



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 910
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 383 796	3 879 263
Sum inntekter		3 383 796	3 879 263
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	179 463
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 821	5 821
Annen driftskostnad		1 393 520	2 038 993
Sum kostnader		1 562 505	2 224 277
Driftsresultat		1 821 291	1 654 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 109	34 032
Sum finansinntekter		30 109	34 032
Annen finanskostnad		524 080	363 075
Sum finanskostnader		524 080	363 075
Netto finans		-493 971	-329 043
Ordinært resultat før skattekostnad		1 327 320	1 325 943
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 327 320	1 325 943
Årsresultat		1 327 320	1 325 943
Totalresultat		1 327 320	1 325 943
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 327 320	1 325 943
Sum overføringer og disponeringer		1 327 320	1 325 943



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 495	22 316
Sum varige driftsmidler		16 495	22 316
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 495	22 316
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 287	63 456
Sum fordringer		85 287	63 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 912 067	2 057 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 912 067	2 057 145
Sum omløpsmidler		2 997 354	2 120 601
SUM EIENDELER		3 013 849	2 142 917

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 271 949	17 599 269
Sum opptjent egenkapital		-16 271 949	-17 599 269
Sum egenkapital		-16 271 949	-17 599 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 262 881	19 710 928
Sum annen langsiktig gjeld		19 262 881	19 710 928
Sum langsiktig gjeld		19 262 881	19 710 928
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 008	2 909
Leverandørgjeld		8 398	9 512
Annen kortsiktig gjeld		11 510	18 837
Sum kortsiktig gjeld		22 916	31 258
Sum gjeld		19 285 797	19 742 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 013 849	2 142 917



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225478

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 910
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 289 910
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 383 796	3 879 263
Sum inntekter		3 383 796	3 879 263
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	179 463
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 821	5 821
Annen driftskostnad		1 393 520	2 038 993
Sum kostnader		1 562 505	2 224 277
Driftsresultat		1 821 291	1 654 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 109	34 032
Sum finansinntekter		30 109	34 032
Annen finanskostnad		524 080	363 075
Sum finanskostnader		524 080	363 075
Netto finans		-493 971	-329 043
Ordinært resultat før skattekostnad		1 327 320	1 325 943
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 327 320	1 325 943
Årsresultat		1 327 320	1 325 943
Totalresultat		1 327 320	1 325 943
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 327 320	1 325 943
Sum overføringer og disponeringer		1 327 320	1 325 943



Organisasjonsnr: 971 289 910
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		16 495	22 316
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		16 495	22 316
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		85 287	63 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 912 067	2 057 145
Sum omløpsmidler		2 997 354	2 120 601
SUM EIENDELER		3 013 849	2 142 917
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	16 271 949	17 599 269
Sum opptjent egenkapital	-16 271 949	-17 599 269
Sum egenkapital	-16 271 949	-17 599 269
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 262 881	19 710 928
Sum annen langsiktig gjeld	19 262 881	19 710 928
Sum langsiktig gjeld	19 262 881	19 710 928
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 008	2 909
Leverandørgjeld	8 398	9 512
Annen kortsiktig gjeld	11 510	18 837
Sum kortsiktig gjeld	22 916	31 258
Sum gjeld	19 285 797	19 742 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 013 849	2 142 917



Organisasjonsnr: 971 289 910
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

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

Solhellingen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 31. mars - 3. april 2022

Selskapsnummer: 5616





Velkommen til årsmøte i Solhellingen Boligsameie

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 med møte:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5616>

Det holdes også et frivillig møte 31. mars kl. 19:00 , Grefsen menighetshus - Storsalen.

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.

Årsmøte 2022 - Grefsen Menighetshus

Styret oppfordrer sameiere til å møte opp på Grefsen Menighetshus, hvor vi endelig kan møtes igjen etter over to år uten denne muligheten. Her kan man utveksle synspunkter, samt helt uformelt stille spørsmål før avstemming.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Installasjon av varmpumpe
5. Skilting i Tverrvei 4
6. Nye vedtekter - Solhellingen Boligsameie
7. Nedbetaling av egen del av fellesgjeld/IN-avtale med OBOS
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Solhellingen Boligsameie



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Jorun Følling/Rekkehus og Odd Aksel Haneborg/Blokk.

Forslag til vedtak

Jorun Følling/Rekkehus og Odd Aksel Haneborg/Blokk

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. Avdelingsregnskap 2021.pdf
2. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 4

Installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av:

Kathrine Hoff Vaagen, Jostein Riiser Kristiansen m.fl.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt ønske om å få montert varmepumpe fra sameiere i rekkene. Pr. i dag er dette montert på to endeleiligheter.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken og gjennomført befaring med en leverandør, hvor det fremkom at plassering av utedel kan bli en utfordring. Leverandøren antydte at en plassering ute ved enden av terrasse nede og da med et tilpasset overbygg, var den beste løsningen. Plassering av innedel, er opp til den enkelte sameiere.

