
Sum langsiktig gjeld		218 324 204	222 264 204
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 784	7 555
Leverandørgjeld		13 323	5 753
Annen kortsiktig gjeld		29 376	14 288
Sum kortsiktig gjeld		50 483	27 596
Sum gjeld		218 374 687	222 291 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 487 653	339 020 769



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287437

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 023 011
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVEGGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 213 754	11 266 914
Sum inntekter		8 213 754	11 266 914
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	83 676
Annen driftskostnad		2 416 928	2 575 967
Sum kostnader		2 508 208	2 659 643
Driftsresultat		5 705 545	8 607 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 132	6 651
Sum finansinntekter		4 132	6 651
Annen finanskostnad		1 325 681	1 743 560
Sum finanskostnader		1 325 681	1 743 560
Netto finans		-1 321 549	-1 736 909
Ordinært resultat før skattekostnad		4 383 996	6 870 362
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 383 996	6 870 362
Årsresultat		4 383 996	6 870 362
Totalresultat		4 383 996	6 870 362
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 383 996	6 870 362
Sum overføringer og disponeringer		4 383 996	6 870 362



Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		337 316 568	337 113 295
Sum varige driftsmidler		337 316 568	337 113 295
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		337 316 568	337 113 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		142 803	69 757
Sum fordringer		142 803	69 757
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 281	1 837 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 028 281	1 837 717
Sum omløpsmidler		2 171 084	1 907 474
SUM EIENDELER		339 487 653	339 020 769
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		375 000	375 000
Sum innskutt egenkapital		375 000	375 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		120 737 965	116 353 969



Sum opptjent egenkapital	120 737 965	116 353 969
Sum egenkapital	121 112 965	116 728 969
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	83 564 204	87 504 204
Øvrig langsiktig gjeld	134 760 000	134 760 000
Sum annen langsiktig gjeld	218 324 204	222 264 204
Sum langsiktig gjeld	218 324 204	222 264 204
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 784	7 555
Leverandørgjeld	13 323	5 753
Annen kortsiktig gjeld	29 376	14 288
Sum kortsiktig gjeld	50 483	27 596
Sum gjeld	218 374 687	222 291 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	339 487 653	339 020 769



Organisasjonsnr: 918 023 011
SOLVEGGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0703 Solveggen Borettslag



Til andelseierne i Solveggen Borettslag



Velkommen til generalforsamling

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Solveggen Borettslag
avholdes mandag 9. mai 2022 kl. 18.00 i Lambertseter Kirke**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4
Forslaget krever 2/3 flertall
- B) Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 1-3
kommunikasjon
Forslaget krever 2/3 flertall
- C) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene - Laderett
Forslaget krever 2/3 flertall
- D) Forslag om at garasje plass nr. 44 gjøres omsettelig
Forslaget krever 2/3 flertall
- E) Forslag fra andelseiere i leilighet 1005 og 7002 om nytt punkt 8-1(4) Styret
i vedtektene
Forslaget krever 2/3 flertall
- F) Forslag fra andelseiere i Lnr. 1005,4004,6008,7001,7002 og 8001 om nytt
punkt i vedtektene- prisdifferensiering
Forslaget krever 2/3 flertall
- G) Forslag fra styret om tillegg til Husordensreglens punkt 8.
- H) Forslag fra styret om endringer i Husordensreglens punkt 10.
Glassvegger på balkong
- I) Forslag fra Lnr. 8002 om endring i husordensreglens punkt 4. Parkering
- J) Forslag fra Lnr. 5004 om å kunne bytte ut balkongfront i glass og endre
husordensreglene etter en godkjenning fra Plan og Bygningsetaten
- K) Forslag fra Lnr. 5008 om røykeforbud på terrassene
- L) Forslag fra Lnr. 5011 endring i husordensreglens punkt 8. Fellesarealer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 24.03.2022
Styret i Solveggen Borettslag

Ida Marlene Strand Skjolden /s/ Tove Bjørnstad /s/ Morten Hauger /s/ Torbjørn Vollen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Marlene Strand Skjolden	Langbølgen 39 A
Styremedlem	Tove Bjørnstad	Langbølgen 39 C
Styremedlem	Morten Hauger	Langbølgen 39 B
Styremedlem	Torbjørn Vollen	Mikrobølgen 23
Varamedlem	Andrea Olivia Grenersen	Mikrobølgen 23
Varamedlem	Tor Rønholt	Mikrobølgen 23

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ida Marlene Strand Skjolden Langbølgen 39 A

Varadelegert

Karin Wenche Schau Kleven Mikrobølgen 23

Valgkomiteen

Egil Bøttger Langbølgen 39 A
Inger Lohne Mikrobølgen 23

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

Generelle opplysninger om Solveggen Borettslag

Borettslaget består av 75 andelsleiligheter.

Solveggen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918023011, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Langbølgen 39 A, B og C
Mikrobølgen 23

Gårds- og bruksnummer:
159 230

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten er eiet og er på 4 091 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.

