



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 234 802
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 499 735	10 402 965
Sum inntekter		9 499 735	10 402 965
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	205 380
Annen driftskostnad		3 480 222	3 196 532
Sum kostnader		3 708 422	3 401 912
Driftsresultat		5 791 313	7 001 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 948	16 401
Sum finansinntekter		5 948	16 401
Annen finanskostnad		420 583	334 507
Sum finanskostnader		420 583	334 507
Netto finans		-414 635	-318 106
Ordinært resultat før skattekostnad		5 376 678	6 682 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 376 678	6 682 947
Årsresultat		5 376 678	6 682 947
Totalresultat		5 376 678	6 682 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 376 678	6 682 947
Sum overføringer og disponeringer		5 376 678	6 682 947



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		102 085 900	102 131 808
Sum varige driftsmidler		102 085 900	102 131 808
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		102 085 900	102 131 808
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		239 054	223 058
Sum fordringer		239 054	223 058
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 041 167	2 363 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 041 167	2 363 254
Sum omløpsmidler		2 280 221	2 586 311
SUM EIENDELER		104 366 121	104 718 119

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 528 915	47 152 237
Sum opptjent egenkapital		52 528 915	47 152 237
Sum egenkapital		52 536 015	47 159 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 985 599	38 700 990
Øvrig langsiktig gjeld		16 837 000	16 837 000
Sum annen langsiktig gjeld		49 822 599	55 537 990
Sum langsiktig gjeld		49 822 599	55 537 990
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 727 886	1 769 266
Leverandørgjeld		156 603	144 403
Annen kortsiktig gjeld		123 017	107 123
Sum kortsiktig gjeld		2 007 507	2 020 792
Sum gjeld		51 830 106	57 558 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 366 121	104 718 119



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502770

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 234 802
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 888 234 802
SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 499 735	10 402 965
Sum inntekter		9 499 735	10 402 965
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	205 380
Annen driftskostnad		3 480 222	3 196 532
Sum kostnader		3 708 422	3 401 912
Driftsresultat		5 791 313	7 001 053
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 948	16 401
Sum finansinntekter		5 948	16 401
Annen finanskostnad		420 583	334 507
Sum finanskostnader		420 583	334 507
Netto finans		-414 635	-318 106
Ordinært resultat før skattekostnad		5 376 678	6 682 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 376 678	6 682 947
Årsresultat		5 376 678	6 682 947
Totalresultat		5 376 678	6 682 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 376 678	6 682 947
Sum overføringer og disponeringer		5 376 678	6 682 947



Sum opptjent egenkapital	52 528 915	47 152 237
Sum egenkapital	52 536 015	47 159 337
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 985 599	38 700 990
Øvrig langsiktig gjeld	16 837 000	16 837 000
Sum annen langsiktig gjeld	49 822 599	55 537 990
Sum langsiktig gjeld	49 822 599	55 537 990
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 727 886	1 769 266
Leverandørgjeld	156 603	144 403
Annen kortsiktig gjeld	123 017	107 123
Sum kortsiktig gjeld	2 007 507	2 020 792
Sum gjeld	51 830 106	57 558 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	104 366 121	104 718 119



Organisasjonsnr: 888 234 802
SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG

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

1166 Sølfastøya Elvepark Brl





Til andelseierne i Sølfastøya Elvepark Brl

Velkommen til generalforsamling, torsdag 25. mai 2023 kl. 18:00 i lokalet til Drammen sportsfiskere på Sølfastøya, adr.: Øvre Eikervei 142.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sølfastøya Elvepark Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Sølfastøya Elvepark Brl
avholdes torsdag 25. mai 2023 kl. 18:00 i lokalet til Drammen sportsfiskere på Sølfastøya,
adr.: Øvre Eikervei 142.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkommende saker fra Elin Osjord, herunder 11 saker.
- B) Innkommende saker fra Andrea Borbely, herunder 2 saker.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Drammen, 26.04.2023
Styret i Sølfastøya Elvepark Brl

Christian Reffhaug Kreutzer Leila Horgen Freddy Lien

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Reffhaug Kreutzer	Ospelia 17 A
Styremedlem	Leila Horgen	Øvre Eikervei 132
Styremedlem	Freddy Lien	Øvre Eikervei 134

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post solfastoyaelvepark@styrerrommet.no. Se Sølfastøya Elvepark Brls hjemmeside på www.vibbo.no/1166 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sølfastøya Elvepark Brl

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.

Sølfastøya Elvepark Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888234802, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 96 99

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sølfastøya Elvepark Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EY.



