



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 473 279
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLBERGLIA SAMEIE

Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

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, 01.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 117 232	2 845 061
Sum inntekter		3 117 232	2 845 061
Kostnader			
Lønnskostnad		173 414	161 209
Annen driftskostnad		1 922 879	7 305 724
Sum kostnader		2 096 293	7 466 933
Driftsresultat		1 020 939	-4 621 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 237	54 305
Sum finansinntekter		34 237	54 305
Annen finanskostnad		93 195	6 239
Sum finanskostnader		93 195	6 239
Netto finans		-58 958	48 066
Ordinært resultat før skattekostnad		961 981	-4 573 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		961 981	-4 573 806
Årsresultat		961 981	-4 573 806
Totalresultat		961 981	-4 573 806
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		961 981	-4 573 806
Sum overføringer og disponeringer		961 981	-4 573 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		58 577	58 577
Sum varige driftsmidler		58 577	58 577
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 577	58 577
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 572	12 475
Sum fordringer		27 572	12 475
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 313 002	3 234 231
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 313 002	3 234 231
Sum omløpsmidler		2 340 574	3 246 706
SUM EIENDELER		2 399 151	3 305 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		371 636	1 333 618
Sum opptjent egenkapital		-371 636	-1 333 618
Sum egenkapital		-371 636	-1 333 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 374 071	2 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		227 973	190 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 602 044	2 690 000
Sum langsiktig gjeld		2 602 044	2 690 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		447	3 739
Leverandørgjeld		97 116	1 903 576
Skyldige offentlige avgifter		26	17
Annen kortsiktig gjeld		71 155	41 569
Sum kortsiktig gjeld		168 744	1 948 901
Sum gjeld		2 770 787	4 638 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 399 151	3 305 283



Årsmøte 2021

Solberglia Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Solberglia Sameie. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1276>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtekter: § 8-1 Styret
6. Utbygging av plass for papirkassene for 58-64
7. Utbygging av plattning
8. Belastning av tilbygg
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Solberglia Sameie

Cecilie Ragne Forfang

Leif Arne Øvrebø

Kari Grøholt (bo)

Geir Olav Pettersen



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Sameiets rådgiver i OBOS, Lillian Slaaen velges som møteleder/administrator og protokollfører. Digitale og ikke-digitale deltakere er stemmeberettiget.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes. Lillian Slaaen velges som møteleder/administrator og protokollfører. Digitale og ikke-digitale deltakere er stemmeberettiget.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tove Marie Johansen og Wenche Blom velges. I tillegg signeres protokollen av møteleder/administrator og protokollfører.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 4

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 på kr 961 981 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 961 981 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1276 Årsrapport digitalt møte.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Funksjonstid
Leder	Cecilie Ragne Forfang	Solbergliveien 74	2020-2021
Styremedlem	Leif Arne Øvrebø	Solbergliveien 37	2019-2021
Styremedlem	Kari Grøholt	Solbergliveien 48	2020-2022*
Styremedlem	Geir Olav Pettersen	Solbergliveien 76	2019-2021
Varamedlem	Wenche Blom	Solbergliveien 50	2020-2021
Varamedlem	Per Hansen Gårviken	Solbergliveien 70	2020-2021

*Kari Grøholt døde i februar 2021. Wenche Blom har fungert i hennes sted frem til årsmøtet.

Valgkomiteen

Tove Marie Johansen	Solbergliveien 46
Kjersti Prestrud	Solbergliveien 58

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solberglia Sameie

Sameiet består av 76 seksjoner.

Solberglia Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473279, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresser:

Solbergliveien 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80.

Gårds- og bruksnummer: 144/1057.

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.

Solberglia Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid

Møter

Styret har avholdt 8 styremøter i 2020, samt vært på befaringer i forbindelse med utbygging av infrastruktur for elbil-lading og forberedelser til maling av fasaden.

Vedlikehold/rehabilitering

Utbygging av infrastruktur for elbil-lading:

Elektro-Sivert i samarbeid med styret og Obos prosjekt:

- Ladepunkter er satt opp i alle garasjer og på parkeringsplassene, klare til installering av ladeboks. Det benyttes løsning fra Zaptec. Sikringskap til elbil-lading er oppgradert, med uttak i nr 78, 60 og 58.

Annet vedlikehold:

- Bytte av ikke låsbar bomberomsdør i nr 52 ut mot Solbergliveien, til ny låsbar dør.
- Utskiftning av 3 defekte vinduer og én defekt verandadør.
- Kantklipper innkjøpt til bruk for beboere. Installert i styregangen mellom 78 og garasjene.
- Utbedring av takparti ved inngangen i 44.
- Rens av kanaler fra tørketrommel og tørkerom i vaskeriene, ved Aktiv ventilasjonsrens AS. Enkelte ventiler var murt inn, disse ble skiftet.
- Utbedring av vanninnsig nederst i styregangen mellom 78 og garasjen, murerarbeid gjennomført.

