



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 02.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 645 243	4 515 174
Sum inntekter		4 645 243	4 515 174
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	148 330
Annen driftskostnad		3 228 507	4 502 666
Sum kostnader		3 490 937	4 650 996
Driftsresultat		1 154 306	-135 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 408	479
Sum finansinntekter		3 408	479
Annen finanskostnad		26	3
Sum finanskostnader		26	3
Netto finans		3 382	476
Ordinært resultat før skattekostnad		1 157 688	-135 346
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 157 688	-135 346
Årsresultat		1 157 688	-135 346
Totalresultat		1 157 688	-135 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 157 688	-135 346
Sum overføringer og disponeringer		1 157 688	-135 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		552 586	59 649
Sum varige driftsmidler		552 586	59 649
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		552 586	59 649
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			65 367
Andre fordringer		214 532	185 254
Sum fordringer		214 532	250 622
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 021 916	1 363 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 021 916	1 363 152
Sum omløpsmidler		2 236 448	1 613 774
SUM EIENDELER		2 789 034	1 673 423

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 414 220	1 256 532
Sum opptjent egenkapital		2 414 220	1 256 532
Sum egenkapital		2 414 220	1 256 532
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		220 480	242 186
Annen kortsiktig gjeld		154 334	174 706
Sum kortsiktig gjeld		374 814	416 891
Sum gjeld		374 814	416 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 789 034	1 673 423



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442263

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 02.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 645 243	4 515 174
Sum inntekter		4 645 243	4 515 174
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	148 330
Annen driftskostnad		3 228 507	4 502 666
Sum kostnader		3 490 937	4 650 996
Driftsresultat		1 154 306	-135 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 408	479
Sum finansinntekter		3 408	479
Annen finanskostnad		26	3
Sum finanskostnader		26	3
Netto finans		3 382	476
Ordinært resultat før skattekostnad		1 157 688	-135 346
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 157 688	-135 346
Årsresultat		1 157 688	-135 346
Totalresultat		1 157 688	-135 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 157 688	-135 346
Sum overføringer og disponeringer		1 157 688	-135 346



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		552 586	59 649
Sum varige driftsmidler		552 586	59 649

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		552 586	59 649
--------------------------	--	---------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			65 367
Andre fordringer	214 532		185 254
Sum fordringer	214 532		250 622

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 021 916	1 363 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 021 916	1 363 152

Sum omløpsmidler		2 236 448	1 613 774
-------------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 789 034	1 673 423
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 414 220	1 256 532
Sum opptjent egenkapital	2 414 220	1 256 532
Sum egenkapital	2 414 220	1 256 532
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	220 480	242 186
Annen kortsiktig gjeld	154 334	174 706
Sum kortsiktig gjeld	374 814	416 891
Sum gjeld	374 814	416 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 789 034	1 673 423



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Solhatt Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 2. april 2023

Selskapsnummer: 738





Velkommen til årsmøte i Solhatt Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/738>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Kameraovervåkning i Solhatt
6. Omsette bruksrett i garasjen innad i Solhatt boligsameie

Med vennlig hilsen,

Styret i Solhatt Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Linde og Steffen Skjelstad er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2022 - Solhatt Boligsameie.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Styrets innstilling

I tråd med budsjett for 2023 og på samme nivå som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000

Sak 5

Kameraovervåkning i Solhatt

Forslag fremmet av:

Styret i Solhatt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kameraovervåkning i Garasjen

Med bakgrunn i flere uønskede hendelser og innbrudd i nærområdet har styret fått flere henvendelser rundt kameraovervåkning i sameiet. Vi har allerede sjekket priser hos flere leverandører og har fått et særdeles godt tilbud fra samme leverandør som systemet i garasjen, og vi foreslår montering fra samme firma. Dette dekkes gjennom sameiets disponible midler og vil ikke føre til økte felleskostnader. Driften av overvåkingen blir outsourcet, og vi kan hente ut overvåkningsbilder ved eventuelle hendelser.