Styrets arbeid

Gjennomførte prosjekter:

- Bytting av kledning på bygg 132, 134 og 136.
- Påbegynt maling av vinduer og vindusbeslag på bygg 132, 134 og 136.
- Staking av taknedløp på alle bygg.
- Vask og vedlikehold av ventilasjonsanlegg i alle bygg/ boliger.
- Utreddet opp mot avvik av ventilasjonsanlegg.
- Inspeksjon og vedlikehold av brannvarslingsanlegg og brannslukkere på fellesområder.
- Maling av garasjeanlegg, påbegynt.
- Utskifting av lamper i fellesområder, byttet med ut ledd lamper.
- Installering av ladeanlegg for alle P-plasser i P1 og P2.
- Byttet ut dørpumper i bygg 132
- Generelt styrearbeid
- Innhentet tilbud på endring av avtaler (internett og forsikring i forsøk på å senke felleskostnader.
- Vask av garasjeanlegg

Planlagt/ igangsatt arbeid opp mot vedlikehold i borettslaget i 2023:

- Hatt befaring av Protan i april 2023 vedrørende en større renovering av alle tak i borettslaget, grunnet gjentatte vannlekkasjer over flere år. Igangsatt planlegging av folie som skal legges på alle tak og fortløpende der det lekker fra balkonger.
- Har hatt befaring av Tronrud Maleservice og planlegger maling av resterende vinduer og beslag for 2023.
- Har hatt befaring av Tronrud Maleservice og planlegger å male sklisikring i svalganger og trapper i trappehus for 2023.
- Har hatt befaring av Tronrud Maleservice og planlegger behandling av fasade/ olje.
- Innhentet tilbud på utskifting av samtlige postkasser i bygg 130-132 grunnet innbruddskader.
- Fiksing av møbler plassert på fellesområder.
- Planlegging av oppussing av trappopp ganger i alle bygg.
- Planlegging av vask av fasaden
- Planlegging av skraping/pussing og maling av stolper i svalopp ganger.
- Planlagt innhenting av tilbud for utskifting av samtlige ventiler på varmtvannsberedere.
- Innhentet tilbud for rens av bunnledning og staking av kloakkanlegg i bygg 134.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak restanser på felleskostnader som av balansen under «Omløpsmidler».

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader tilknyttet borettslagets forsikring og TV- og bredbåndsavtale.

Finanskostnader er høyere høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger samt for lite budsjetterte kostnader i 2022.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er lagt til grunn følgende økning i budsjett for 2023

Vann: 9 %, Avløp: 25 % Renovasjon: 7 %

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Sølfastøya Elvepark Brl.

Lån

Sølfastøya Elvepark Brl har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 35 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sølfastøya Elvepark Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sølfastøya Elvepark Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: F500F-G3U4S-VBHHK-0UMYA-2WHCA-TLK4V



SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG ORG.NR. 888 234 802, KUNDENR. 1166

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	565 519	681 994	565 519	272 714
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 376 678	6 682 947	3 691 896	3 701 403
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-3 687 031	-3 968 757	-3 947 000	-3 624 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-2 028 360	-2 792 445	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	45 908	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-38 220	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-292 805	-116 475	-255 104	77 403
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	272 714	565 519	310 415	350 117

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 280 221	2 586 311
Kortsiktig gjeld	-2 007 507	-2 020 792
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	272 714	565 519