Planlagt vedlikehold/rehabilitering 2021:

- Male fasaden og garasjene inkludert utskiftning av råteskadet panel og isolasjon under disse. Tilbudsinnhenting og valg av entrepenør er under arbeid i skrivende stund. Planlagt oppstart april/mai.
- Utbedring av belysning og oppgradering av elektrisk anlegg i garasjene, ved Elektro-Sivert.
- Videreføre utbedring av fuktproblematikk. Tilbud er innhentet fra Byggmesterkontoret AS. Det gjelder bortledning av overflatevann utenfor nr 68, og rørføring med vifte for å føre fukt ut av kjeller og bodområde i 78.

Annet arbeid

Vaskerier: Generelt vedlikehold.

Vannlekkasjer: Det har ikke vært vannlekkasjer i 2020.

Forsikring: Det ble forhandlet nytt forsikringstilbud, vi landet på å bli i Gjensidige. Pga oppussingen av oppganger og elektrisk i 2019 er avtalen nå kr 40 000 billigere.

Dugnad: Det ble arrangert to dugnader i 2020 (vår og høst). I den anledning har styret bestilt containere til felles disposisjon. Det ble ryddet godt, både i fellesskap og individuelt. Eierløse sykler ble kastet, og dermed frigjort plass i sykkelboden på øvre felt. Det legges opp til samme antall dugnader i 2021.

**Eierskifter:**

- Solbergliveien 80, seksjonsnr. 71
- Solbergliveien 52, seksjonsnr. 24
- Solbergliveien 54, seksjonsnr. 25
- Solbergliveien 56, seksjonsnr. 28
- Solbergliveien 68, seksjonsnr. 52

Garasje/parkering: Det leies ut til eiere og leietakere. Leietakere leier på egen kontrakt når det ikke er pågang fra eiere.

Diverse:

Skadedyr/rotter: Inngått ny avtale med Pelias. Utbrudd av skjeggkre i nr. 44-46 ble behandlet. Rotter er observert utendørs. Det er satt ut nye åtestasjoner og slagfeller i sameiet. Kontroll 4 x pr år. For å beskytte sameiet mot rotter er det viktig at matrester ikke blir kastet ut.

Avfall/kildesortering: Det er viktig at papp flatpakkes før det kastes i beholderen for papir. Styret har lagt merke til at enkelte plasserer større gjenstander ved søppelstativene, og det er funnet restavfall i enkelte papircontainere. Styret vil derfor minne om at det er kildesortering i Oslo kommune, og at den enkelte beboer selv må levere større gjenstander på kommunens avfallsstasjoner. Dette koster ikke noe.

Vannmåler: Det ble installert vannmåler i nr. 60, som del av et kommunalt prosjekt. Dette ble installert gratis.

HMS:

Styret gjennomfører årlig visuell kontroll av sameiet. Sameiet fikk for øvrig nytt brannvarslingsanlegg i 2016. Det er viktig at ev. feilalarmer deaktiveres på sentralen i hver oppgang og at man lufter godt dersom feilalarm skyldes matos eller lignende. Trykk på «åpen hengelås» og 1 1 1 1 for å skru av feilalarmer. Varslerne skal kun tas ned når det er behov for å skifte batteri. Det er da viktig at varslerne blir montert ordentlig på plass.

Digital kommunikasjon:

Vi oppfordrer alle eiere til å samtykke til digital kommunikasjon da dette gir både billigere og raskere informasjonsflyt. Vi gjør oppmerksom på at eiere som har samtykket til digital kommunikasjon, vil motta dokumenter i forbindelse med årsmøtet digitalt.

Informasjon om avtaler:

- Snømåking og strøing: Karlsens Vaktmestertjenester
- Vaskeriene: KEN Norge
- Renhold av avfallskassene: Niwi
- Skadedyrbekjempelse: Pelias
- Diverse elektrisk: Elektro-Sivert



- Diverse arbeid: Blikkenslagerfirmaet Eriksen
- Brannvarslingsanlegg og brannvernarbeid: Firesafe 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.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 3 117 232.

Dette er kr 87 232 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær innkreving av i form av 50 % økte felleskostnadene i juli.

Andre inntekter på kr 65 040 består av automatpenger fra vaskeriet, utleie av parkeringsplass med mer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 096 293.

Dette er kr 1 506 706 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. Det ble blant annet tatt høyde for slutfaktura på oppgangsprosjektet på kr 1 000 000 i januar 2020. Prosjektet ble avsluttet i 2019. Det ble lagt inn en buffer på drift og vedlikehold elektro, som heller ikke har kommet til anvendelse (utgjør ca. kr 150 000). I tillegg er budsjettet på det generelle og løpende vedlikeholdet budsjettet for høyt.

Konsulentonorar er noe høyere enn antatt, grunnet bistand fra OBOS Prosjekt i forbindelse med etablering av el-bil ladeanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 961 981 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. I 2020 ble det nedbetalt kr 125 929 i avdrag på lån.