Solveggen 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 4 273 754.
Dette er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer til Mikrobølgen Eierseksjonssameie for utlegg borettslaget har hatt (dugnad på takterrassen m.m.).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 508 208.
Dette er kr 140 792 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

Konsulentonorar:

Kostnaden beløper seg til kr 5 540, mot budsjettert kr 40 000. Avviket skyldes at det ikke har vært behov som forutsatt (styret budsjetterte i 2020 med kr 20 000 til jur og kons i tilfelle behov).

Drift og vedlikehold:

Kostnaden beløper seg til kr 318 309, mot budsjettert kr 227 000.
Avviket skyldes etterskuddsvis betaling av ladepunkter til Mikrobølgen Eierseksjonssameie (som utgjør kr 117 167 i 2021)

Kostnader Sameiet:

Kostnaden beløper seg til kr 979 931, mot budsjettert kr 1 169 000
Avviket skyldes og avhenger av resultatet i Mikrobølgen Eierseksjonssameie.
Grunnen til avviket i år er blant annet at andel egenkapital i fellesanlegget (Mikrobølgen ES) reguleres etterskuddsvis, og er innarbeidet hos Solveggen i 2021. Dette har redusert kostnaden på konto for kostnader til sameiet og økt vår andel egenkapital i fellesanlegg.

Kommunale avgifter:

Avviket skyldes eiendomsskatt.

Andre driftskostnader:

Avvik skyldes mindre behov enn forutsatt da budsjettet ble satt opp i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 4 383 996 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 3 940 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerer for IN-innbetalinger er kr 443 996.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 120 601 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 190 000 til det generelle vedlikeholdet.

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 forbindelse med avregning av energikostnader foreslår Techem nytt a konto beløp for den enkelte beboer. Det som er lagt til grunn for fastsettelse av nytt a konto beløp for 2022 er den enkeltes faktiske kostnad for foregående avregningsperiode (2021) med et påslag på 15 %.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 14 790. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solveggen Borettslag.

Lån

Solveggen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

Ett lån til en flytende rentesats på 1,85%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 94 005 ink. mva.

Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 96 356 ink. mva

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solveggen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solveggen 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 regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Solveggen 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 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 avgjøre 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, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLVEGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 918 023 011, KUNDENR. 703

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.	1 879 878	1 237 364	1 879 878	2 120 601
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 383 996	6 870 362	209 000	336 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -3 940 000	-6 520 000	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	-203 273	292 152	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	240 723	642 514	209 000	336 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 120 601	1 879 878	2 088 878	2 456 601
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 171 084	1 907 474		
Kortsiktig gjeld	-50 483	-27 596		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 120 601	1 879 878		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 325 681	1 743 560	1 382 460	1 546 536
Innkrevde felleskostnader	2	2 925 734	2 886 187	2 905 540	2 917 464
Andre inntekter	3	22 339	117 167	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 273 754	4 746 914	4 288 000	4 464 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-7 676	-11 000	-16 000
Styrehonorar	5	-80 000	-76 000	-80 000	-112 000
Revisjonshonorar	6	-6 545	-5 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-94 005	-91 715	-94 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-5 540	-12 668	-40 000	-20 000
Kontingenter		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-318 309	-158 389	-227 000	-190 000
Forsikringer		-186 646	-178 029	-187 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-254 390	-249 432	-244 000	-249 000
Kostnader sameie	21	-979 931	-1 414 060	-1 169 000	-1 181 000
Energi/fyring	10	-19 340	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-368 100	-235 755	-368 000	-430 000
Andre driftskostnader	11	-169 122	-215 669	-207 000	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 508 208	-2 659 643	-2 649 000	-2 704 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 765 545	2 087 271	1 639 000	1 760 000
Innbetalt andel fellesgjeld		3 940 000	6 520 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 705 545	8 607 271	1 639 000	1 760 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 132	6 651	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-1 325 681	-1 743 560	-1 432 000	-1 426 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-1 321 549	-1 736 909	-1 430 000	-1 424 000
ÅRSRESULTAT		4 383 996	6 870 362	209 000	336 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 383 996	6 870 362		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	287 200 000	287 200 000
Tomt		49 700 000	49 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	416 568	213 295
SUM ANLEGGSMIDLER		337 316 568	337 113 295
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		102 935	59 978
Andre kortsiktige fordringer	15	39 868	9 779
Driftskonto OBOS-banken		482 484	494 969
Sparekonto OBOS-banken		1 545 797	1 342 748
SUM OMLØPSMIDLER		2 171 084	1 907 474
SUM EIENDELER		339 487 653	339 020 769
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 75 * 5000		375 000	375 000
Annen egenkapital	16	120 737 965	116 353 969
SUM EGENKAPITAL		121 112 965	116 728 969
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	83 564 204	87 504 204
Borettsinnskudd	17	134 760 000	134 760 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		218 324 204	222 264 204
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 323	5 753
Påløpte renter		7 784	7 555
Energiavregning	18	29 376	14 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 483	27 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 487 653	339 020 769
Pantstillelse	20	336 900 000	336 900 000
Garantiansvar	21	416 568	412 391