SØLFASTØYA ELVEPARK BORETTSLAG ORG.NR. 888 234 802, KUNDENR. 1166

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 107 614	4 301 588	4 239 924	4 155 900
Innkrevde felleskostnader	2	3 361 316	3 308 882	3 334 076	4 455 100
Andre inntekter	3	2 445	50	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 471 375	7 610 520	7 574 000	8 611 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-25 380	-25 380	-29 610
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-180 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-7 303	-7 400	-7 500	-7 700
Forretningsførerhonorar		-124 900	-121 025	-124 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-71 383	-13 121	-10 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-329 749	-317 426	-303 000	-603 000
Forsikringer		-1 040 811	-963 224	-1 002 000	-1 124 199
Kommunale avgifter	9	-702 850	-689 217	-724 000	-800 000
Garasjer	10	-218 724	-218 724	-218 724	-328 088
Kostnader sameie		-45 908	38 024	0	0
Energi/fyring		-146 443	-181 974	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-409 534	-383 612	-395 000	-430 000
Andre driftskostnader	11	-382 617	-338 833	-405 500	-439 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 708 422	-3 401 912	-3 595 104	-4 362 597
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 762 953	4 208 608	3 978 896	4 248 403
Innbetalt andel fellesgjeld		2 028 360	2 792 445	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 791 313	7 001 053	3 978 896	4 248 403
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 948	16 401	0	0
Finanskostnader	13	-420 583	-334 507	-287 000	-547 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-414 635	-318 106	-287 000	-547 000
ÅRSRESULTAT		5 376 678	6 682 947	3 691 896	3 701 403
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 376 678	6 682 947		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	99 605 000	99 605 000
Tomt		2 225 000	2 225 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	255 900	301 808
SUM ANLEGGSMIDLER		102 085 900	102 131 808
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		43 539	85 080
Forskuddsbetalte kostnader		116 919	109 515
Tap på krav		0	-39 480
Andre kortsiktige fordringer	15	78 596	67 943
Driftskonto OBOS-banken		1 891 678	2 214 927
Driftskonto OBOS-banken II		9 498	9 498
Sparekonto OBOS-banken		139 992	138 829
SUM OMLØPSMIDLER		2 280 221	2 586 311
SUM EIENDELER		104 366 121	104 718 119
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Annen egenkapital	16	52 528 915	47 152 237
SUM EGENKAPITAL		52 536 015	47 159 337
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 985 599	38 700 990
Borettsinnskudd	18	16 837 000	16 837 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 822 599	55 537 990
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 195	46 384
Leverandørgjeld		156 603	144 403
Påløpte renter		215 593	127 324
Påløpte avdrag		1 512 293	1 641 942
Påløpte kostnader		81 822	0
Annen kortsiktig gjeld		0	60 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 007 507	2 020 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 366 121	104 718 119
Pantstillelse	19	103 477 000	103 477 000
Garantiansvar	20	0	0
Drammen, 08.05.2023			
Styret i Sølfastøya Elvepark Borettslag			
Christian Reffhaug Kreutzer	Leila Horgen	Freddy Lien	Monica Lind Nelvik

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Kapitalkost. lån 2	2 532 171
Felleskostnader	2 495 856
TV/bredbånd	370 620
Vedlikehold	204 480
Garasje	182 760
Dugnad	85 200
Strøm elbil	45 400
Tilbakebetalt for mye innbetalt	-5 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 625 565
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-22 327
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-27 795
Overført til kapitalkostnader	-4 107 614
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 379 316

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 361 316

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korreskjon husleie	45
Salg nøkler	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	2 445

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 303.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-53 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 633
SUM KONSULENTHONORAR	-71 383

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 819
Drift/vedlikehold VVS	-14 096
Drift/vedlikehold elektro	-43 465
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 078
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 053
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 288
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 350
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-21 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-329 749

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-479 820
Renovasjonsavgift	-223 030
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-702 850

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader Sølfastøya Garasjelag	-218 724
SUM KOSTNADER GARASJER	-218 724

SUM GARASJER	-218 724
---------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-10 146
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 283
Driftsmateriell	-235
Vaktmestertjenester	-266 674
Renhold ved firmaer	-17 212
Snørydding	-49 300
Andre fremmede tjenester	-1 658
Trykksaker	-3 289
Andre kontorkostnader	-525
Porto	-1 940
Bank- og kortgebyr	-3 249
Velferdskostnader	-1 607
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-382 617

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 163
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 759
SUM FINANSINNTEKTER	5 948

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken HUS601	-148 186
Renter og gebyr på lån i Husbanken HUS602	-272 397
SUM FINANSKOSTNADER	-420 583

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	99 609 100
Avgang tidligere år	-4 100
SUM BYGNINGER	99 605 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.102/bnr.96 M. flere

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	5 647
Sølvfastøya Garasjesameie - strøm 2022	72 949
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	78 596

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	47 560 256
Egenkapital fra IN tidligere år	9 457 964
Egenkapital fra IN 2022	2 028 360
Reduksjon EK fra IN	-6 517 665
SUM ANNEN EGENKAPITAL	52 528 915

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN****Husbanden (HUS601)**

Rente fast lån: 5,10%, løpetid 30 år

Rente flytende del: 1,524%

Opprinnelig, 2005	-35 778 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 503 155
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 455 052
Nedbetalt tidligere, IN	5 052 290
Nedbetalt i år, IN	1 375 352
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-11 392 151

Lånet er et annuitetslån.