Styrets innstilling

Styret i Solhatt ser det som hensiktsmessig, preventivt og avskrekkende at det installeres kameraovervåkning i oppgangene i 21A og 21B både foran og bak bygget. Om praktisk mulig tar vi med kjeller også. Vi mener årsmøte bør stille seg bak dette forslaget slik at styret kan igangsette arbeidet med overvåkingen.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å engasjere et firma for montering og drift av kameraovervåkning.



Sak 6

Omsette bruksrett i garasjen innad i Solhatt boligsameie

Forslag fremmet av:

Peder Paulik og An Loc Nguyen, sammensatt av styret i Solhatt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Historikk: Saken har vært oppe i garasjestyret tidligere og ble stemt ned på grunnlag av tilbakemelding fra styrene i boligselskapene og utredningen fra engasjert advokat. (vedlagt)

Utgangspunkt: Garasjesameiets vedtekter tillater ikke overføring av bruksrett til parkeringsplass utenom salg av leiligheten. Da garasjesameiets vedtekter ligger til grunn og trumfer Solhatt's vedtekter, må vedtektsendring først skje i garasjesameiets årsmøte, før den tas tilbake til boligselskapenes årsmøter.

Dette er en kompleks sak og en lang vei å gå, som hvis vedtatt vil føre til økte kostnader for sameierne i garasjen

Det er en del faktorer vi må ta hensyn til i denne saken:

- Saken må fremmes for årsmøte i garasjesameiet og få 2/3 flertall
- Garasjesameiet består av 3 boligselskaper, hvorav Solhatt og Villvin er boligsameier og Kirsebærlunden er et borettslag.
- Det er kun Solhatt og Villvin som vil kunne gjøre bruksrettene omsettelig, ikke Kirsebærlunden. Dette vanskeliggjør 2/3 flertall på årsmøtet.
- Det må regnes med en del kostnader til juridisk bistand for blant annet:
 - o Endring av vedtektene til en korrekt og presis formulering. Dette gitt forskjellen på de tre sameierne i garasjen og selskapenes struktur
 - o Det må blant annet vedtektsfestes at kun boligeiere i boligselskapene kan kjøpe. Antall plasser det er tillatt å erverve seg. Kjøp og salg kan ikke finne sted på tvers av boligselskapene
- Det må også regnes med noen kostnader til forretningsfører (OBOS) for administrasjon ved et eventuelt salg/kjøp
- Det er ikke mulig å tinglyse bruksrett til garasje på kjøper, slik at retten må sikres på annen måte

Om saken går igjennom garasjesameiets årsmøte, må den på nytt tas opp i boligselskapenes årsmøter hvor vedtektsendring stemmes for med 2/3 flertall.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg nøytral til saken, men vil understreke at denne prosessen vil kreve en del ressurser fra alle styrene og økte kostnader for alle, spesielt for garasjen.

Forslag til vedtak

Styret i Solhatt fører saken på garasjesameiets årsmøte.

Vedlegg

2. Notat fra advokat.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Linde	Lørenvangen 21 A
Nestleder	Shilan Osman	Lørenvangen 21 B
Styremedlem	Catharina Paus	Lørenvangen 21 B
Styremedlem	Steffen Skjelstad	Lørenvangen 21 A
Styremedlem	Samir Zjakic	Lørenvangen 21 A
Varamedlem	Peter Huy Le Vo	Lørenvangen 21 A

Valgkomiteen

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 Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 296

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

Solhatt Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reforhandling av renovasjonsavtalen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 861 634.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt noe større vedlikehold for sameiet i neste periode.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhatt Boligsameie.

Lån

Solhatt Boligsameie har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 2023.

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 2023.