Oslo, 24.03.2022

Styret i Solveggen Borettslag

Ida Marlene Strand Skjolden /s/ Tove Bjørnstad /s/ Morten Hauger /s/ Torbjørn Vollen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	2 703 576
Garasje	148 800
Ladepunkt el-bil/ladbar hybridbil	59 400
Krevd inn til markiser beløp ovf. MES	24 000
Eiendomsskatt	7 820
Avregning strøm elbil	-17 862
Kapitalkostnader på IN-lån	1 308 029
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 652
Overført til kapitalkostnader	1 325 681
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 925 734

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Mikrobølgen	22 339
SUM ANDRE INNTEKTER	22 339

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 135, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 540
SUM KONSULENTHONORAR	-5 540

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

Drift/vedlikehold bygninger	-63 572
Drift/vedlikehold elektro	-125 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 555
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 923
Kostnader dugnader	-4 678
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-318 309

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 836
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-254 390

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Umålt energi fellesareal	-19 340
SUM ENERGI / FYRING	-19 340

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 622
Renhold ved firmaer	-107 513
Snørydding	-21 168
OBOS Nøkkel, Sms	-19 454
Trykksaker	-1 270
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 135
Andre kontorkostnader	-2 655
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-4 853
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-169 122

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 049
Andre renteinntekter	1 083
SUM FINANSINNTEKTER	4 132

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt -1 325 681

SUM FINANSKOSTNADER -1 325 681

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018 287 200 000

SUM BYGNINGER 287 200 000

Tomten ble anskaffet i 2017.

Gnr.159/bnr.230

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån 39 868

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 39 868

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 2 162 169

Egenkapital fra IN tidligere 114 635 796

Egenkapital fra IN 2021 3 940 000

Reduksjon EK fra IN 0

SUM ANNEN EGENKAPITAL 120 737 965

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: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år -134 760 000

SUM BORETTINNSKUDD -134 760 000

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -412 236

SUM INNTEKTER -412 236

KOSTNADER

Fjernvarme 382 860

SUM KOSTNADER 382 860

SUM ENERGIAVREGNING -29 376



For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,7%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018

-202 140 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

114 635 796

Nedbetalt i år, IN

3 940 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-83 564 204**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

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

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 investeringer.

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 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/04-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2023	
2003		200
2004		300
1004		550
2005		650
1008		900
5012		1 000
2010		1 500
4007		1 550
4001, 5010		1 750
3008		2 200
3009, 5008		2 500
3013		2 550
1002, 1006, 1007		2 850
2002		2 950
3002		3 000
4002, 4008, 4009		3 100
5002		3 200
5009		3 250
2001, 3006		3 500
1010		3 600
4005		3 650
1003		3 700
3005, 3012		3 850
2012		4 000
1009		4 050
5005		4 150
2011		4 200
5004		4 250
3011, 4011		4 300
5003		4 600
5011		4 700
3007		4 900
3004, 6007		5 100
7001		7 500
8002		9 800

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	134 760 000
Pantelån	83 564 204
Beregnete IN-forpliktelser	118 575 796
TOTALT	336 900 000



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

Bygninger	287 200 000
Tomt	49 700 000
TOTALT	336 900 000

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 88,6% av Mikrobølgen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Mikrobølgen Eierseksjonssameie som utgjør kr 416 568.

Selskapets andel i Mikrobølgen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Mikrobølgen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap 2021.

4. Forslag til generalforsamlingen

A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall.

B. 01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsen tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslaget krever 2/3 flertall.

C. Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene- Laderett

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Forslaget krever 2/3 flertall.

D. Forslag om at garasje plass nr. 44 gjøres omsettelig

Garasje plass 44 ble solgt av næringsseksjon 2 (baker) vinteren 2021 til en beboer i Solveggen borettslag. Denne plassen inngår ikke i borettslagets finansieringsplan, men er fullt ut betalt. Derfor bør denne plassen inngå i som en omsettelig plass, og vedtektene endres i henhold til dette.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 4-1 (6) endres til å inkludere garasje plass 44 som en omsettelig plass.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen godkjenner endring i vedtektene som nevnt over.

Forslaget krever 2/3 flertall.

- E. Forslag fra andelseiere i leilighet 1005 og 7002 om nytt punkt 8-1(4) Styret i vedtektene.

Per i dag er det ingen hindring at flere personer fra samme husstand og/eller familie kan ha verv/sitte i styret og valgkomiteen i Solveggen brl. Vi mener dette kan være uheldig for styrets og valgkomiteens uavhengighet. Forslaget er ikke basert på nåværende situasjon, men på en mulig interessekonflikt det kan skape i fremtiden. I Solveggen brl. sine vedtekter står det at det minimum skal være tre medlemmer i styret. Dersom to av disse en gang i fremtiden skulle være fra samme husstand og/eller familie vil disse to ha flertall ved behandling av saker i styret.

Per i dag er det fem styremedlemmer i Solveggen brl. Dersom styreleder og varamedlem er fra samme husstand og/eller familie og varamedlem skal stille i styremøte for å erstatte et annet medlem vil disse to ha tre stemmer ved avstemning av saker hvor det er stemmelikhet.

Disse to eksemplene viser at det kan være svært uheldig at flere personer fra samme husstand og/eller familie sitter i styret. Valgkomiteen skal også fremstå som uavhengige da de skal innstille kandidater til styret.