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 2 171 830. Dette utgjør ca. 2/3 av sameiets totale inntekter, og ville mot et normalt driftsbudsjett vært ansett som meget solid. Imidlertid vet man at malingen av fasaden i 2021 ikke vil dekkes inn av hele arbeidskapitalen. Dette vil kreve ekstra tilførsel av kapital, og nødvendigvis vil føre til en større reduksjon av arbeidskapitalen. I forbindelse med fasadearbeidene er det tidligere varslet at felleskostnadene for juli vil være doble. Låneopptak vil vurderes opp mot likviditeten før oppstart.

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 2 825 000 til vedlikehold som omfatter maling av sameiet, med utførelse/periodisering april-juli.

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 aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er ganske uendret fra i fjor, med en beskjeden økning på kr 254). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solberglia Sameie. Det ble registrert 3 forsikringssaker i 2020.

Lån

Solberglia Sameie har ett lån i OBOS Banken. Lånerenten er flytende og per tid på 3,45 %. Lånet ble tatt opp i desember 2019 for å dekke kostnadene i forbindelse med oppussing av oppganger og el-arbeid. Rest hovedstol per 19.02.2021 er kr 2 363 189.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021, i tillegg til doble felleskostnader i juli. Fra samme dato økte månedlig leie av garasje plass fra kr 300 til kr 400 og månedlig leie av parkeringsplass fra kr 80 til kr 100.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solberglia Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solberglia Sameies 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 ¹³av ⁴³Det norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Solberglia Sameie



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 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>.

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, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SOLBERGLIA SAMEIE
ORG.NR. 975 473 279, KUNDENR. 1276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 052 192	2 794 216	2 990 000	3 399 000
Andre inntekter	3	65 040	50 845	40 000	140 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 117 232	2 845 061	3 030 000	3 539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 414	-21 209	-20 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-140 000	-140 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-5 719	-5 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-104 870	-102 215	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-117 227	-336 315	-59 999	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-595 101	-5 736 121	-2 184 000	-2 825 000
Forsikringer		-198 576	-206 608	-220 000	-199 000
Festeavgift		-143 238	-143 238	-144 000	-144 000
Kommunale avgifter	9	-429 629	-393 309	-426 000	-445 000
Energi/fyring		-68 974	-107 402	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 276	-63 279	-65 000	-65 000
Andre driftskostnader	10	-196 269	-212 113	-134 000	-202 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 096 293	-7 466 933	-3 602 999	-4 425 000
DRIFTSRESULTAT		1 020 939	-4 621 872	-572 999	-886 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 237	54 305	0	0
Finanskostnader	12	-93 195	-6 239	0	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-58 958	48 066	0	-80 000
ÅRSRESULTAT		961 981	-4 573 806	-572 999	-966 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 240 188		
Udekket tap		0	-1 333 618		
Reduksjon udekket tap		961 981	0		



SOLBERGLIA SAMEIE
ORG.NR. 975 473 279, KUNDENR. 1276

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	58 577	58 577
SUM ANLEGGSMIDLER		58 577	58 577
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		369	12 475
Forskuddsbetalte kostnader		27 203	0
Driftskonto OBOS-banken		307 804	703 143
Sparekonto OBOS-banken		2 004 947	1 511 887
Sparekonto OBOS-banken II		251	1 019 201
SUM OMLØPSMIDLER		2 340 574	3 246 706
SUM EIENDELER		2 399 151	3 305 283
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-371 636	-1 333 618
SUM EGENKAPITAL		-371 636	-1 333 618
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 374 071	2 500 000
Annen langsiktig gjeld	16	227 973	190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 602 044	2 690 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 405	41 450
Leverandørgjeld		97 116	1 903 576
Skyldige offentlige avgifter	17	26	17
Påløpte renter		447	3 739
Annen kortsiktig gjeld	18	7 750	119
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 744	1 948 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 399 151	3 305 283
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



11

Solberglia Sameie

Oslo, 05.03.2021
Styret i Solberglia Sameie

Cecilie Ragne Forfang/s/

Leif Arne Øvrebø/s/

Geir Olav Pettersen/s/

Wenche Blom/s/ for Kari Grøholt

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 836 244
Leietillegg påbygg	193 788
Garasje	68 400
Parkering	5 760
Refusjon el-arbeid	-43 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 061 192

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 052 192

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	43 100
Div. salg vaskeri og røykvarslere	6 210
Husleie	130
Nettinnbetalinger	1 800
Utleie	13 800
SUM ANDRE INNETEKTER	65 040

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 800
Påløpte feriepenger	-184
Arbeidsgiveravgift (for styrehonorar og lønn)	-21 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 414

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 719.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-105 788
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 439
SUM KONSULENTHONORAR	-117 227

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-141 732
Drift/vedlikehold elektro	-306 857
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 193
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-54 357
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 986
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 243
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-595 101

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-279 282
Feieavgift	-11 715
Renovasjonsavgift	-138 633
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-429 629

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-29 283
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 754
Leiekostnader areal	-4 548
Driftsmateriell	-62 362
Vaktmestertjenester	-1 031
Renhold ved firmaer	-43 505
Snørydding	-27 203
Trykksaker	-4 278
Andre kontorkostnader	-4 797
Telefon, annet	-725
Porto	-4 248
Bank- og kortgebyr	-3 562
Velferdskostnader	-975
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 269

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 198
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	314
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 332
SUM FINANSINTEKTER	34 237

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 195
SUM FINANSKOSTNADER	-93 195

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	71 925
Avskrevet tidligere	-13 348
	58 577
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	58 577

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	125 929
	-2 374 071
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 374 071

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-227 973
--------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-227 973
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-26
----------------------------	-----

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-26
---	------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-184
-------------	------

Strøm desember 2020	-7 566
---------------------	--------

Fakturagebyr	0
--------------	---

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 750
-----------------------------------	---------------



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Vi har fem kandidater som stiller til valg som styremedlemmer.

