



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 328 189
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHATT BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 11.03.2020 - 31.12.2020

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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 689 479	
Sum inntekter		1 689 479	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		297 599	
Sum kostnader		297 599	0
Driftsresultat		1 391 880	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2	
Sum finanskostnader		2	0
Netto finans		-2	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 391 878	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 391 878	0
Årsresultat		1 391 878	0
Totalresultat		1 391 878	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 391 878	
Sum overføringer og disponeringer		1 391 878	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		166 727	
Sum fordringer		166 727	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 891	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 891	
Sum omløpsmidler		1 537 618	0
SUM EIENDELER		1 537 618	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 391 878	
Sum opptjent egenkapital		1 391 878	
Sum egenkapital		1 391 878	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 857	
Annen kortsiktig gjeld		122 884	
Sum kortsiktig gjeld		145 740	0
Sum gjeld		145 740	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 537 618	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 566508

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 328 189
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHATT BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 11.03.2020 - 31.12.2020

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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 689 479	
Sum inntekter		1 689 479	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		297 599	
Sum kostnader		297 599	0
Driftsresultat		1 391 880	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2	
Sum finanskostnader		2	0
Netto finans		-2	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 391 878	0
Årsresultat		1 391 878	0
Totalresultat		1 391 878	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 391 878	
Sum overføringer og disponeringer		1 391 878	



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		166 727	
Sum fordringer		166 727	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 891	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 891	
Sum omløpsmidler		1 537 618	0
SUM EIENDELER		1 537 618	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 391 878	
Sum opptjent egenkapital		1 391 878	



Sum egenkapital	1 391 878	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 857	
Annen kortsiktig gjeld	122 884	
Sum kortsiktig gjeld	145 740	0
Sum gjeld	145 740	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 537 618	0



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note



7

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6625.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2500.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9125.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Solhatt Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 25. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Solhatt Boligsameie. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/738>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endringer i husordensregler
6. Markiser
7. Solskjerming på balkong
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhatt Boligsameie

Steffen Skjelstad

Jonas Grønnerød

Catharina Paus

Peter Huy Le Vo

Samir Zjakic



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Steffen Skjelstad er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap 2020 for s.738 Solhatt boligsameie til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steffen Skjelstad	Lørenvangen 21 A
Styremedlem	Jonas Grønnerød	Lørenvangen 21 A
Styremedlem	Catharina Paus	Lørenvangen 21 B
Styremedlem	Peter Huy Le Vo	Lørenvangen 21 A
Styremedlem	Samir Zjakic	Lørenvangen 21 A
Varamedlem	Kjersti Johanne Botnedal	Lørenvangen 21 B
Varamedlem	Johnny Nguyen	Lørenvangen 21 B
Varamedlem	Elias Ottosen	Lørenvangen 21 B
Varamedlem	Ahras Salimi	Lørenvangen 21 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solhatt Boligsameie

Sameiet består av 130 seksjoner.

Solhatt Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925328189, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenvangen 21 A,b

Gårds- og bruksnummer :
124 296

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.

Solhatt 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 PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Det ble ved stiftelse satt opp et driftsbudsjett for et ordinært driftsår for å sørge for tilstrekkelig nivå på felleskostnader, men det ble ikke utarbeidet et eget budsjett for 2020 ettersom innflytting og dermed drift skjedde helt på tampen av året. Sameiet hadde innflytting i hus 6 i perioden 27.10.-10.11.2020 og i hus 7 i perioden 16.11.-27.11.2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 689 479.
Andre inntekter består av oppstartskapital fra seksjonseierne.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 297 599.

Resultat

Årets resultat på kr 1 391 878 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 391 878.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 675 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, samt kr 600 000 til andre driftskostnader som blant annet omfatter vaktmestertjenester og renhold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra sameiet av tilsvarende størrelse er det budsjettert kr 400 000.

Forsikring

Sameiet har inngått avtale med Tryg forsikring AS. Det er budsjettert med kr 200 000 i forsikringspremie for 2021.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 153 000 i forretningsførerhonorar for 2021. Etter avtale vil evt. regulering av honoraret først skje 01.01.2022.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solhatt Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solhatt Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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 – Solhatt Boligsameie



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SOLHATT BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 328 189, KUNDENR. 738

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 11.03.2020-31.12.2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	622 831	0	4 465 000
Andel av kostnader fra utbygger		2 500	0	0
Andre inntekter	3	1 064 148	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 689 479	0	4 465 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-18 000
Styrehonorar		0	0	-130 000
Revisjonshonorar	4	-9 125	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-19 094	0	-153 000
Konsulenthonorar		0	0	-50 000
Drift og vedlikehold	5	-52 399	0	-675 000
Forsikringer		-31 167	0	-200 000
Kommunale avgifter		0	0	-1 058 000
Kostnader sameier	10	-114 957	0	-500 000
Energi/fyring		-7 610	0	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 870	0	-468 000
Andre driftskostnader	6	-24 377	0	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-297 599	0	-4 262 000
DRIFTSRESULTAT		1 391 880	0	203 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finanskostnader	7	-2	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2	0	0
ÅRSRESULTAT		1 391 878	0	203 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 391 878		