Det foreslås derfor at det tas inn et nytt punkt i vedtektene. Mange borettslag har gjort samme type endringer i sine vedtekter. Det samme forslaget er også sendt inn til årsmøtet i Mikrobølgen Eierseksjonssameiet.

Forslag til vedtak:

Vedtektene oppdateres med pkt. 8-1 (4) Ikke flere enn én person fra samme husstand og/eller familie kan ha verv/sitte i styret og/eller valgkomiteen i Solveggen brl.

Styrets innstilling:

Selv i et borettslag med 75 leiligheter, så er ikke jobben med å finne noen som vil sitte i styret alltid så lett. Solveggen borettslag har til nå vært heldig og hatt flere engasjerte beboere som har ønsket å stille til valg som enten styremedlem eller å sitte i valgkomiteen. Men slik vil det ikke nødvendigvis alltid være. Vi ser allerede i år, at en plass for å sitte i valgkomiteen ikke ble innstilt fordi det var ingen som meldte seg.

Styret mener derfor at engasjement og ønske om å bidra bør telle mer for hvem som skal sitte i styret, enn hvem man er i slekt med eller bor i samme hjem med. Dersom det kommer en tid der utvalget av personer som ønsker å sitte i styret er svært begrenset, så kan det være svært uheldig om vi må forholde oss til en regel om at visse personer ikke får lov til å sitte i styret grunnet slektskap eller boforhold. Styret har også tillitt til at valgkomiteen etter beste evne innstiller kandidater som er godt egnet og engasjerte i borettslaget, og at de tar hensyn til ulike kvaliteter som kan bidra til å gi en god sammensetning i styret. Dersom valgkomiteen innstiller to personer til verv som enten er i slekt eller bor i samme leilighet, må dette anses som et overveid valg.

Vi vil også påpeke at det uansett er lover og regler for habilitet som gjelder og som enhver som tar verv må forholde seg til.

Styrets innstilling er derfor at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

- F. Forslag fra andelseiere i Lnr. 1005,4004,6008,7001,7002 og 8001 om nytt punkt i vedtektene- prisdifferensiering.

På GF i Solveggen brl. 2021 ble det fremmet forslag om felles vask av glassfronter på verandaer. Forslaget fikk ikke flertall og ble dermed ikke vedtatt. Dersom forslaget hadde fått flertall ville det medført tvungen vask og betaling av tjenesten for samtlige beboere i borettslaget som har glassfronter på sin balkong eller fransk balkong uten mulighet til selv å bestemme om en ønsket vask eller ikke. Kostnaden for dette var differensiert for den enkelte beboer og varierte fra lavest til høyest med ca. 300%. Etter styrets valgte løsning med fordeling av kostnad per leilighet, ville denne kostnaden blitt pålagt beboere hvert år fremover. Den årlige kostnadsøkningen leverandøren kan kreve for tjenesten ville man også vært bundet til. Den enkelte beboer ville ikke ha noen mulighet til selv å bestemme om de ønsket tjenesten eller ikke selv om en på sikt så at det ble en kostbar avtale. For å kunne komme ut av avtalen måtte beboer ha fremmet forslag til GF om ny avstemming og fått flertall for å avvike avtalen.

I et borettslag er det flertallet som bestemmer og alle beboere må forholde seg til det, men å vedta et forslag som fratrukker beboer selvbestemmelse og kontroll over kostnader for den enkeltes private andel/leilighet i borettslaget kan oppleves som inngripende. Spesielt når forslaget i tillegg inneholder differensiering av kostnadsbyrden på den enkelte beboer med opp til 300% og det ikke er en for alle, alle for en.

Å ha felles vask for de beboere som ønsker det er helt legitimt og bra for de som selv ikke kan eller ønsker å vaske glassfrontene utvendig. Men da må avtalen være frivillig for den enkelte beboer og en må årlig kunne si opp avtalen for egen leilighet. Dette er mulig ved at det inngås en avtale for ett år av gangen med leverandør for det antall leiligheter som ønsker en slik tjeneste

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres til å inkludere:

«Dersom borettslaget inngår avtaler der kostnaden skal dekkes av den enkelte beboer og er prisdifferensiert, eller dersom avtalen ikke gjelder samtlige beboere, skal avtalene være frivillige for den enkelte beboer. De beboere som inngår slike avtaler skal ha mulighet for årlig oppsigelse.»

Styrets innstilling:

Styret har for denne saken fått bistand av advokat til å se på hvilke lover og regler som gjelder opp mot det overforstående forslaget.

Følgende er sakset fra advokatens vurdering:

«Når særlige grunner taler for det, så kan en kostnad fordeles etter nytte eller etter forbruk. Dette er lovens unntaksregel, og det skal foreligge tungtveiende grunner for å avvike fra lovens hovedregel. Unntaksregelen tenkes mest brukt for nye tiltak som er til gagn for bare noen av andelseierne eller der kostnadene er forbruksavhengige og forbruket kan måles. Unntaksregelen benyttes i vedtektsbestemmelsene gjeldende kostnader til forbruk av varme og kostnader til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller.»

«Hensikten med forslaget om nytt punkt i vedtektene kan synes som at kostnader som skal dekkes av den enkelte skal gjøres valgfritt.