Styret ønsker å ha kontroll på montering og ansvar ifm montering av varmepumpe i sameiet og har derfor utarbeidet retningslinjer som må følges, se vedlegg.

Forslag til vedtak

Montering av varmepumpe i rekke og blokk godkjennes etter søknad, hvor retningslinjer og ansvar følges iht "Tilleggsbestemmelser til vedtektene for Solhellingen Boligsameie, med retningslinjer for montering av varmepumpe."

Vedlegg

3. Innstallasjon av varmepumpe.pdf

Sak 5

Skilting i Tverrvei 4

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Beboere på midtrekka har sendt inn forslag til styret om skilting «Parkering kun for beboere i Solhellingen boligsameie» ved det asfalterte arealet på oversiden av nederste del av Tverrvei 4, se området markert i gult i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret oppfatter sameiets vedtekter slik at dette krever 2/3 flertall, og spiller derfor inn saken til årsmøtet. I tillegg vil endring kunne kreve samtykke fra naboer i Tverrvei 4 og Plan og bygningsetaten i Oslo Kommune.

Forslag til vedtak

Skiltet «Parkering kun for beboere i Solhellingen boligsameie» settes opp.

Vedlegg

4. Parkeringsområde Tverrvei 4.pdf

Sak 6

Nye vedtekter - Solhellingen Boligsameie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøte i 2019 fikk styret i oppdrag å utarbeide nye vedtekter for sameiet, hvor bestemmelser i ny Eierseksjonslov (vedtatt 16. juni 2017) ble ivaretatt. Et forslag ble sendt ut på høring i info 2/2020. Flere tilbakemeldinger og gjennomgang med OBOS ble fulgt opp i et nytt utkast.

Nye vedtekter skulle vært på plass og gjeldende fra 1. januar 2018. Ifm overgang til den nye loven, ble det gitt en tidsramme:

"I overgangsreglene til ny eierseksjonslov fremgår det at dersom sameiet har vedtekts bestemmelser som er i strid med den nye loven, slutter disse å gjelde senest ett år etter at loven er trådt i kraft".

Pga Covid-19 ble utkast til nye vedtekter ikke tatt med på de digitale årsmøtene i 2020 og 2021, noe som har medført sameiets vedtekter på noen punkter ikke er gyldig lenger og/eller mangler presiseringer fom 1. januar 2019.

Styrets innstilling

Styrets forslag til nye vedtekter jfr. lovpålagt oppfølging av Lov av 16. juni 2017 nr. 65 (Eierseksjonsloven), legges frem til avstemning.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter godkjennes.



Vedlegg

5. 2022-03-02 Nye vedtekter Solhellingen Boligsameie.pdf

Sak 7

Nedbetaling av egen del av fellesgjeld/IN-avtale med OBOS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøte 2021, etter innspill fra noen sameiere, ble det vedtatt mulighet for innbetaling av sin del av sameiets felleslån på kjøp av tomt.

For at dette skal kunne gjennomføres må et tillegg i vedtektene vedtas på et årsmøte og en administrasjonsavtale signeres med OBOS.

Styrets innstilling

Selv om det er opplyst på tidligere årsmøte, anmoder styret likevel at alle sameiere setter seg inn i hvilke begrensning en slik avtale vil medføre, merket med rød tekst i vedlegg.

Ved enkeltvis nedbetaling vil likevel sameiets årlige renteutgifter på felleslånet ifm selvangivelsen, *bli fordelt på alle sameiere iht sameiebrøk.*

Tillegget om det godkjennes, settes inn som pkt 6-5 med tekst "Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet"

Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret signere nødvendige avtaler, som gir den enkelte sameier mulighet til å innbetale sin andel fellesgjeld. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".



Vedlegg

6. IN-avtale - Årsmøte 2022.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret vedtatt på årsmøte 2020 er kr 143.000,-.

Styrets innstilling

Styret forholder seg til forslag fremmet av valgkomité/årsmøte.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse er kr 143.000,-

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styrets oppgaver og plikter

Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder sameiet. Det betyr å ivareta beboernes felles interesser, gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte sameiet innebærer å holde oversikt over økonomien, fastsette kostnad på »husleie» for å dekke fellesutgifter, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og holde styremøter. Sameiet har engasjert OBOS til å bistå som forretningsfører.

Det er også styrets oppgave å ta seg av vedlikehold av bygninger og fellesareal iht vedtektene. Dette kan være bestilling av vaktmestertjenester og renhold, og å engasjere håndverkere og entreprenører til oppussing- og rehabiliteringsprosjekter.

Verv som er på valg:

- Styreleder (rekke)
- 2 styremedlemmer (blokk)
- 1 vara (rekke)
- 1 vara (blokk).