SOLHATT BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 328 189, KUNDENR. 738

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		100 064
Forskuddsbetalte kostnader		66 659
Energiavregning	8	4
Driftskonto OBOS-banken		1 370 891
SUM OMLØPSMIDLER		1 537 618
SUM EIENDELER		1 537 618
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 391 878
SUM EGENKAPITAL		1 391 878
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 485
Leverandørgjeld		22 857
Annen kortsiktig gjeld	9	25 399
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 537 618
Pantstillelse		0
Garantiansvar	10	0

Oslo, 16.03.2021
Styret i Solhatt Boligsameie

Steffen Skjelstad /s/

Jonas Grønnerød /s/

Catharina Paus /s/

Peter Huy Le Vo /s/

Samir Zjakic /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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	498 332
TV/bredbånd	64 160
Felleskostnader lik	42 689
Garasje	17 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	622 831

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	1 064 148
SUM ANDRE INNETEKTER	1 064 148

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 9 125.
Kr 2500 gjelder villighetserklæring

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 133
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 003
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-52 399

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-9 104
Renhold ved firmaer	-14 450
Bank- og kortgebyr	-823
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 377

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-2

NOTE: 8**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-140 149
SUM INNETEKTER	-140 149

KOSTNADER

Overført til Lørenvangen Garasjesameie	140 153
SUM KOSTNADER	140 153

SUM ENERGI AVREGNING	4
-----------------------------	----------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. 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: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-25 399
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 399



NOTE: 10

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Sameiet eier 9285/18732 deler i Lørenvangen Garasjesameie og 9285/37638 deler i Gartnerkvartalet Utomhussameie. Selskapenes andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameier.

Sameiet hefter solidarisk for Lørenvangen Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie sin gjeld.

På tidspunkt for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Lørenvangen Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie.



Annens informasjon om sameiet

Styrets arbeid i perioden

Styret har gjennomført 7 styremøter i perioden, i tillegg til regnskapsmøte og årsmøte. Foruten faste månedlige styremøter har hele styret dialog i egen messengergruppe daglig. Styrets oppgaver siden overtakelsen har i hovedsak vært å reforhandle avtaler, følge opp reklamasjoner, gjøre innkjøp, samt drifte sameiet best mulig for alle beboerne. Styret arbeider godt sammen, og har foruten våre egne møter også ukentlig kontakt med de andre styrene i Gartnerkvartalet, inkl. Utomhus og Garasjene.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no/solhatt. 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.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til solhatt@styrerommet.no. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes. Nøkkel blir sendt med postoppkrav.

Det er mulig å bestille hengelås som er kompatibel med systemnøkkel.

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Management Service AS. Det er kun styret som kan rekvirere tjenester fra vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor Management Service AS om renhold av fellesarealene. Fortuna Renhold AS utfører renholdstjenesten.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7397537. Forsikringen dekker bygningene 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 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. 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, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 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.

Avtale om energiservice

Sameiet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer å konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd å kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt å konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Energimerking

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

Lørenvangen garasjesameie

Sameiet er medeier i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 293 kalt Lørenvangen garasjesameie.

Garasjeplasser, sykkelplasser og boder for hus 5-8 befinner seg i garasjesameiet. Det er fastsatt følgende sameiebrøk basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:

Kirsebærlunden borettslag (hus 5), gnr 124 bnr 294	3527/18732
Solhatt boligsameie (hus 6/7), gnr 124 bnr 296	9285/18732
Villvin boligsameie (hus 8), gnr 124 bnr 295	5920/18732



Seksjonseierne fikk tildelt parkeringsplass ved innflytting. Parkeringsplassene kan leies ut internt i Lørenvangen garasjesameie.

Gartnerkvartalet utomhussameie

Sameiet er medeier i Gartnerkvartalet utomhussameie på gnr 124 bnr 75 sammen med de øvrige husene som etableres på Gartnerkvartalet, totalt 7 boligselskaper.

Nummerering av leiligheter

Seksjonseierne har fire ulike numre å forholde seg til for sin leilighet.