Dersom sak om vedtektsendring blir vedtatt, kan alle fem kandidater til styremedlem velges.

Dersom sak om vedtektsendring blir nedstemt, blir det opp til årsmøtet å velge tre styremedlemmer. De tre kandidatene som får flest stemmer, vil bli valgt.

Valgkomiteen ser ingen grunn til å utvide antallet styremedlemmer.

Valg av styreleder for 2 år

Vi har ikke fått intern kandidat til å ta styreleder vervet. Vi mener det er greit å ansette en ekstern styreleder med god kompetanse og tror at det kan være en fornuftig ordning. Styret har funnet en ekstern kandidat de mener vil passe godt for sameiet; Per Omsveen. Han har røtter fra Oppsal selv, og forvalter et annet sameie fra 60-tallet på Bøler.

Valg av tre styremedlemmer (ev. tre til fem) for 2 år

Som styremedlemmer foreslås:

- Geir Olav Pettersen
- Mona Hvidsten
- Silje Vig Bjune
- Tobias Solem Blegeberg
- Nikolay Dontchev Nikolov

Dersom sak om vedtektsendring blir nedstemt, vil antallet kandidater overstige antallet styremedlemmer. De kandidatene som oppnår flest stemmer bli valgt.

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- Wenche Blom
- Per Hansen Gårviken

Valg av valgkomité

Som representanter i valgkomiteen for 1 år foreslås:

- Cecilie Ragne Forfang
- Tove Marie Johansen

I valgkomiteen for Solberglia Sameie
Tove Marie Johansen
Kjersti Prestrud



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor mellom Solbergliveien nr. 78 og garasjene, og treffes på e-post solberglia@styrerommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i Solbergliveien 46, 56, 64, 66 og 76.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79574081. 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 slokkeutstyr 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 leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Utbygging av infrastruktur for elbil-lading
2019	Oppussing oppganger: Brannhemmende maling, nytt gulvbelegg, byttet til brannsikre dører der nødvendig og sikret brannceller.
2019	Oppgradering el-anlegg: Oppgradering hovedsikringsskap gårdsanlegg, vaskerier, garasjer og oppgradering kapasitet hovedsikring boenheter 3x25A. Utskiftning gamle ledninger, ny belysning i kjellere/vaskerier/boder og utvendig. Nødlys og utgangsmarkeringslys. Nye panelovner vaskerier.
2019	Rens av ventilasjonskanaler.
2017	Høytrykksrensing av avløpsrør, oljet inngangsdører, tilstandsvurdering OPAK.
2016	Håndtering av overvann.
2016	EI-kontroll fellesarealer.
2016	Installering av trådløst brannvarslingsanlegg.
2015	Nye pipehatter og utbedring lekkasje på stikkledning utenfor Solbergliveien 58-64.
2014	Oppussing av kjeller i Solbergliveien 78. Oppussing av nedgang til kjeller/kryprom, samt redskapsbod og styrekontor. Utbedring av kryp-/kjellerrom i 78, slik at de nye bodene kunne settes opp.
2012 - 2013	Utbedring av altantakene.
2010 - 2011	Utskifting takrenner.
2009	Nytt callinganlegg.
2009	Nye snøfangere.
2008	Utvendig maling av hele sameiet med garasjer ble utført.
2004 - 2009	Alkoveutbygging.



Seksjonseiere som disponerer garasje/parkeringsplass – februar 2021

Nedre felt:

Garasje	Navn	Adresse
Nr. 1	Sille Fadnes	Solbergliveien 60
Nr. 2	Tove M. Johansen	Solbergliveien 46
Nr. 3	Jan-Erik Nilsen	Solbergliveien 64
Nr. 4	Kari Grøholt (bo)	Solbergliveien 48
Nr. 5	Michelle E. Taylor	Solbergliveien 52
Nr. 6	Bente Gjertsen	Solbergliveien 60
Nr. 7	André Kelle	Solbergliveien 60
Nr. 8	Anni Sæterlid	Solbergliveien 54
Nr. 9	Merete Groll	Solbergliveien 56
Nr. 10	Geir Løvåsen	Solbergliveien 66
Nr. 11	Hallgeir Aunan	Solbergliveien 64
Nr. 12	Mikan Dragoslav	Solbergliveien 62
Nr. 13	Wenche Blom	Solbergliveien 50
Nr. 14	Kjartan P. Gurholt	Solbergliveien 76