Budsjettet baserer seg på 16,91% økning av kategorien «TV/Bredbånd» fra 01.01.23. I tillegg til dette har Solhatt Boligsameie, i tråd med Lørenvangen Garasjesameie, justert kategoriene «akto oppvarming» med 66% og «garasje» med 33%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solhatt Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhatt Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2022 - Solhatt Boligsameie.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 643 916	4 465 104	4 543 000	4 715 000
Andre inntekter	3	1 327	50 070	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 645 243	4 515 174	4 543 000	4 715 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-18 330	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-130 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-8 045	-11 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-156 570	-152 750	-159 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-2 050	-2 658	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-352 688	-588 747	-383 000	-488 000
Forsikringer		-191 108	-180 390	-188 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-1 145 357	-1 310 279	-1 302 000	-1 130 100
Kostnader sameie	13	-475 776	-1 226 709	-860 000	-1 100 000
Energi/fyring		-191 824	-212 788	-305 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-514 098	-466 440	-467 000	-560 000
Andre driftskostnader	10	-188 660	-353 860	-263 500	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 490 937	-4 650 996	-4 221 500	-4 253 100
DRIFTSRESULTAT		1 154 306	-135 822	321 500	461 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 408	479	0	0
Finanskostnader	12	-26	-3	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 382	476	0	0
ÅRSRESULTAT		1 157 688	-135 346	321 500	461 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 157 688			
Fra opptjent egenkapital			135 346		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	552 586	59 649
SUM ANLEGGSMIDLER		552 586	59 649
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		190	35
Kundefordringer		0	65 367
Forskuddsbetalte kostnader		214 343	185 220
Driftskonto OBOS-banken		2 021 916	1 363 152
SUM OMLØPSMIDLER		2 236 448	1 613 774
SUM EIENDELER		2 789 034	1 673 423
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 414 220	1 256 532
SUM EGENKAPITAL		2 414 220	1 256 532
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		154 334	133 289
Leverandørgjeld		220 480	242 186
Annen kortsiktig gjeld		0	41 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		374 814	416 891
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 789 034	1 673 423
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	1 028 815	359 712



Oslo, 08.02.2023,

STYRET I SOLHATT BOLIGSAMEIE

Eirik Linde /s/

Catharina Paus /s/

Steffen Skjelstad /s/

Samir Zjakic /s/

Shilan Osman /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	319 020
Garasjeleie	122 400
Avregning	72 376
Felleskostnader	3 663 680
Kabel-TV	466 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 643 916

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	1 327
SUM ANDRE INNTEKTER	1 327

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 050
SUM KONSULENTHONORAR	-2 050

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 378
Drift/vedlikehold elektro	-38 697
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 488
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 352
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 537
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 236
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-352 688

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-664 042
Renovasjonsavgift	-481 315
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 145 357

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

Vaktmestertjenester	-56 415
Vakthold	-8 946
Renhold ved firmaer	-90 435
Andre fremmede tjenester	-27 899
Andre kontorkostnader	-158
Bank- og kortgebyr	-3 968
Velferdskostnader	-840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 660

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 937
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	336
Andre renteinntekter	135
SUM FINANSINTEKTER	3 408

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-26

ENERGIAVREGNING**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 342 663
SUM INNTEKTER	-1 342 663

KOSTNADER

Overført	1 342 663
SUM KOSTNADER	1 342 663

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: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 9285 / 18732 deler av Lørenvangen Garasjesameie og 9285/37636 deler i Gartnekvartalet Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie og utgjør kr 1 028 815.

Selskapets andel i Lørenvangen Garasjesameie og Lørenvangen Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid i perioden

Siden forrige ordinære årsmøte har styret gjennomført 11 ordinære styremøter og 2 ekstraordinære styremøter, hvor saker har blitt behandlet. Møtene har vært jevnt fordelt med fysiske og digitale gjennomføringer. Styret har også representanter i Garasjestyret og Utomhusstyret, med flere gjennomførte styremøter, samt at vi har hatt noen møter med vår eiendomsforvalter AKTO. Styret jobber kontinuerlig med å optimalisere service- og vedlikeholdsavtaler, leverandører og kontroller. Spesielt med tanke på utgifter og samarbeid på tvers av boligselskapene i Gartnerkvartalet. Videre har styret jobbet med reklamasjoner mot utbygger, neste års budsjett, håndtering av avfall, HMS-modul og informasjonsflyt gjennom Vibbo og styremail.

Reklamasjoner mot utbygger

Det er stadig en del reklamasjoner mot utbygger som må følges opp, blant annet feil med heis, avvik fra kontroller på fellesanlegg, dører, gulv i kjeller mm.