Innstilling

Valgkomiteen har meldt inn kandidater til styre- og varaverv fra både rekke og blokk, men ingen ny styreleder fra rekkene. I etterkant har styret jobbet med å få en derfra til å påta seg det ansvaret.

Styret ønsker å fordele styre- og varamedlemmer, slik at alle rekkehusrader er representert. Følgene innstilles til ledige verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kira Vesterlund (rekke)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Helge Lindbach (blokk)
- Yngve Bustnesli (blokk)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Grete Bjærbæk (blokk)
- Liv Hordvik (rekke)



5616 - SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2021

Tekst	BLOKK1	REKKE1	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	938 016	2 404 080	3 342 096
GARASJER	40 500	0	40 500
ANDRE INNTEKTER	312	888	1 200
SUM DRIFTSINNTEKTER	978 828	2 404 968	3 383 796
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-5 242	-14 921	-20 163
STYREHONORAR	-37 180	-105 820	-143 000
AVSKRIVNINGER	-1 514	-4 308	-5 821
REVISJONSHONORAR	-2 483	-7 067	-9 550
FØR.FØRERHONORAR	-30 956	-88 104	-119 060
KONSULENTHONORAR	-84	-238	-322
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 975	-98 610	-139 585
FORSIKRINGER	-61 126	-173 973	-235 099
KOMMUNALE AVGIFTER	-133 480	-383 960	-517 440
VASKERI	-6 991	-19 897	-26 888
GARASJER	-4 008	-3 381	-7 389
ENERGI / FYRING	-12 473	0	-12 473
KABEL- / TV-ANLEGG	-91 488	-156 836	-248 324
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-30 093	-47 298	-77 390
SUM DRIFTSKOSTNADER	-458 091	-1 104 413	-1 562 505
DRIFTSRESULTAT:	520 737	1 300 555	1 821 291
FINANSINNTÉKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	7 828	22 281	30 109
FINANSKOSTNADER	-136 261	-387 819	-524 080



Tekst	BLOKK1	REKKE1	Sum
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-128 432	-365 539	-493 971
RESULTAT	392 305	935 016	1 327 320



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 15.-23. mars 2021, har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Jan Helge Lindbach	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2021-2022
Nestleder	Martin Hole	Tverrvei 4 Nr. 10F	2021-2023
Styremedlem	Yngve Bustnesli	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2021-2022
Styremedlem	Oscar André Halsen	Betzy Kjelsbergs Vei 30F	2021-2023
Styremedlem	Nikolay Qviller	Betzy Kjelsbergs Vei 28F	2020-2022
Varamedlem	Liv Hordvik	Betzy Kjelsbergs Vei 24F	
Varamedlem	Jon Landstad	Løkkeveien 12D	

Valgkomiteen

Odd Steinar Rigenholt	Betzy Kjelsbergs Vei 17A
Øystein Storrøsæter	Betzy Kjelsbergs Vei 24C

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solhellingen Boligsameie

Sameiet består av 57 seksjoner.

Solhellingen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971289910, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Betzy Kjelsbergs V 17 A-C
Betzy Kjelsbergs V 22 A-F
Betzy Kjelsbergs V 24 A-F
Betzy Kjelsbergs V 26 A-F
Betzy Kjelsbergs V 28 A-F
Betzy Kjelsbergs V 30 A-F
Tverrvei 4 Nr 10 A-F

Gårds- og bruksnummer:
77 55

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Solhellingen Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden 24. mars 2021 til 31. mars 2022 også denne gang hatt redusert fysisk møtevirkosomhet pga covid-19. Det er gjennomført 6 møter, hvorav 3 digitale. Flere avklaringer har som tidligere blitt tatt via e-post/sms, når dette har vært mest praktisk.

Vedlikehold generelt

Innrapportert behov for vedlikehold/repasjoner i sameiet har stort sett blitt tatt fortløpende. Utfordringen er fortsatt å få tak i firmaer til småjobber.

Styret har gjort et tappert forsøk på ajourhold av vedlikeholdsplan for blokk, rekkehus og garasjer, men har ikke fått oppdatert prisene.

OBOS m.fl. har blitt kontaktet for å bistå styret i tilbudsinnbydelse på renovering av soilrør/bunnledning, både for rekkehus og blokk. Pr. d.d. er ikke noe avtale inngått. Styret ser det som en fordel at tilbud innhentes ila 2022, så ev arbeidet skal kunne komme i gang våren 2023.

Vedlikehold Rekkehus

Ingen store saker har dukket opp i perioden, bortsett fra fortsatt problem med lekkasje balkonger. Tilbud på utbedring terrassegulv og vann ned fra tak under balkongene ble mottatt, men pga pris var responsen for en slik renovering lav. Ble tilbudt jobb med en "testbalkong" for kr 32.500,- eks. mva.! Videre arbeid ble deretter stoppet pga nedstenging.