P-plass	Navn	Adresse
Nr. 1	Therese Strand	Solbergliveien 66
Nr. 2	Magnus Ohlson	Solbergliveien 74
Nr. 3	Janne Høglund	Solbergliveien 46

**Seksjonseiere som disponerer garasje/parkeringsplass**

Øvre felt:

Garasje	Navn	Adresse
Nr. 15	Odd Willy Hauge	Solbergliveien 72
Nr. 16	Geir-Olav Pettersen	Solbergliveien 76
Nr. 17	Ragnar Eriksen	Solbergliveien 78
Nr. 18	Ivar Birkeflot	Solbergliveien 76
Nr. 19	Arne Aslaksrud	Solbergliveien 80

P-plass	Navn	Adresse
Nr. 1	Aud Lier / Rolf Brustad	Solbergliveien 80
Nr. 2	Per Hansen Gårviken	Solbergliveien 70
Nr. 3	Cecilie Forfang	Solbergliveien 74

Venteliste garasje og p-plass – januar 2020

Navn	Adresse	Ansiennitet	Merknad
Per Hansen Gårviken	Solbergliveien 70	091007	Har p-plass, ønsker garasje øvre felt.
Janne Høglund	Solbergliveien 46	220611	Har p-plass nedre felt, gir beskjed dersom garasje ønskes.
Aashild Steinholt	Solbergliveien 62	300711	Har ikke bil – gir beskjed.
Kjartan P. Gurholt	Solbergliveien 76	070312	Har garasje, ønsker garasje øvre felt.
Cecilie Forfang	Solbergliveien 74	010915	Har p-plass øvre felt. Gir beskjed om garasje.
Magnus Ohlsson	Solbergliveien 74	080816	Har p-plass nedre felt, ønsker p-plass øvre felt. Ønsker garasje?



Therese Strand	Solbergliveien 66	250418	Har p-plass, Ønsker garasje?
Wenche Morken	Solbergliveien 62	010420	
Emilie Bunes Løv	Solbergliveien 68	160620	
Anne Dreyer	Solbergliveien 72	270820	
Einar Rustad	Solbergliveien 58	010321	



Sak 5

Endring av vedtekter: § 8-1 Styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ønsker fleksibilitet rundt antall styremedlemmer, da styrearbeidet fra år til år krever ulik kompetanse og ulik arbeidsmengde. Flere medlemmer i styret vil også bety mindre total arbeidsmengde på de enkelte styremedlemmene.

Dagens ordlyd:

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Nytt forslag:

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Nytt forslag i vedtektenes § 8-1(1) vedtas.



Sak 6

Utbygging av plass for papirkassene for 58-64

Forslag fremmet av: Michelle Taylor, Solbergliveien 64

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er ikke nok plass til både søppel og papir på det lille område vi har per i dag. Hver uke må vi selv sette alle søppeldunker på plass etter tømning fordi de som tømmer ikke orker å flytte papir for å sette søppeldunkene på plass igjen. De har gitt opp. Når alt står så tett kaster flere beboende søppel i papir istedenfor søppelkassene (spesielt i mørketiden).

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utvidelse av området for papir på gressplenen ved siden av den store papirdunken.

Sak 7

Utbygging av platting

Forslag fremmet av: Jacob Skogquist, Emilie Løw, Solbergliveien 68

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å søke om å få bygge en platting/terrasse som en utvidelse av terrassen (balkongen) vi har i dag. Vi ønsker at plattingen skal være sammenhengende med terrassen (balkongen) vi har fra før, men med en døråpning og en liten trapp ned slik at plattingen blir nærmere bakkenivå enn terrassen. Selve plattingen vil strekke seg langs husveggen, og vil ikke påvirke tørkestativene som står mellom de to byggene. Dybden tenker vi skal være lik som terrassen pluss inntil en meter lenger ut fra terrassen. På sørsiden av plattingen ønsker vi en levegg med høyde på ca 2 meter og dybde lik som plattingen.

En slik platting vil ikke være til sjenanse for noen andre beboere, og vil kun ha en positiv innvirkning på fasadeinntrykket, samt at vi får mulighet til å utnytte utearealet på tomten ytterligere.

Vi ønsker derfor at årsmøtet skal stemme over denne saken. Rent konkret; Bygge en platting langs husveggen med terrassedør.

Platting

Intensjonen vår med plattingen er at den skal ligge på bakkenivå. Ettersom det er en naturlig helning i bakken der plattingen skal ligge, vil vi bygge den horisontalt fra det høyeste punktet på bakken. For å presisere vil plattingen bli bygget på bakken. Dimensjonene for plattingen, se bilde 3.

Dybde: 360 cm (ut fra husveggen)

Bredde: 240 cm (langs husveggen)

Høyde: 200 cm (levegg på sørsiden)

Gangsti

Vårt forslag er å tilrettelegge for adkomst til bodene fra Solbergliveien. Vi har to forslag til hvordan vi tenker å gjennomføre dette.