Avfall

Styret bruker mye tid på henvendelser og oppfølging rundt avfallshåndtering. Det er nok total kapasitet på Gartnerkvartalet, og mange er flinke, men noen er absolutt ikke det. Spesielt så er papp en utfordring. Pappen blir tømt en gang i uken og er stort sett «full» på dag 4 eller 5. Ved utallige kontroller av sjakten viser det seg at det er masse plass i brønnen, men at den er stappet full med ubrettet papp. Hadde alle revet opp pappen sin nøyte blir ikke beholderne fulle.

HMS

Styret følger opp sameiets HMS-rutiner regelmessig gjennom vår HMS-modul og våre egne inspeksjoner og rutiner.

Serviceavtaler og kontroller

Vi følger opp serviceavtaler gjennom året på blant annet ventilasjon, brannvarslingssystem, heis mm. Kontroller på heis, brannsikkerhet (meldere, vifter, sprinkler, rømning, etc.)

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.



Vibbo

Styret bruker Vibbo som primær kommunikasjonskanal.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no eller ved å bruke appen til telefon. 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 og andre beboere i sameiet.

AKTO EIENDOM

Alle sameiene i Gartnerkvartalet har fra juli 2022 engasjert AKTO Eiendom som vår eiendomsforvalter. Dette innebærer vaktmestertjenester, gartner tjenester, renholdstjenester, mm. Det er kun styret som rekvirerer tjenester fra AKTO til sameiet, men de har også en del beboertjenester mot betaling som beboerne kan rekvirere. Det er tjenester som for eksempel snekker, elektriker, rørlegger, maler, renhold og vaktmestertjenester.

I tillegg jobber styret i utomhussameiet stadig sammen med AKTO med å finne muligheter for flere avtaler som gagnar alle boligselskapene i Gartnerkvartalet. Spesielt på vedlikeholds- og serviceavtaler.

Nøkler/skilt

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

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 á 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 á 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 á 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.

Garasje plasser, 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.

Reklamasjoner

Ved reklamasjoner på seksjoner skal bolig-basen brukes. Tilganger gis av Nordr, ta kontakt med marit.heggem@nordreieendom.no.



NOTAT

Til: Lørenvangen Garasjesameie v/ styret
Fra: advokat Tora Krogsæter Vinje
Dato: 24.03.2022
Kopi: rådgiver Kaja Dahl Svarva

Vedr. overføring av parkeringsrett

1. Innledning

Det vises til henvendelse fra styret av 10. mars i år, med spørsmål om mulighet for overføring av parkeringsrett – i hovedsak internt i ett av boligselskapene/sameierne, men også mer generelt.

Det har kommet spørsmål fra en seksjonseier som pr i dag eier en seksjon med tilhørende parkeringsplass. Vedkommende har kjøpt ny seksjon i samme eierseksjonssameie, og ønsker at bruksrett til parkeringsplassene skal overføres til den nye seksjonen. Den nye seksjonen har ikke noen medfølgende parkeringsplass etter opprinnelig fordeling.

Vurderingen og de råd som gis er gjort på bakgrunn av informasjon fra styreleder via epost og telefon. Små endringer i faktum kan endre vesentlig på vår vurdering og råd. Dersom det oppdages feil i faktum vi har lagt til grunn eller nye forhold avdekkes ber vi om å bli kontaktet for gjennomgang.

Dette notat er ment til styreintern bruk.

2. Bakgrunn – organisering og vedtekter

Lørenvangen Garasjesameie er en separat anleggseiendom som eies av tre boligselskaper i det man kaller et realsameie. Forholdene mellom de tre sameierne reguleres av sameieloven.

Blant boligselskapene er det to eierseksjonssameier og ett borettslag. Forholdet mellom de ulike seksjons- og andelseierne i boligselskapene reguleres av henholdsvis eierseksjonsloven og borettslagsloven.

Hver av boligselskapene har i vedtektene til garasjesameiet fått tildelt et gitt antall parkeringsplasser og boder til innad fordeling mellom sine seksjons- og andelseiere. Det følger av vedtektenes § 5 første avsnitt siste setning at garasjesameiet ikke legger seg borti innad fordeling. Selv om det ikke kommer frem helt klart i bestemmelsen er det slik vi ser det naturlig utfra sammenhengen å tolke dette til å gjelde den opprinnelige innad fordelingen av boder og parkeringsplasser. Denne bestemmelsen kan også ha til hensikt å presisere garasjesameiet ikke har noe



ansvar ovenfor bruksrettshaver som mener de av ulike grunner har krav på parkeringsplass.