Utbedringer/oppgradering balkong må dekkes av den enkelte sameier i rekkehusene. Drenerings kum ved søppelskur ovenfor 28A har blitt utbedret i et forsøk på å lede vann bort derfra.

Vedlikehold Blokk

Ingen store saker har dukket opp i perioden. Avrenning og drenerings kum utenfor 17C har blitt utbedret med ny asfalt, kantstein og senket kumlukk. I tillegg har det vært feil på varmekabel utetrapp, noe som tidvis førte til svært glatte trappetrinn. Denne gang i oppgang A. Feil ble funnet og reparert 8. februar.

Vedlikehold Garasjer

Styret v/blokk representanter har forsøkt å få firma til å komme med tilbud på utskifting av garasjeporter nede på blokkgarasjen, alternativt også å utvide plassen utover. Dette for å minske belastning på bærekonstruksjon. To firma har vært på befaring, men styret har ennå ikke fått noe reelt tilbud.

Det erkjennes at begge garasjene er i dårlig forfatning, og at tiltak må søkes iverksettes ut fra tilstandsrapport mottatt i 2015.

Kabel-TV

Sameiet har fått oppgradert sin infrastruktur «gratis» ved å signere en ny 3 års avtale med Telia. Dermed skal hastighet på internett ha blitt forbedret, og den enkelte sameier kan selv øke hastighet på opp-/ned lasting samt TV-kanaler utover det som inngår i den kollektive avtalen.



Lading av EI-/hybridbil

Etter innhenting av diverse tilbud over flere år, valgte styret til slutt Circle K som leverandør. Utskifting av det elektriske anlegg i begge garasjene ble ferdigstilt i feb./mars 2022. De som har anskaffet seg ladeenhet, kan nå lade egen bil i garasjen. Administrasjon av anlegget kan på et senere tidspunkt overtas av andre tilbydere, hvis sameiet ønsker det.

Snøbrøyting og parkering på fellesareal

Noe stort snøfall har det heller ikke vært i denne perioden, men det er fortsatt et problem med at stikkveier lett blir svært glatte ved skiftende vær. Her må alle bidra med strøing ved behov. Ekstra kasse for strøsand er bestilt utplassert ved enden av BK26F. Det er fortsatt enkelte sameiere og gjester som ikke respekterer parkeringsforbud utenfor garasjene og på stikkveier. Kort opphold for av- og pålessing, samt hjemmetjenesten tillates. Dette er påpekt i flere info.

Dugnad

Vår- og høstdugnad i rekkene ble noe redusert pga smittefare, det ble likevel utført et godt arbeid fra de som stilte opp. Malingsarbeid på rekkehusgarasjene ble pga lav temperatur utsatt.

Blokken gjennomførte kun vårdugnad.

Ansvarslistene for gressklipping på fellesareal for rekkehus og blokk ble også i år sendt ut. Dette synes for begge å ha fungert også sommeren 2021. Blokken har opprettholdt sin egen vaktmesterordning som går på omgang, hvor flere gjøremål er listet opp.

Nabovarsel/utbygging

Styret (og enkelte sameiere) har behandlet tre byggesaker i perioden; Tverrvei 4 nr 8 (TV4-8), Gjerdrums vei 9 (GV9) og Betzy Kjelsbergs vei 20B (BK20B), hvor befarer ifm GV9 og utveksling av e-post og dialog i alle byggesakene, har tatt sin tid.

- I prosjekt GV9 har styret sammen med sameiets naboer i TV4 sagt et uforbeholdent «nei» til bruk av TV4 som anleggsvei i byggeperioden. Prosjektet har solgt alle boligene, men ikke kommet i gang med byggingen pr. feb. 2022.
- Tilbygg i TV4-8 har skapt utfordring nederst i TV4 pga mye trafikk av håndverkere m.m. Styret har fulgt opp anmodninger fra sameiere og meldt dette tilbake til beboere i huset. Bygget er ferdig utvendig, men utvendig ferdigstilling er noe avhengig av hva som skjer med utbygging GV9.
- Ifm nabovarsel påbygg BK20B, har flere i blokken levert inn innsigelser, men ingen av disse ble tatt til følge. Påbygget kan sees ved selvsyn!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 383 796.
Inntekten gjenspeiler budsjett for 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 562 505.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 327 320 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 974 438.

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 årsmøtet 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 554 750 til større vedlikehold. Dette omfatter blant annet midler til oppføring av bod.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med cirka kr 11 000. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhellingen Boligsameie.

Lån

Solhellingen Boligsameie har lån i OBOS banken.