Forslag 1: Vi vil benytte oss av gårdsplass-singel/hagesingel på 8-11mm, som er den mest brukte på gårdsplass og gangstier rundt og ved hus. Den ser pen ut og legger seg stødig og låst på underlaget. Et pluss er også at 8-11mm ikke fester seg under skosålen, slik at singel ikke blir dratt med inn i boder. Se bilde 1.

Forslag 2: Bli å lage en gangsti ved og benytte oss av skifer tråkkheller med dimensjoner 60x40cm. Disse tråkkhellene kan legges direkte på gresset omtrent slik som på bilde 2.

Kostnaden for denne omleggingen skal selvfølgelig vi dekke. Vi ønsker at omleggingen skal se penest mulig ut, og derfor er vi åpne for andre forslag også. Vi ønsker også å presisere at denne omleggingen ikke vil påvirke gangstien som befinner seg mellom



bodene i nummer 68 og vaskekjelleren i nummer 66. Det vil heller ikke påvirke gangstien ned til tørkestativene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at søknaden avvises slik den foreligger. Plattingen vil gå 3,60 meter ut fra husveggen og blokkere gangveien mellom vaskeriet og tørkestativene. Forslagsstiller ønsker å lage ny adkomst til vaskeri og boder med en gangvei fra bod/vaskeriområde og ned til Solbergliveien. Dette utgjør en omvei for folk til og fra vaskeriet og til tørkestativene. Tørkestativene er per i dag i aktiv bruk, og brukere av vaskeriet består av bl.a eldre og mennesker med bevegelsesutfordringer. Det kan ikke forventes at disse skal gå opp/ned skråningen fra vaskeriet, opp/ned i Solbergliveien og rundt stikkveien for å vaske eller henge opp klær.

Styret har forståelse for at det er sjenerende for forslagsstiller at andre enn vaskere bruker den eksisterende gangveien som snarvei ned til Solbergliveien, men kan ikke støtte dette forslaget.

Forslaget gir heller ikke noen løsning til hva som skal skje med den eksisterende gangveien utover det at den får en platting over seg, selv om dette har blitt etterspurt.

Hvis forslaget vedtas mener styret at forslagsstiller må bekoste arbeid med å avrunde veien på en god måte. Hvis en platting skal bygges bør den gå i flukt med balkongene, leveggen likeså. Videre vil styret opplyse om at det etter loven ikke kan bygges en levegg høyere enn 1,8 meter uten å søke plan- og bygningsetaten.

Forslag til vedtak

Utvidelse av terrasse i Solbergliveien 68: Bygge platting langs husveggen med terrassedør som skissert i forslag, og tilrettelegge for adkomst til bodene fra Solbergliveien enten ved hjelp av gangsti med gårds plass-singel/hagesingel eller skifer tråkkheller.