1. Leilighetsnummer / prosjektnummer Veidekke. Dette nummeret har leiligheten hos Veidekke og viser nummer på bygget, etasjen leiligheten ligger i og leilighetens beliggenhet. Numrene starter enten på 6 = hus 6 eller 7 = hus 7. Disse numrene benyttes ift. henvendelse til Boligbasen.
2. Leilighetsnummer OBOS. Dette nummeret fremkommer på giro for felleskostnader, IN-avtale og benyttes ift. henvendelse til OBOS. Numrene viser boligetasje og er nummerert fortløpende.
3. Seksjonsnummer er et offentlig nummer og er det leiligheten er registrert med i Kartverket. Nummerert fra 1-130. Nummeret kan også benyttes ift. henvendelse OBOS.
4. Bolignumner (H-nummer) er et offentlig nummer og er boenhetens offisielle adresse når veiadressen deles av flere boenheter.

Bærekraft

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

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

130.000,- i hht budsjett

Styrets innstilling

Honorar vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse godkjennes til 130.000,-



Sak 5

Endringer i husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I lys av tilbakemeldinger og beboerklager opplever styret at det er behov for å spisse og tydeliggjøre husordensreglene ytterligere for å kunne gi rettede advarsler og sanksjoner.

Styrets innstilling

tilleggene i husordensreglene godkjennes

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes og utbedres i husordensreglene

Vedlegg

1. INNKOMNE FORSLAG - husordensregler.pdf



INNKOMNE FORSLAG

Husordensregler

Forslagsstiller: styret

Forslag til endringer i Rødt. Det som er markert med gult foreslås fjernet.

Saksbehandlingens merknad: alminnelig flertall

HUSORDENSREGLER

for

Solhatt boligsameie

(forslag årsmøte 2021. Forslag til endringer i Rødt)

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet. Sameiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, garasje eller i tilknytning inngangspartiene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støvende arbeider unngås. Fjernes!

Håndverksmessige arbeider som skaper støy og vibrasjoner i betongstruktur, slik som boring og hamring, må kun skje innenfor egen seksjon i tiden kl 0900 og 1900 på hverdager, lørdager kl 1000 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige



høytidsdager gjelder lov om helligdagsfred. De overnevnte aktiviteter må aldri foregå i lengre tidsrom. Det bes om å utvise godt naboskap å varsle naboer i god tid der det er mulig.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, akebrett, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Seksjonseier vil bli fakturert for avhenting av avfall som er feil plassert eller hensatt på eller ved søppelcontainerene.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det kan utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§7. Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.



Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden gelenderet.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrassene. Tepper må ikke ristes eller tørkes på terrassene eller fra vinduer.

Julelys på terrasser skal holdes i fargen hvit/gul og uten blinking, da det vil kunne være til sjenanse for andre beboere og naboer.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Solskjerming

Det er kun tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

§ 10. Skilt og oppslag

Navneskilt på ringetableu og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer. Styret vil besørge endring av navn på ringetablå, men postkasseskilt bestilles og monteres på egen regning av beboer selv. Det er ikke tillatt for beboere å sette opp klistremerker på postkasser og dører.

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates kun ved oppslagstavle i 1. etg.

§ 11. Bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboere må selv besørge renhold og holde boden låst.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodrommene eller i eiendommens garasjeanlegg.

Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

§ 12. Meldeplikt

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses, og utbedringer foretas så raskt som mulig.

§ 13. Sanksjoner



Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommendes seksjon. Seksjonseier som forårsaker utgifter for sameiet vil bli fakturert for denne kostnaden. Ved uttrykning fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) pga. brannvarsler i egen leilighet, vil uttrykningskostnaden faktureres seksjonseier. Dette gjelder dog ikke om det er en reell alarm, eller feil på anlegget.

§ 14. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av dyr skal ikke foregå i gårdsrommet.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, fotballbane og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 15. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Det henstilles og til å bruke Securitas Bomiljøavtale ved grove brudd på husordensreglene.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Sak 6

Markiser

Forslag fremmet av: Marius Ricardo Sømme

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fasaden mot gårdsplassen vender direkte mot vest og får veldig mye sol på ettermiddag og kveldstid. Det foreslås å tillate å montere markise for å kunne avhjelpe mot solen, slik som er gjort i mange andre borettslag på løren. Disse er veldig diskre og lite skjenerende.

Styrets innstilling

Styret mener forslaget bør kastes da det allerede er pågående prosesser på utvendig solskjerming. Forslaget er heller ikke utredet godt nok i forkant av årsmøtet. Styret mener i samråd med våre nabostyrer i Gartnerkvartalet at markiser på leilighetene ut mot midtparken strider med det estetiske inntrykket på byggene. Balkongene i Solhatt er av typen skrå og vil ødelegge de estetiske vinkelprinsippene på fasaden og balkongene.