Lovens ordlyd legger ikke opp til valgfrihet i hvordan en vedlikeholdskostnad skal fordeles. Det må snarere ses hen til hvordan type kostnad det er snakk om, og således hvordan den kostnaden skal fordeles.»

Styret mener derfor, i henhold til vurdering fra advokat, at det innsendte forslaget strider imot borettslags lovens § 5-19 og Solveggen borettslag sine vedtekter 6-1 om felleskostnader. Forslaget bør derfor ikke tas inn vedtektene til Solveggen borettslag.

Styrets innstilling er derfor at generalforsamlingen avviser forslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall.

G. Forslag fra styret om tillegg til Husordensreglenes punkt 8.

Trappeløpene i hver oppgang er klassifisert som rømningsveier ved brann. Derfor er det svært viktig at disse holdes ryddige og mest mulig fri for brennbart materiale. Vi har lenge praktisert en regel om at det ikke er lov å oppbevare noe utenfor egen inngangsdør annet enn egen dørmatte, som de aller fleste er flinke til å følge. Vi ønsker nå at dette skal formelt inn i husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Endring av husordensreglenes punkt 8 til å inkludere setningen:

Trappeløp skal holdes ryddig og være fri for gjenstander som kan ta fyr. Én dørmatte utenfor egen inngangsdør tillates, men øvrige gjenstander skal ikke oppbevares i trappeløpene; dette inkluderer sko, skobrett/-hylle, planter, pyntegjenstander osv.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

H. Forslag fra styret om endringer i Husordensreglenes punkt 10. Glassvegger på balkong

I 2021 fikk endelig beboere i Solveggen lov til å montere opp glassvegger på balkongene sine, da det ble godkjent av generalforsamlingen. Styrets innstilling i fjor var at disse sideveggene kun skulle få være i halv dybdelengde av balkongen, med begrunnelse i at glassveggene ikke skal være til sjenanse for nærmeste naboer. Vi har nå alle fått se hvordan glassveggene ser ut, av de som har montert opp på sin balkong. Styret ser nå at glassveggene er svært beskjedene, og at sjenansen de påfører må sies å være svært liten. Nyttan med å ha slike sidevegger kan være svært stor, og gi både mer verdi til leiligheten og man får mer bruksverdi av selve balkongen. Vi vil derfor nå foreslå å tillate glassvegger i hel dybdelengde. Godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten for legger i hel dybde ble allerede gitt før generalforsamlingen i 2021.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes punkt 10 om anskaffelser endres til å tillate at man kan montere sidevegger i glass, i enten hel- eller halv dybdelengde av balkongen.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

I. Forslag fra Lnr. 8002 om endring i husordensreglenes punkt 4. Parkering

Foreslår endring i retningslinje for oppbevaring i felles garasjeanlegg. Brannvern hensyn er grunnlaget for dagens retningslinjer. Det foreslås endringer, som også er i tråd med anbefalte retningslinjer fra brannvesenet. Dersom bildekk kan lagres, bør det ikke være hinder for å lagre en skiboks eller takgrind.

I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks eller dekk/hjul. Lagring skal ikke være til hinder for andre brukere. Det forutsettes også at dette flyttes ved rengjøring i garasjen.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes punkt 4 endres. Setningen «Det er ikke tillatt å lagre noe annet enn ett sett med bildekk på hver parkeringsplass.» fjernes og erstattes av «Det er kun bil og tilbehør til bil som skal lagres på egen parkeringsplass. Med tilbehør til bil menes takstativ, skiboks, hjul og lignende. Lagring skal ikke være til hinder for andre beboere.»

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og ber generalforsamlingen godkjenne endringen i husordensreglene som nevnt over.

Styret ønsker også å påpeke at både bil og biltilbehør må få plass innen oppmerket parkeringsrute, og dette må antas å være inkludert i tolkningen av «å ikke være til hinder for andre beboere».

J. Forslag fra Lnr. 5004 om å kunne bytte til balkongfront i glass og endre husordensreglene etter en godkjenning fra Plan og Bygningsetaten.

Jeg ønsker å ta opp igjen sak G fra årsmøtet i 2019, der jeg la fram et forslag om å få endret fronten på balkongen til glass. Saken ble den gang avvist med begrunnelsen for at det ikke forelå ferdigattest fra kommunen ennå og at arkitekten ikke ønsket dette. Jeg har nå fått vite at vi har fått ferdigattest for bygget, så derfor prøver jeg igjen å ta opp saken. Vi har en endeleilighet som har hvit front i dag, men vi ønsker sterkt å få byttet ut til en front i glass slik at vi får bedre utsikt. Det som hindrer oss nå til å få gjennomført utskiftingen, er forutsetningene som ble bestemt.

Jeg ønsker at husordensreglene som nå hindrer denne utskiftingen, endres. Forutsetningen at det skal gjøres i begge ender for gitt etasje og alle leiligheter som ligger over, fjernes, slik at alle leiligheter som i dag har hvit front kan bytte ut til glassfront.