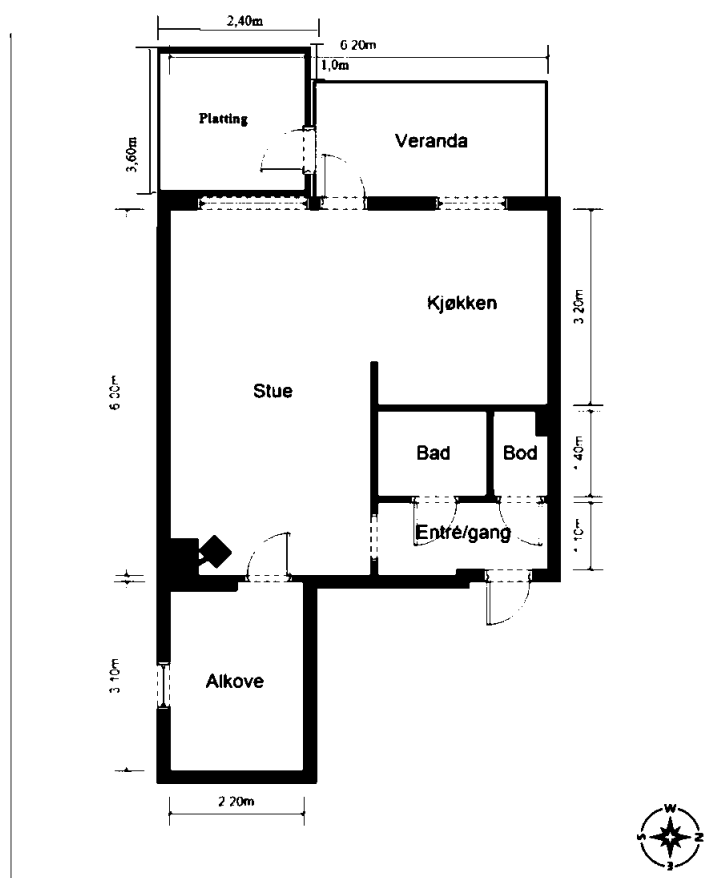
Vedlegg

1. Bilde 3.jpg
2. Bilde 1.JPG
3. Bilde 2.JPG



Vedlegg 1 til sak 7. Utbygging av platting

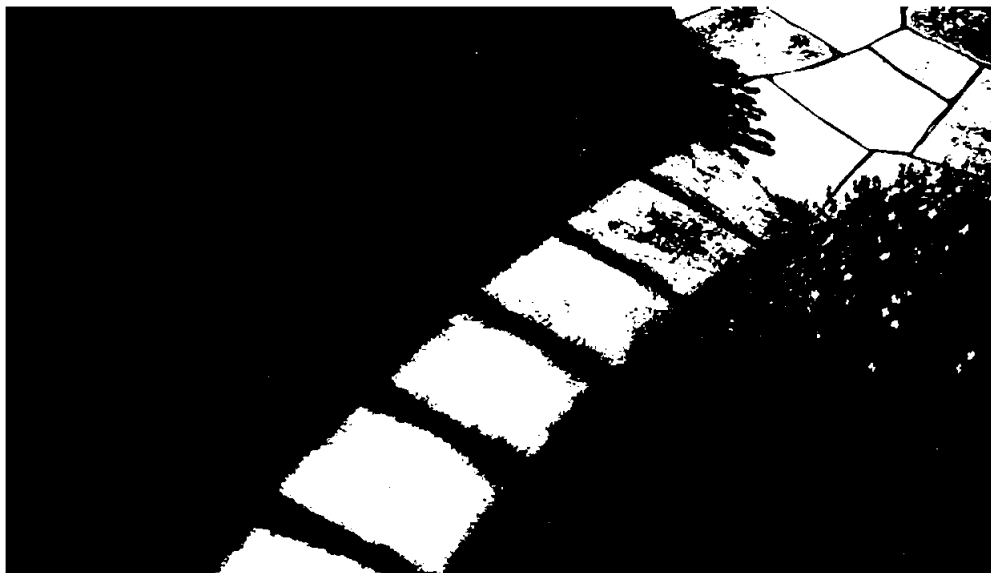
Plantegning



Vedlegg 2 til sak 7. Utbygging av platting



Vedlegg 3 til sak 7. Utbygging av plattung





Sak 8

Belastning av tilbygg

Forslag fremmet av: Jan Erik Nilsen, Solbergliveien 64

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

På GENERALFORSAMLINGEN I SS vedrørende oppsetting av tilbygg i SS -så ble følgende godkjent og

vedtatt:

seksjoner som hadde denne muligheten ble avklart.

vedrørende forholdet til sameiets økonomi ble også avklart.

skulle kun belastes:

for «Kommunale avgifter og Forsikringen» - samt utvendig vedlikehold, ** Dette kulle belastes tilbygger.

*Hvilke

*Betingelser

*Tilbygger

*Merkostnaden

Dette nå er blitt ett problem i SS, -i og med at kvm leien ble løftet til kr 20. og skulle ifølge tidligere vedtak vært kr 11.68.(se nedenfor) Det kan ikke bare settes en strek over kom. utg, og forsikr,

Tilbygg belastning for 2021:

Kommunale utgifter: kr 429 629 for 2021 (som økes årlig):

(endres også hvert år): kr 220 000 i 2021.

sum 2021= kr 649 629.-

Forsikring:

Samlet

Tilbygg skal belastes ekstra pr. kvm ---for sin tilbygg-del m.kr 11.68 pr kvm

(Beregningen: kr 649 629 : 4634kvm (tot. ant. kvm i SS) = kr140.20 pr år):-

Kr/pr mnd. =kr 11.68

Dvs: kr 11.68

pr kvm - skal tilbygg og alkover årlig belastes hver mnd.

Denne

beregningen var kort og enkelt, en kalkulasjon som generelt blir brukt i sameier med

tilbygg.

Denne kalkulasjonen ble utført av forretningsfører Kristensen, eller styreleder J E Nilsen hvert år etter at tilb. sto ferdig. I fra tidl. på 1980 og i 1990 tiden. Dvs. inntil OBOS overtok regnskapet i SS.

Her må det innskytes, -at for noe få år tilbake nevnte tidligere styreleder, - for meg, at han hadde registrert at det var flere år i tidsrommet 2000 til 2020, at tilbyggene ikke var fakturert. Hvor mange ganger og hvilke år viste han ikke da! Det er det vel bare regnskap som vet dette sikkert. Hvordan dette kunne skje er utrolig. Dette må vel i så fall vært en regnskapsglipp. Riktig nok er dette kanskje en styrejobb! Gjennom 80 og 90 årene var dette riktig nok til tider et samarbeid mellom regnskap og styreleder. Men hvem hadde ansvaret for fakturering av tilbyggene fra år 2000 og frem til dd,? Var det styret eller regnskap? Er det riktig det tidligere styreleder sier så skulle det vel være mulig å registrere dette! Her bør det tas en avgjørelse om hvem som skal gjøre hva i belastningen av tilbygg for fremtiden. Noen må ta det ansvaret.



Da styreleder på årsmøte foreslo kr 20 pr kvm som kvm pris, og ikke kalkulerte kr/ kvm som har vært vanlig tidligere så trodde jeg at dette, kr 20 pr kvm, var en impulsiv straff av tilbyggere. Hvis dette er riktig så var det ikke tilbyggers feil, her savnes en ansvarlig!