Lån 1: Flytende rente pålydende 3,1% (eff.3,15%) med restløpetid på 340 terminer.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solhellingen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhellingen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: CEDMC-0JKQ1-7NJ8A-FK4OL-G6XNZ-1YS6E



SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 289 910, KUNDENR. 5616
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 342 096	3 294 465	3 384 000	3 378 000
Garasjer	11	40 500	42 000	0	0
Andre inntekter	3	1 200	542 798	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 383 796	3 879 263	3 384 000	3 378 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 163	-16 463	-18 330	-21 150
Styrehonorar	5	-143 000	-163 000	-130 000	-143 000
Avskrivninger	15	-5 821	-5 821	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 550	-9 216	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-119 060	-115 760	-113 000	-122 511
Konsulenthonorar	7	-322	-233 500	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-139 585	-589 764	-182 000	-554 750
Forsikringer		-235 099	-219 338	-230 500	-244 500
Kommunale avgifter	9	-517 440	-509 205	-516 000	-533 132
Vaskeri	10	-26 888	-19 974	-35 000	-35 000
Garasjer	11	-7 389	-4 828	-10 000	-10 000
Energi/fyring		-12 473	-8 259	-12 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 324	-247 622	-251 583	-255 000
Andre driftskostnader	12	-77 390	-81 528	-81 500	-124 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 562 505	-2 224 277	-1 648 413	-2 126 043
DRIFTSRESULTAT		1 821 291	1 654 986	1 735 587	1 251 957
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	30 109	34 032	0	0
Finanskostnader	14	-524 080	-363 075	-527 000	-544 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-493 971	-329 043	-527 000	-544 000
ÅRSRESULTAT		1 327 320	1 325 943	1 208 587	707 957
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 327 320	1 325 943		



SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 289 910, KUNDENR. 5616
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	16 495	22 316
SUM ANLEGGSMIDLER		16 495	22 316
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 684	497
Forskuddsbetalte kostnader		79 603	62 959
Driftskonto OBOS-banken		1 816 429	963 878
Sparekonto OBOS-banken		1 095 637	1 093 267
SUM OMLØPSMIDLER		2 997 354	2 120 601
SUM EIENDELER		3 013 849	2 142 917
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-16 271 949	-17 599 269
SUM EGENKAPITAL		-16 271 949	-17 599 269
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	19 262 881	19 710 928
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 262 881	19 710 928
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 461	13 776
Leverandørgjeld		8 398	9 512
Påløpte renter		3 008	2 909
Annen kortsiktig gjeld	18	3 049	5 061
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 916	31 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 013 849	2 142 917
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2022

Styret i Solhellingen Boligsameie

Jan Helge Lindbach/s/
Nikolay Qviller/s/Yngve Bustnesli/s/
Martin Hole/s/

Oscar André Halsen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader - Rekkehus	2 404 080
Felleskostnader - Blokk	930 816
Parkering	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 342 096

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon - leie av lokale	1 200
SUM ANDRE INNETEKTER	1 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

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 143 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 550.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
SUM KONSULENTHONORAR	-322

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 501
Drift/vedlikehold VVS	-10 581
Drift/vedlikehold elektro	-8 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 969
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 914
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 505
Kostnader dugnader	-2 842
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-139 585

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-346 729
Feieavgift	-11 756
Renovasjonsavgift	-158 956
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-517 440

NOTE: 10**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Elektrisk energi	-26 888
SUM KOSTNADER VASKERI	-26 888

SUM VASKERI**-26 888**

**NOTE: 11****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	40 500
SUM INNTEKTER GARASJER	40 500

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-7 389
SUM KOSTNADER GARASJER	-7 389
SUM GARASJER	33 111

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 652
Driftsmateriell	-250
Renhold ved firmaer	-21 419
Snørydding	-42 643
Andre fremmede tjenester	-391
Andre kontorkostnader	-2 588
Porto	-858
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 297
Velferdskostnader	-802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 390

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 370
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 655
SUM FINANSINNTEKTER	30 109

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-524 080
SUM FINANSKOSTNADER	-524 080

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2014	58 213	
Avskrevet tidligere	-35 898	
Avskrevet i år	-5 821	16 494
Lekeapparat		
Kostpris	47 563	
Avskrevet tidligere	-47 562	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 495
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 821

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	2021	Resultat i år	2020
Opptjent egenkapital rekkehus	-12 510 183	935 016	-13 445 199
Opptjent egenkapital blokk	-3 761 766	392 305	-4 154 070
SUM EGENKAPITAL	-16 271 949	1 327 320	-17 599 269

**Note: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -20 000 000

Nedbetalt tidligere 289 072

Nedbetalt i år 448 047

-19 262 881**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-19 262 881****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -67

Påløpte kostnader -2 982

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 049



Annen informasjon om sameiet

Hjemmeside (Vibbo)

Sameiets hjemmeside er www.Vibbo.no/5616, hvor du kan finne informasjon om boligselskapet. Her finner du også oversikt over ditt boforhold, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Sameiet har e-post solhellingen@styrerommet.no eller solhellingen@gmail.com.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82162085. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Siste forsikringspolise legges ut på Vibbo under tema «Forsikring».