Forslag til vedtak

Godkjenne montering av markiser på balkong

Sak 7

Solskjerming på balkong

Forslag fremmet av: Jan Brede Thomassen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I vinter inngikk Solhatt ved styret en intensjonsavtale med Markisemannen for installering av solskjerming i sameiet. I den forbindelse kom det fram at dette kun gjelder for vinduer, og at styret ikke ønsker at det åpnes for solskjerming på balkongene, med noen unntak. Begrunnelsen fra styret er estetiske hensyn. Dette forslaget stilles for at hele årsmøtet skal kunne ta stilling til en slik beslutning.

Behovet for solskjerming - også på balkongene - vil bli stort til sommeren. F.eks. på sommersolverv, 21. juni, vil fasaden mot øst få sol fra ca. kl. 04 til kl. 14. Fasaden mot vest vil få sol fra ca. kl. 14 til 22.45. Balkongene har tak, men pga. solvinklene vil dette gi begrenset med skygge. En solrik sommerdag vil derfor ha sterk solinnstråling, og det er nødvendig med en form for beskyttelse.

Estetiske hensyn er viktig. Vi må anta at manglende solskjerming på balkongene fører til at beboerne finner egne individuelle løsninger. Dette vil ikke ivareta det estetiske hensynet vi ønsker. F.eks. bør det ikke være fritt fram mht. fargevalg, men skjermingen bør holdes i samme grå farge som øvrige screens på vinduene, evt. en annen farge hvis dette passer bedre med fasaden der balkongen befinner seg. Derfor bør valget av løsning gjøres i samråd med Markisemannen.

Styrets innstilling

Styret er positive til at det bør utredes nærmere sammen med leverandør. Styret mener dog at forslaget til vedtak 1 er for utydlig og bør presiseres ytterligere i samråd med det allerede pågående solskjermingsprosjektet. Dette for å unngå blant annet feilbestillinger, prissettinger og at beboere forholder seg til de samme felles rammene og ikke bestiller forskjellige løsninger.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet godkjenner at beboere med balkong skal kunne installere solskjerming på balkongen. Valg av teknisk løsning og fargevalg gjøres i samråd med Markisemannen.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet godkjenner at styret utreder ny løsning på balkong, i samråd med leverandør, og setter dette i sammenheng med det allerede pågående prosjektet vedr solskjerming. Beboere får ferdig forslag med pris for løsning som vil bli lik for alle med balkong. Beboere vendt mot Økern, vil også få forslag til sine innglasserte balkonger.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder - har det overordnede ansvaret for sameiet.

Nestleder - støtter styreleder i arbeidet med det overordnede ansvaret.

Styremedlem - bistår i drift og delegerte oppgaver.

Varamedlem - bistår ved behov til drift og delegerte oppgaver.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Aras Salimi

Stiller til valg som leder. Aras er nåværende varamedlem med god erfaring

Steffen Skjelstad

Tidligere styreleder i Solhatt med lang erfaring.

Valg av 4 Styremedlem Velges for 1 år

Jonas Grønnerød

Jonas er nåværende styremedlem med et særskilt ansvar for sameiets økonomi. Jonas innehar viktig kompetanse for sameiet.

Johnny Nguyen

nåværende varamedlem i Solhatt med god erfaring fra lignende roller

Catharina Paus

Lang styreververfaring og god kompetanse for styret i Solhatt

Aras Salimi

Stiller til valg som leder. Aras er nåværende varamedlem med god erfaring

Benjamin Mathias Silseth

Hei!

Har bodd i hus 2 tidligere, nå i hus 6. Kjenner Gartnerkvartalet godt, og er engasjert i å få det så fint som mulig her! Håper å få bidra inn i styret.

Steffen Skjelstad

Tidligere styreleder i Solhatt med lang erfaring.

Peter Vo

Tidligere styremedlem med lang erfaring og riktig kompetanse for styret. Peter er også nestleder i garasjesameiet

Samir Zjakic



Nåværende styremedlem med særskilt ansvar for reklamasjoner. Samir har lang og viktig kompetanse sameiet har behov for innen byggteknikk.

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Jonas Grønnerød

Jonas er nåværende styremedlem med et særskilt ansvar for sameiets økonomi. Jonas innehar viktig kompetanse for sameiet.

Johnny Nguyen

nåværende varamedlem i Solhatt med god erfaring fra lignende roller

Catharina Paus

Lang styreververfaring og god kompetanse for styret i Solhatt

Aras Salimi

Stiller til valg som leder. Aras er nåværende varamedlem med god erfaring

Peter Vo

Tidligere styremedlem med lang erfaring og riktig kompetanse for styret. Peter er også nestleder i garasjesameiet

Samir Zjakic

Nåværende styremedlem med særskilt ansvar for reklamasjoner. Samir har lang og viktig kompetanse sameiet har behov for innen byggteknikk.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.