Om tilbygger skal straffes på denne måten, med denne 60% økning til kr 20.00. forstås i så-fall ikke. Kr 20.blir uansett vanskelig å forstå. Dette er urettferdig - ovenfor kalkulasjonen av kr 11.68.

Kan kr 20 blitt konstruert for at regnskap ikke hadde sent ut årlige faktura til tilbygger? Eller har den grådige merbelastning av tilbygger tenkt brukt som tilskudd til generelt vedlikehold av seksjonene? I så fall blir dette å belaste tilbygger med seksjonsutgifter. Nå er jo seksjonenes utvendige areal er kun 6-7-8% av seksjonene! -så kr 20 pr kvm var å ta skikkelig hardt i,- i den forbindelse!

Styrets innstilling

Styrets innstillinger at forslaget avvises (stemmes mot).

Bakgrunn for styrets innstilling: På årsmøtet 25.03.2019 ble den tidligere kostnadsfordelingen på de med tilbygg/alkover endret, samtidig som sameiet vedtok nye vedtekter.

Bakgrunnen for forslaget var delt.

Ved å øke tillegget for tilbygg/alkover, kunne vedlikeholdet for tilbyggene legges under sameiets vedlikeholdsplikt. På denne måten sikrer man en helhetlig fasade, og får gjennomført vedlikeholdet på samme tid. Dette vil vise seg gunstig nå når maling av fasaden står for tur.

Den tidligere bestemmelsen var vanskelig å forstå og det er få som forstod hva det innebar. Den var basert på noen få kostnader (festeavgift, kommunale avgifter og forsikring, uten at det er kjent hvorfor akkurat disse kostnadene lå til grunn. Dette ble aldri avregnet, og styret er heller ikke kjent med at tilbyggene påvirket disse kostnadene. Ordningen innebar også at tilbygg i andre etasje betalte mer enn de med tilbygg i første etasje. En slik differensiering er ikke forenlig med ny eierseksjonslov. Leietillegget utgjorde på tidspunktet før endring mellom 8 og 9 kroner pr. kvm pr. mnd. Dette ble på årsmøtet vedtatt økt til 20 kr pr. kvm. pr. mnd. For et tilbygg på 50 kvm ville dette utgjøre en økning på om lag 550 kr. pr. mnd. og beløpet skulle anses som betaling eller en avsetning for økte utvendige vedlikeholdskostnader knyttet til det økte arealet ved disse seksjonene.

Til sammenlikning har styret fått kunnskap om at praksis i andre boligselskap er en helt annen. Til sammenlikning kan nevnes følgende praksis i et boligselskap på Ila (for å illustrere et eksempel):

Kjøpesum for ervervet fellesareal: Kr 9 000 pr. kvm. Typisk utvidelse i størrelsesordenen mellom 30 og 70 kvm. Flere millioner i inntekt for boligselskapet, og større leiligheter



som gjør at blant annet barnefamilier kan bli boende lengre. Forskjellen her er at arealet ikke erverves gratis.

Felleskostnader for utvidet areal: Kr 545 pr. kvm. pr. år = Kr 45,42 pr. kvm. pr. mnd. Dette har vært basert på den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på opprinnelig hoveddel.

Felleskostnader reguleres som felleskostnader på opprinnelig hoveddel.

Utbyggere har selv bekostet bygging av nye boder i kjeller.

Styret er av den oppfatning av dagens ordning fremdeles er meget gunstig for seksjonseiere med tilbygg. Tilbyggene utgjør en fullverdig del av boligen, men med langt lavere kvadratmeterpris enn opprinnelig hoveddel. Ny ordning ble forankret med 2/3 i årsmøtet, og styret ser ingen grunn til å ta opp denne saken på nytt.

Forslag til vedtak

Tilbyggene skal fortsatt belastes som vedtatt på ekstra ordinært årsmøte i 70/80 årene der det ble gitt grønt lys for oppsetting av tilbygg, og at tilbygg/alkove husleie skal vær deres del av de Kommunale utgifter og Forsikringen.-

*Tilbygger skal tilleggs-belastes etter sin del av de Kommunale avgifter og-forsikring.

*Vedlikehold: Tilbygg belastes etter tilbyggenes andel av sameiets størrelse.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vi har fem kandidater som stiller til valg som styremedlemmer. I forhold til dagens vedtekter der det to kandidater for mange. Styret har foreslått en vedtektsendring som gjør det mulig å utvide styremedlemmene fra tre til fem personer. Dersom denne saken ikke blir vedtatt, vil de tre kandidatene med flest stemmer bli valgt. Se årsrapporten for ytterligere informasjon.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling i årsrapporten.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Per Omsveen

Valg av 5 Styremedlem Velges for 2 år

Silje Vig Bjune

Tobias Solem Blegeberg

Mona Hvidtsten

Nikolay Dontchev Nikolov

Geir Olav Pettersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Wenche Blom

Per Hansen Gårviken



Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Cecilie Ragne Forfang

Tove Marie Johansen



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 innkrevning 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.