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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Hvilket ansvar den enkelte sameier har ligger på «Egenandel» under tema «Forsikring».

Den enkelte seksjonseier 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. Stue og gang skal ha hver sin røykvarsler. I tillegg skal hver boenhet ha minst ett manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er styrets ansvar å anskaffe og montere utstyr i fellesarealer, men det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere dette i egen bolig, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

Jfr. HMS kontroll i sameiet har styret inngått avtale med Norsk Brannvern som gjennomfører årlig tilsyn og kontroll på at brannsikringsutstyret er i orden pr. des. hvert år.

Dette fritar likevel ikke den enkelte seksjonseiers ansvar ifm egenkontroll. Hva som må kontrolleres er lagt ut på Vibbo under tema «Brannsikring».

Dersom utstyr i fellesareal er defekt, meldes dette omgående til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

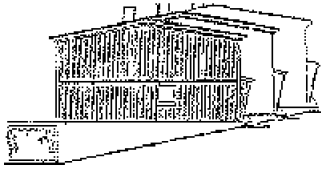
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller på deres hjemmeside www.telia.no. På hjemmesiden kan mye løses på «Min side».

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Malt garasje(blokk) og oppgang - blokk
2012 - 2013	Fasaderehabilitering - rekkehus
2011 - 2012	Utvendig rehabilitering - blokk
2011	Takrehabilitering - rekkehus: BK22,24,26,28 og TV4-10
2007	Utbedring balkonger og inngangspartier - rekkehus
2004	Malt fasader, vinduskarmer/dører/panel - rekkehus
1999	Takrehabilitering - rekkehus: BK 30



Solhellingen boligsameie

Tilleggsbestemmelser til vedtektene for Solhellingen Boligsameie, med retningslinjer for montering av varmepumpe.

Grunnlag

Retningslinjene er basert på anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) med hensyn til hva beboer og styre bør være oppmerksomme på. Dette oppsummert under.

Lyd fra varmepumpen

Det kommer noe lyd fra luftvarmepumpens utedel. Hvor mye varierer for de ulike modellene og i forhold til hvilken effekt pumpen har. Erfaringsmessig er lydnivået mellom 20 til 50 dB (A), noe som kan sammenlignes med en samtale. Ved hensiktsmessig plassering av varmepumpens utedel og denne er montert korrekt, vil lyden normalt ikke være sjenerende.

Flere varmepumper har en nattsenkingsfunksjon som kan redusere lyd om natten. En annen mulighet er at den enkelte bruker setter ned temperatur om natten eller når de er borte, for å begrense lyd fra utedelen. Det anbefales å sammenlikne lydnivået på de ulike modellene. Beboere bør derfor kontakte flere leverandører for tekniske spesifikasjoner.

Korrekt montering er en nødvendighet

Uansett hvilken varmepumpe man velger vil riktig installasjon gjort av kvalifiserte varmepumpeinstallatører være en forutsetning for å oppnå forventet besparelse og minimalt lydnivå.

Ved installasjon av varmepumpe gjør man et inngrep i bygningen ved å lage et hull i bygnings-kroppen. Dette hullet må utbedres den dagen varmepumpen eventuelt skal fjernes. I tillegg til at varmepumpens utedel lager noe lyd, vil den også vibrere. Hva som er riktig plassering av inne- og utedel, må derfor en kvalifisert varmepumpeinstallatør vurdere. Hvis varmepumpen ikke er korrekt montert, kan vibrasjoner forplante seg i bygningen og oppleves som støy. Varmepumpens utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu og minst 0,5 meter over bakkenivå. For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Den bør helst monteres med vibrasjonsdempere på grunnmur/mur.

Varmepumpen må være tilpasset norske forhold

Varmepumpen må være tilpasset norske forhold. Forhandleren bør dokumentere at anlegget er beregnet på norske forhold.

Varmepumpehus

Varmepumpens utedel kan enkelt passe inn i omgivelsene ved å sette over et såkalt varmepumpehus. Dette gjelder fortrinnsvis rekkehusene. Det finnes spesiallagde overbygg som man kan montere. Disse er ofte i tre og kan males i samme farge som bygningen. Alle rør på yttervegg bør også legges i rørkanaler, slik at de vises minst mulig.

Følg anbefalt vedlikehold

Alle beboere som skal installere varmepumpe bør få en serviceavtale av forhandleren. Ved riktig vedlikehold og service får man maksimal utnyttelse av varmepumpeanlegget både med tanke på ytelse, levetid og lavest mulig lydnivå.



Roller, ansvar og plikter ved installasjon av varmepumpe

Søknad om installering skal være godkjent av styret, før installasjon.