I vedtektenes § 7 siste avsnitt følger det at bruksrett til plasser kun kan selges med den andel/seksjon den er knyttet til. Dette må dermed gjelde *etter* den opprinnelige innad fordeling i boligselskapene er gjort mellom de ulike seksjons- og andelseierne.

Vedtektene i alle boligselskapene har så vidt vi kjenner til samme ordlyd mht at bruksrett til parkering kun kan overdras sammen med andel/seksjon i boligselskapet. Det samme gjelder også boder. Boligselskapene fører lister over hvilke plasser og leiligheter som er knyttet sammen. Det ser også ut til at dette følger av vedlegg til garasjesameiets vedtekter (ref. § 2 annet avsnitt), men jeg har ikke sett dette vedlegget.

3. Kan bruksrett til parkeringsplasser overføres?

3.1. Situasjonen i dag

Slik vedtektene, både i garasjesameiet og boligselskapene, er utformet i dag er det klart ikke åpent for overføring av bruksrett til parkeringsplass utenom sammen med den seksjon/andel de hører til. Med andre ord er ikke bruksretten omsettelige eller overførbare alene – selv innad i det enkelte boligselskapet.

3.2. Kan det gjøres endringer?

Rent rettslig er det ikke noe i veien for å åpne for at bruksrett til garasje plasser er overførbart/omsettelig. Jeg kan heller ikke se at vedtektene inneholder noe forbud mot å endre på dette. Det er da i hovedsak et veivalg for garasjesameiet og boligselskapene om dette er noe man ønsker.

For å åpne for en slik mulighet vil det være nødvendig med en vedtektsendring både i garasjesameiet og i det aktuelle boligseksapet. En slik endring krever 2/3 flertall.

Å åpne for slik overføring har imidlertid potensielle følger som bør tenkes igjennom. Vi anbefaler derfor ikke at man kun fjerner forbudene i vedtektene. Det bør etter vår mening i så fall samtidig vedtas nærmere regler for overføring.

3.3. Momenter til vurdering

Dette er ikke en uttømmende liste, men en oversikt over noen sentrale momenter som bør vurderes før man eventuelt åpner for omsetning av bruksrett til parkeringsplasser.

Hvis sameiet skal vurdere et slikt forslag bør det tenkes igjennom slikt som f.eks:

- Overføringer av bruksrett på tvers av boligselskapene kan skape problemer mht. byggetillatelsenes krav til antall plasser pr boligselskap. Det anbefales derfor på det sterkeste *ikke* å åpne for dette – utover eventuelt rene bytter som ikke forrykker det totale antallet disponible plasser mellom selskapene.
- Hva skal være reglene for overføring? Skal det settes vilkår? Om det ikke ønskes eksterne eiere er det spesielt viktig at dette nedfelles helt klart i reglene. Hvis det ikke sies i vedtektene vil i prinsippet hvem som helst kunne

- kjøre en bruksrett. Andre aktuelle regler er slikt som hvor mange plasser kan en disponere, brukskrav, prissetting, oppsigelse mv.
- Hvordan skal omsetning/overføring skje? Her må det lages et system og noen må få ansvaret for å følge opp. Dette vil også i hovedsak være en oppgave for boligselskapene å administrere, og derfor i hovedsak opp til de å beslutte. Men det er absolutt en fordel om det er noenlunde like systemer, slik at dette kan være hensiktsmessig å vedtektsfeste på garasjesameie nivå.
 - Og som en oppfølging til forrige punkt; Hvordan skal rettighetshavere registreres? Dette er særlig viktig ved innkreving av kostnader innad i boligselskapene, men også av betydning for garasjesameiet ved. f.eks. krav om erstatning for skade etc. Lister bør derfor samkjøres. Utfra måten garasjene er organisert er det ikke mulig å tinglyse bruksrettigheter, og dette må derfor sikres på annet vis.
 - For borettslagets del må man også passe på at innskuddet, som det ser ut til at de med parkeringsrett har betalt ekstra, justeres.