Forslag til vedtak:

Styret skal søke Plan og Bygningsetaten for godkjenning av fasadeendring for å få lov til å bytte ut hvite balkongfronter i sør og nord til glassfronter. Dersom dette blir godkjent av Plan og Bygningsetaten endres også husordensreglenes punkt 10, vedrørende balkongfronter til følgende: «Det er i blokka Langbølgen 39A-C tillatt å skifte ut balkongfront til glass i de leilighetene som ligger helt mot nord og sør. Alle kostnader dekkes av de enkelte andelseiere.»

Styrets innstilling:

I Solveggen borettslag er det allerede mange ulike fronter og løsninger på balkongene nå. Endeleilighetene i 7. og 8. etasje har allerede fått sine hvite fronter byttet ut med glass, og det er også tillatt med foliering, markiser og leegger i glass. Styret ser derfor ingen hindring i å tillate at øvrige endeleilighet i Langbølgen 39 bytter ut sine hvite fronter til glass, og at vi stryker den tidligere bestemmelsen om likhet i nord og sør samt alle overforliggende balkonger. Dette er forutsatt at Plan og bygningsetaten godkjenner dette.

Styrets støtter forslaget og ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

K. Forslag fra Lnr. 5008 om røykeforbud på terrassene

Det er ønskelig med røykeforbud på terrassen da det belaster alle som er ute på terrassen sin samt at røyken går rett inn i leilighetene da ventilasjonsanlegg er åpent på veggen ved terrassene

Det er meget plagsomt samt at det er til stor belastning for de med helseutfordringer. Det er mange steder ikke lov å røyke som feks på bussholdeplasser og sykehusområder

Forslag til vedtak:

Forbud mot å røyke på terrassene. Røykere går ned på bakken eller opp på taket

Styrets innstilling:

Styret er enig i at det er viktig å vise hensyn til hverandre og at man ikke bør sjenere andre naboer med røyklukt, og borettslaget vedtok på generalforsamlingen i 2019 at det er røykeforbud på balkonger mellom kl. 22:00 - 07:00 av hensyn til røyklukt som kan komme inn i naboers soverom. Styret mener likevel at et totalforbud mot røyking på egne balkonger både er drastisk og blir vanskelig å håndheve. I tillegg har Kommunaldepartementet fastslått at det ikke kan gis generelt forbud mot å røyke inne i den enkeltes leilighet, og det samme gjelder balkonger som ikke er fellesareal. Røykfylt luft som måtte sige inn i ventilasjonslukene til leilighetene går også gjennom et filter før luften sendes inn i leiligheten.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

L. Forslag fra Lnr. 5011 endring i husordensreglenes punkt 8. Fellesarealer

Sist sommer var takterrassen i flittig bruk, og det er veldig bra! I husordensreglene pkt 8 står det: Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av takterrassen. Sist sommer ble det erfart at barn til en beboer leide takterrassen. Uken etter leide moren selv terrassen til sitt barn. Begge disse gangene ble det spilt svært høy og dunkende musikk fram til kl. 23++.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene pkt 8 endres til å inkludere følgende setning: Takterrassen kan kun reserveres og brukes av beboere. Reservasjon kan ikke foretas på vegne av familie eller venner.



Styrets innstilling:

Beboere som reserverer takterrassen skal selv være tilstede ved ulike sosiale arrangementer. Takterrassen skal ikke reserveres på vegne av andre familiemedlemmer, venner eller bekjente som ikke selv bor i borettslaget. Styret støtter forslaget og ber generalforsamlingen godkjenne forslaget



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ida Marlene Strand Skjolden Langbølgen 39A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tove Bjørnstad Langbølgen 39C

Kjell Finvåg Langbølgen 39A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Morten Hauger Langbølgen 39B

Thorbjørn Vollen Mikrobølgen 23

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gry E. Mørck Langbølgen 39A

2. Petter Aronsen Kongerud Langbølgen 39A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ida Marlene Strand Skjolden Langbølgen 39A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Gry E. Mørck Langbølgen 39A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tommy Samuelsen Langbølgen 39B

Vedrørende innstillingen fra valgkomiteen i Solveggen borettslag.

Borettslagenes utfordringer i forbindelse med å finne interesserte til styrearbeid er vel kjent. Imidlertid har vi i Solveggen borettslag denne gang nådd frem til flere kandidater. Det var innen fristen kommet inn forslag på i alt fem nye personer til styreverv, derav en også til valgkomiteen, der vedkommende er innstilt. Imidlertid mangler det en person til valgkomiteen. Begge undertegnede har nå hhv vært med ett og tre år, og ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen har i innstillingen lagt vekt på at beboere har meldt sin interesse for å bidra i styrearbeidet og jobbe for borettslaget vårt, og vi har derfor valgt å innstille de aller fleste. Vi anser motivasjon for å bidra som et av de viktigste kriteriene.

Noen i det sittende styret har ønsket gjenvalg, og til en viss grad har vi imøtekommet dette ønsket for å ivareta nyttig erfaring og kompetanse, samt kontinuitet og erfaringsoverføring til nye styremedlemmer. Valgkomiteen har vurdert dette som en fordel.