Søkeren forplikter seg til følgende:

- Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Lydnivå skal *ikke* overstige 35dB.
- Det må velges en varmepumpe levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler) og dermed tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. (Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.)
- Installasjon skal kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises. Både kjøp og installasjon bør gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, da det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
- Varmepumpens utedel i rekkehusene skal i utgangspunktet settes minst 0,5 m over bakkenivå (hvis den ikke blir stående under «tak») og helst monteres på grunnmur for å redusere mulig støy. På trevegg må braketter med god viberasjonsdemping benyttes.
- Varmepumpens utedel i blokk må monteres med god viberasjonsdemping. Her vil det være særdeles viktig å hindre støy ovenfor naboer på alle kanter.
- Utedel må også plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanal og males i samme farge som veggen.

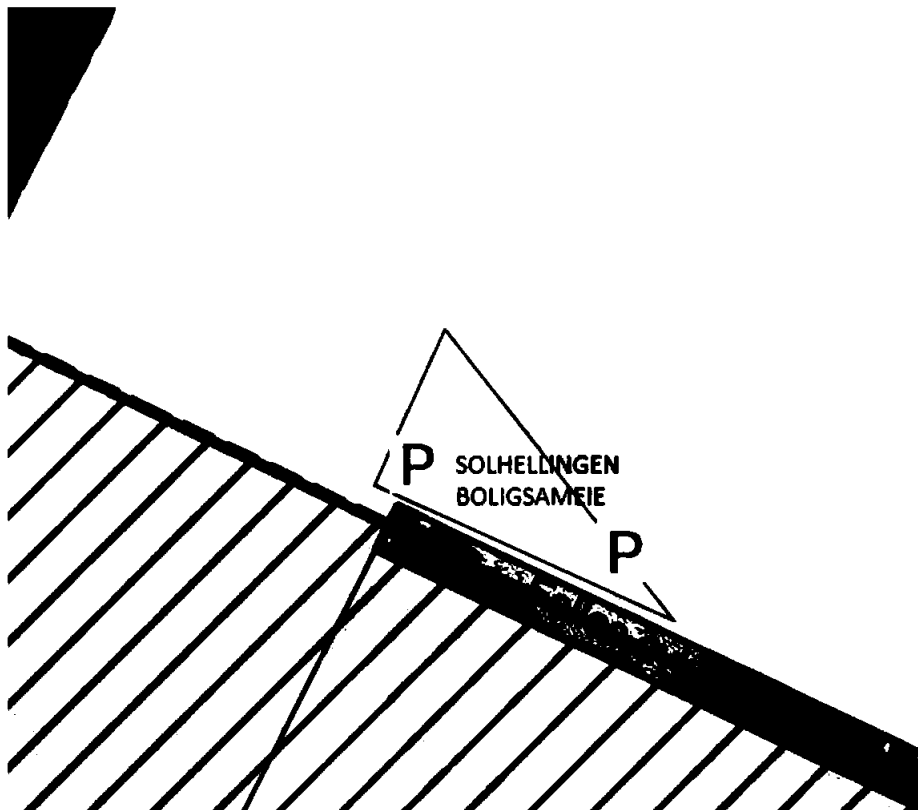
Anbefalinger

- Det bør monteres et «varmepumpehus» over utedel for å skjule denne.
- Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.

Viktig å huske

- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
- Ved salg av boligen er beboer forpliktet til å videreformidle informasjonen i disse retningslinjene til kjøper.

Parkeringsområde Tverrvei 4



Forslaget innebærer to parkeringsområder som vist på tegning.

Parkering langs enden av TV4-10A

Parkering langs stikkvei, men utenfor felles avkjørsel, nedenfor BK24A-C og BK22D-F.



VEDTEKTER for Solhellingen Boligsameie org. nr. 971 289 910

Endring av sameiets vedtekter¹, i medhold av LOV-2017-06-16-65 (Eierseksjonsloven) med siste lovendring fra 11. mai 2021, vedtatt på ordinært årsmøte 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål

- (1) Sameiets navn er Solhellingen Boligsameie (SB). SB medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler på gnr. 77, bnr. 55 i Oslo Kommune, Nordre Aker.
- (2) SBs formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre, samt å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.
- (3) Seksjonene skal brukes til bolig.
- (4) Der annet ikke er spesifisert under vil Eierseksjonsloven gjelde.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) SB består av 57 boligseksjoner/bruksenheter, fordelt på en blokk med totalt 21 leiligheter og tre rekkehus med totalt 36 leiligheter. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler.
- (2) Seksjonene 1-21, på adressen Betzy Kjelsbergs (BK) vei 17, har eksklusiv bruksrett² til to boder og 16/21 garasje. Garasjeplass tildeles etter søknad/bo ansiennitet. Ved eventuelt salg av en seksjon i blokken vil selgerens disposisjonsrett ikke overføres til kjøperen, men til den som har lengst personlig bo ansiennitet. Ved eventuell utleie av en seksjon i blokken, vil utleierens disposisjonsrett ikke overføres til leietageren, men til den som har lengst personlig bo ansiennitet.
- (3) Seksjonene 22-57 på adressene BK vei 22, 24, 26, 28 og 30 og Tverrvei 4 nr.10, har eksklusiv bruksrett til hver sin garasje.
- (4) Fremleie av garasjeplass krever samtykke fra styret og kan kun leies ut til beboere i sameiet.
- (5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av Kartverkets utskrift av "Grunnbok 0301-77-55".
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