4. Bytte av HC-plasser

Garasjesameiet er ikke bundet av eierseksjonsloven hva angår plikt til å bytte plass ved HC behov, da det er en egen anleggseiendom. Den nærmere oppfyllelsen av disse reglene er derfor opp til vedtektene i de respektive boligselskapene.

Garasjesameiets vedtekter § 7 annet avsnitt virker for meg til å regulere forholdet mellom boligselskapene på et mer overordnet nivå, og oppstiller lite mer enn en forpliktelse til å forsøke å løse den om en slik situasjon oppstår. Men den oppfordrer til samarbeid. Det som er sentralt her er at ethvert bytte etter denne bestemmelsen er midlertidig, slik at det ikke permanent ender på den fordeling av plasser mellom boligselskapene som er gjort og som følger av vedlegget. Et slikt midlertidig bytte trenger derfor ikke vedtektsendring.

At man åpner for omsetning av plasser bør ikke ha noen innvirkning på reglene for bytte av HC plass. I eierseksjonssameierne følger som nevnt denne retten direkte av loven, mens det for borettslaget følger av vedtektene. Retten gjelder i alle tilfeller kun for de som allerede har en plass, eller kjøper seg en plass. Men om man åpner for omsetning vil en med HC behov kunne kjøpe en vanlig parkeringsplass, og kreve den byttet til en HC tilpasset plass. Om dette er et midlertidig eller permanent bytte er opp til vedtektene å bestemme. Men all den tid plassene, etter nåværende ordning i alle fall, ikke kan byttes/overføres uten sammen med andel/seksjon bør heller ikke HC byttet ikke være lengere enn behovet gjelder. Etter eierseksjonsloven er også løsningen at slike bytter er midlertidig, selv om dette kan avvikes i vedtektene om ønskelig.

5. Anbefalinger videre

Som nevnt vil det være nødvendig med vedtektsendringer i både garasjesameiet og boligselskapene om det skal åpnes for overføring av bruksrett.



Dette er med andre ord en prosess som krever bred støtte for å gå igjennom. Sameiet har eksistert i noen år allerede, og det har utfra hva vi har fått opplyst ikke kommet opp spørsmål om dette før nå. Siden dette ikke er en endring sameiet på noen måte er forpliktet til å gjennomføre bør styret først ta stilling til om dette er noe man ønsker å åpne for. Det kan til dette være en fordel å starte med å forhøre seg med boligselskapene om dette er noe flere ønsker, f.eks. gjennom spørreundersøkelse e.l. Hvis det er stemning for dette kan man starte med en nærmere utredning, og få utarbeidet forslag til nye vedtekter. Som nevnt er vi av den oppfatning av det bør fastsettes grunnregler og rammer for slik omsetning, og vedtektene tilpasses, ikke bare sletting av nåværende omsetningsforbud.

Alternativt, om dette ikke er en prosess styret ønsker å gå videre med selv eller det virker til å være liten stemning for det i boligselskapene, må seksjonseier som ønsker dette foreslå endring på årsmøtet i sitt boligselskap, og se hvordan det går. Dette er en rettighet alle seksjonseiere og andelseiere har. Hvis boligselskapet vedtar endring av sine vedtekter om dette er det imidlertid ikke nok, da det ikke endrer på garasjesameiets vedtekter. Men styret i det aktuelle boligselskapet vil nok være i alle fall moralsk forpliktet til å fremme tilsvarende forslag på garasjesameiets årsmøte, som igjen må stemme over forslaget.

* * * *

Vi håper dette er til hjelp i deres videre håndtering av saken. Dersom det er spørsmål eller uklarheter er det bare å ta kontakt på 22 86 55 52 eller tor.vinje@obos.no



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 29.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 2.04.23

Selskapsnummer: 738 **Selskapsnavn:** Solhatt Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Eirik Linde og Steffen Skjelstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000

For

Mot

Sak 5 Kameraovervåkning i Solhatt

Styret får mandat til å engasjere et firma for montering og drift av kameraovervåkning.

For

Mot

Sak 6 Omsette bruksrett i garasjen innad i Solhatt boligsameie

Styret i Solhatt fører saken på garasjesameiets årsmøte.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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