Vi mener vi har tilgodesett en akseptabel kjønnsbalanse i styreinnstillingen inkl. varamedlemmene, som også pleier å være til stede på styremøtene. Med tanke på de to boligblokkene, er det denne gangen overvekt av beboere i Langbølgen. Vi ser akkurat dette som mindre betydningsfullt for en periode, med henblikk på antall beboere i Langbølgen (60 enheter 80%) og Mikrobølgen (15 enheter 20%). Interesse og engasjement mener vi er mer vesentlig, slik det ser ut mht utfallet i denne omgang.

I Valgkomiteen for Solveggen Borettslag

Egil Bøttger

Inger Lohne

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det har vært et godt driftsår for Solveggen borettslag, og styret har holdt møte hver måned gjennom hele året, med unntak av juli. Vi opplever at dette er et godt intervall å ha mellom hvert styremøte. Det sikrer at ingen saker blir liggende og vente for lenge, og gir nødvendig fremdrift på de sakene som tar lenger tid.

Styret har bestått av fire styremedlemmer og to varaer fra august 2021, da ett styremedlem valgte å trekke seg fra vervet sitt. Dette har heldigvis ikke gitt ekstra belastning for øvrige styremedlemmer, da vi har fått god støtte fra to aktive varamedlemmer som har bidratt godt. Samarbeidet i styret har vært svært godt, og arbeidsoppgaver har vært jevnt fordelt.

En stor glede som kom sommeren 2021 var at vi fikk på plass en stor grill til felles bruk på takterrassen, med tilhørende sidebord for avlasting mens man lager mat. Denne ble innviet med en hyggelig grillfest den 4. juli, der mange beboere dukket opp og fikk servert pølser og kaffe.

Etter et vellykket prøveprosjekt i oppgang 39A har vi nå fått på plass nøkler i alle heiskupeene, slik at beboere som har store eller mange varer å lesse inn og ut har lett tilgang til å sperre dørene åpne. Dette sparer dørene for unødvendig slitasje og potensiell service dersom de kommer ut av stilling om man dunker borti dem. En annen nyhet vi fikk ordnet julen 2021 var å sette opp julebelysning på to av furutrærne mellom L39 og M23, til glede for både store og små.

I løpet av høsten ble det kjøpt inn en hjertestarter, som nå står plassert i garasjen ved sykkelstativene på øvre plan. I forbindelse med dette avholdt vi et førstehjelpskurs som tok for seg hvordan hjertestarteren skal brukes. På grunn av ny oppblussing av koronaviruset så var det flere påmeldte som meldte avbud i siste liten, men de som deltok sa at det hadde vært et svært godt kurs og roste kursholderen. Styret ønsker derfor å avholde samme kurs igjen senere, slik at de om ikke fikk vært med sist får en ny sjanse. Styret har også forhandlet fram en ny avtale på ventilasjonsfiltrene som deles ut hver vår. I praktisk betydning har dette ingenting å si for våre beboere, da det er de samme filtrene som deles ut og av samme leverandør som tidligere. Forskjellen ligger kun i at vi har fått en vesentlig prisreduksjon, som kommer borettslaget og beboerne til gode.

Selv inn i vårt fjerde år her i Solveggen borettslag er vi ikke ferdig med reklamasjonssaker. Vi har et godt samarbeid med Mikrobølgen Eierseksjonssameie, som er ansvarlig for alt areal som borettslaget deler med barnehage og bakeri (for eksempel uteområder og garasje). Her kan det nevnes at vi har sammen klagt på dårlige blomsterbed og gressplen, og fått gjennomslag for dette. Backe sin underentreprenør utbedrer dette våren 2022. Vi har også fått gjennomslag på reklamasjon i garasjen, etter tredje forsøk. Her har det vært vann som samler seg inn mot betongveggen, og som trekker seg opp i betongen. Dette har ført til rustdannelse og derfor ble det lagt inn hulkiler langs et langt stykke av veggen i garasjen.

Den siste store gleden dette driftsåret må sies å være at vi nå endelig kan avholde en fysisk generalforsamling igjen. Flere beboere har vært misfornøyd med den digitale løsningen vi har vært nødt til å ha de siste to årene, og vi er derfor alle fornøyd med at vi ikke må å avholde generalforsamlingen digitalt en tredje gang.



Styret

Ønsker man å kontakte styret, kan man sende e-post til solveggen@styrommet.no eller sende melding via Vibbo; www.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.

Vaktmester

Solveggen Borettslag har via Mikrobølgen Eierseksjonssameie avtale om vaktmestertjeneste 2t. / uke med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Dersom beboer ønsker å benytte vaktmester på egenhånd må den enkelte påregne å betale for tjenesten selv dersom annet ikke er avtalt på forhånd med styret.

Renhold

Borettslaget har avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS, om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen ledige parkeringsplasser p.t. Ved eventuelt behov for plass / bytte må den enkelte beboer søke selv internt i borettslaget ved for eksempel å henge opp lapp på oppslagstavler i oppgangene eller digitalt oppslag på Vibbo.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved å sende en e-post til solveggen@styrommet.no

Kostnad for ekstra nøkkelsett dekkes av den enkelte beboer.

Skilt til postkasse byttes av beboer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651051.

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

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. **Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.april og 30. oktober på borettslagets felleslån.** Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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.