¹ Opprinnelige vedtekter er fastsatt i forbindelse med bestemmelser vedtatt ved seksjonering av sameiet i konstituerende sameiermøte den 18. mars 1975. Senere blitt påført endringer eller tillegg av paragrafer, vedtatt på følgende årsmøter; 14. april 1980 av § 3 og 4, 8. april 1997 av § 3, 3. april 2001 av § 8 og 20 og sameiermøtet 17. april 2008.

²Seksjon 1 består tidligere av to andeler og har derfor tildelt fire boder.



- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
- (3) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon, jfr. § 23 og 24 i Eierseksjonsloven. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:
 - Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
 - Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
 - Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (8) Iht. bestemmelser vedtatt i oppdelingsbegjæring av 3. oktober 1974 som bindende for i seksjonene 22-57, har hver seksjon bruksrett på eiendommen for egen hageparsell ned til stikkvei eller tomtegrense. Eneretten gjelder fram til 1. januar 2048.
- (9) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.



4. Sameiets parkeringsplasser

- (1) Blokken har tildelt 5 parkeringsplasser ved enden av garasjerekke ovenfor BK 28. Plass tildeles etter søknad til blokkens styremedlemmer, og leiekostnad fastsettes av styret.
- (2) Det er opparbeidet 4 plasser utenfor TV4-10A.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) SB har etablert lademulighet for alle sameiere med garasje plass, og tre uteplasser for blokkens beboere.
- (2) Kostnader til strøm og administrasjon dekkes av den enkelte seksjonseier som tar ladepunkt i bruk. Strøm betales etter målt forbruk direkte til leverandør av tjenesten. Enhetspris pr kW fastsettes av styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten bygger på eierseksjonsloven § 32³ og § 33.
- (2) I sameiet gjelder unntak fra eierseksjonsloven § 32 og § 33, ved at vedlikehold/erstatning for vinduer, veranda- og ytterdører til bolig er seksjonseiers ansvar.
- (3) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, som uteplass nede og balkong med rekkverk, dekke over og under, rist og nedløp.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (5) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

³ For å skape større klarhet har lovens nye bestemmelser et høyere detaljnivå.



6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

- (1) De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.
- (2) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse).

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, hvorav to fra blokk og tre fra rekkehus. Det velges to varamedlemmer, fordelt på blokk og rekkehus.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for et år av gangen.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.



9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret.
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte, sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med



en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning ift. § 49 i Eierseksjonsloven.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser er definert under § 50 i Eierseksjonsloven.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning jfr. § 51 i Eierseksjonsloven.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning hvor det er inhabilitet, jfr. § 48, 59 og 63 i Eierseksjonsloven.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.



- (2) Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
- (3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale en egenandel dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

- a) eierseksjon: eierandel i seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- e) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- f) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- g) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 6 600,- inkl. mva. og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 500,- inkl. mva. til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Årsmøte ber styret signere nødvendige avtaler, som gir den enkelte sameier mulighet til å innbetale sin andel fellesgjeld.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette".



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 31.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.22

Selskapsnummer: 5616 **Selskapsnavn:** Solhellingen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jorun Følling/Rekkehus og Odd Aksel Haneborg/Blokk</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Installasjon av varmepumpe</p> <p>Montering av varmepumpe i rekke og blokk godkjennes etter søknad, hvor retningslinjer og ansvar følges iht "Tilleggsbestemmelser til vedtektene for Solhellingen Boligsameie, med retningslinjer for montering av varmepumpe."</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Skilting i Tverrvei 4</p> <p>Skiltet «Parkering kun for beboere i Solhellingen boligsameie» settes opp.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Nye vedtekter - Solhellingen Boligsameie

Nye vedtekter godkjennes.

For

Mot

Sak 7 Nedbetaling av egen del av fellesgjeld/IN-avtale med OBOS

Årsmøte ber styret signere nødvendige avtaler, som gir den enkelte sameier mulighet til å innbetale sin andel fellesgjeld. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

For

Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse er kr 143.000,-

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Kira Vesterlund (rekke)

Styremedlem (2 skal velges)

Jan Helge Lindbach (blokk)

Yngve Bustnesli (blokk)

Varamedlem (2 skal velges)

Anne Grete Bjærbæk (blokk)

Liv Hordvik (rekke)

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.