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 er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap



VEDLEGG: Mikrobølgen Eierseksjonssameie

Styrets arbeid Resultatregnskap 2021 Balanse 2021

Styrets arbeid i Mikrobølgen Eierseksjonssameie fra 2021-2022

I starten av året ble det inngått serviceavtale med 2 Snømenn AS for vedlikehold og utrykning ved problemer med vår Thermia varmpumpe. Varmtvannsanlegget er komplekst, og det vil fortsatt kunne skje at vi mister temperatur på varmtvann og da skal vi i det minste være sikret raskere bistand ved problemer. Det ble også utbedret slik at både SD-anlegg og varmpumpe nå er tilkoblet nett samtidig. Gjennom hele prosessen med anlegget fra starten av har vi hatt dialog med OBOS og som de lovet oss tidligere, fikk vi etter sommeren en kompensasjon for merforbruk av strøm på varmpumpa. Her ble vi til slutt enige om en engangs utbetaling på i overkant av 50 000 som sameiet har mottatt på konto.

Både Sushi House og bakeri fikk startet opp i 2021 og det har vært vanskelig spesielt for bakeriet med pandemien og stadige endringer i serverings- og skjenkereglene. Vi håper dette stabiliserer seg slik at de er sikret videre drift da vi opplever at dette er blitt et hyggelig samlingspunkt for både beboere i borettslaget og hele nabolaget.

Våren med varme i april og frost i mai ga stort frafall av planter på våre uteområder. Vi har sammen med styret i Solveggen hatt flere befaringer med OBOS og de vil dekke mange utbedringer som reklamasjon i løpet av våren 2022. Vår nye vaktmester fra januar kunne ikke ivareta grøntanlegget og avtalen med Akershusgartneren som OBOS dekket de første tre årene ble på høsten byttet ut mot Driftshjelp AS slik at vi skal få hevet standarden betraktelig til neste sesong.

Utover høsten ble det store økninger i strømprisene og sameiet valgte etter å ha innhentet flere ulike tilbud å bytte fra Entelios til Ishavskraft. De har spotpris med kun 0,08 øre påslag og avtalen er uten bindingstid. Det er vanskelig å anslå nøyaktig hvor mye vi kan spare på avtalen, men det er estimert med to til tre tusen pr. måned. Vi bekostet også en hjertestarter for montering i vår garasje med tilhørende opplæring som et HMS-tiltak for alle i sameiet.

Vi har også i 2021 meldt inn reklamasjoner mot entreprenør når det gjelder garasjen. Det vi har kunnet få gjennomslag for har hjulpet noe, men det er fortsatt slik at garasjen har feil fall flere steder og det gir større og mindre dannelser av vanndammer i vintersesongen når snø og slaps under bilene smelter. Det er fortsatt pågående reklamasjon på en del av området i garasjen og hvis vintersesongen gir for store vannmengder i sesongen, må vi bestille bil som kommer og suger opp overflatevann.

Sameiet har ikke planlagt større vedlikehold for 2022, og vi har pr. 31.12.2021 god økonomi. Vi er avhengige av å ha en del inntøendinger da vi har store utbetalinger som forsikring, strøm (som har hatt en voldsom økning på slutten av året) og kommunale avgifter.



ÅRSREGNSKAPS 2021

MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

MIKROBØLGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 920 064 728, KUNDENR. 730

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 307 288	1 241 051	1 301 000	1 303 000
Ladepunkt		27 234	0	0	0
Andre inntekter		0	224 698	432 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 334 522	1 465 749	1 733 000	1 303 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 020	-3 000	-4 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-7 295	-7 438	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-59 210	-57 765	-59 000	-61 000
Konsulenthonorar	6	11 914	-36 623	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-227 522	-347 703	-273 000	-311 000
Forsikringer		-9 164	-196 616	-210 000	-10 000
Kommunale avgifter	8	-361 061	-355 674	-361 000	-378 000
Energi/fyring		-15 667	-77 836	-95 000	-105 000
Andre driftskostnader	9	-161 093	-135 879	-165 000	-121 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-851 918	-1 237 554	-1 217 000	-1 043 000
DRIFTSRESULTAT		482 604	228 195	516 000	260 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 759	1 222	1 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 759	1 222	1 000	5 000
ÅRSRESULTAT		484 363	229 417	517 000	265 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		484 363	229 417		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	14 929
Kundefordringer		1 006	5 439
Forskuddsbetalte kostnader		3 946	3 886
Andre kortsiktige fordringer	11	13 875	14 344
Energiavregning	12	505 972	0
Driftskonto OBOS-banken		238 704	274 281
Sparekonto OBOS-banken		501 152	393 409
Sparekonto OBOS-banken II		43 150	42 384
SUM OMLØPSMIDLER		1 307 805	748 672
SUM EIENDELER		1 307 805	748 672
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		954 508	470 145
SUM EGENKAPITAL		954 508	470 145
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 455	94 639
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		67 849	0
Energiavregning	12	0	114 298
Annen kortsiktig gjeld	13	261 991	69 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		353 296	278 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 307 805	748 672
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2022

Styret i Mikrobølgen Eierseksjonssameie
Steinar Nyhoff /s/ Gry Elisabeth Mørck /s/ Hilde Nordhagen /s/



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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