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

Husbanden (HUS602)

Rente fast lån: 5,10%, løpetid 30 år

Rente flytende del: 1,524%

Opprinnelig, 2006	-49 215 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 330 891
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 231 979
Nedbetalt tidligere, IN	4 405 674
Nedbetalt i år, IN	653 008
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-21 593 448

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-32 985 599
-----------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-16 837 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 837 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 837 000
Pantelån	32 985 599
Påløpte avdrag	1 512 293
Beregnete IN-forpliktelse	4 968 659
TOTALT	56 303 551

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 605 000
Tomt	2 225 000
TOTALT	101 830 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 126 / 156 deler av Sølfastøya Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sølfastøya Garasjelag.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sølfastøya Garasjelag og utgjør kr 66 304

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sølfastøya Garasjelag er inntatt i resultatregnskapet

årsregnskapet

under posten "kostnader garasjer". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 210 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkomne saker fra Elin Osjord

Forslagsstiller: Elin Osjord

Saksfremstilling:

Borettslaget består av fire separate hus. Foreslår derfor at styret består av en representant fra hvert av husene. For at hvert hus skal bli ivaretatt på best mulig måte.

Styrets innstilling:

Styret har blant annet i ansvar å sørge for at alle bygg i borettslaget får lik behandling. Dette innebærer at beboere og deres forespørsler følges opp uavhengig av adresse. Det samme gjelder vedlikehold, oppfølging av vedtekter, lover, regler og annet nødvendig arbeid som anses som styrets oppgaver. På bakgrunn av dette mener styret at forslaget er å anse som uforholdsmessig da styrearbeidet i dag allerede omhandler ivaretakelse av alle bygg i borettslaget. Dette er uavhengig av hvem som sitter i styret.

Videre bemerkes det at en representant fra hvert hus kan være vanskelig å gjennomføre, da det er relativt få beboere som stiller til valg. En slik beslutning vil også føre til et høyere styrehonorar og medføre ekstra kostnader.

På bakgrunn av det overnevnte mener styret at dette ikke er nødvendig.

Sak 2

Forslagsstiller: Elin Osjord

Saksfremstilling:

Foreslår å følge kommunens system, for riktig oppfølging av naturen, for klipp av kant gress på tomten. De klippet i 2022 en gang i juni og en gang i august. Det er internasjonalt anbefalt å nå ta hensyn til bier og insekter, uten dem overlever ikke matproduksjonen.

Styrets innstilling:

Grunnlaget for at kant gress i dag vedlikeholdes med klipping flere ganger per sesong, begrunnes i ivaretakelse av borettslagets renommé, utseende og forebygging av skadedyr. Dette knyttes videre til verdien på boenheter og borettslaget for øvrig. Styret ønsker derfor å fortsette å holde kantgresset nede.

Sak 3**Forslagsstiller: Elin Osjord****Saksfremstilling:**

Samtidig foreslår jeg også at gress på nedsiden av borettslaget klippes mye sjeldnere enn det som har vært vanlig til nå. Det som har vært: Rutinemessig klipp, uten hensyn til tilstand og vær. Resultatet har vært store flekker med brunt og døende gress, veldig lite pent. Om begge disse forslagene blir stemt ja til vil borettslaget bli et mer naturvennlig borettslag.

Styrets innstilling:

Styret viser til svar på sak 2 og ønsker å fortsette å holde gresset nede. Videre tar vi saken til etterretning og vil be om klipping noe sjeldnere enn tidligere perioder.

Sak 4**Forslagsstiller: Elin Osjord****Saksfremstilling:**

Foreslår å installere bevegelses søkere i alle ganger, slik det er i garasjene. Da vil lys gå på bare når det er nødvendig. Og spare oss og naturen for unødvendig ressursbruk.

Styrets innstilling:

I dag byttes alle lamper ut med led lamper fortløpende. Led lamper er svært energi- og kostnadsbesparende og vil derfor ikke utgjøre en betydelig utgift. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig og installere sensorer i trappopp ganger, da dette vil medføre store kostnader som ikke vil nedbetales gjennom den nye løsningen på flere 10 år. Styret mener derfor at løsningen med sensorer blir for dyr i henhold til besparelsen. Vi ønsker derfor å beholde dagens løsning.

Sak 5**Forslagsstiller: Elin Osjord****Saksfremstilling:**

Trapper og ganger blir vasket en gang i uken. Foreslår at dette tas ned til hver 14. dag. Foreslår også samtidig en diskusjon om at vasking kan deles mellom beboerne i hvert bygg. Det ville spare borettslaget for mange penger.

Styrets innstilling:

Dert vises til at vask trappopp ganger er nødvendig for at vi skal ha det rent og fint der vi ferdes daglig. Det blir raskt skitten i oppgangene og vi ser det er behov for ukentlig vask for å opprettholde standarden som er i dag.

Videre er dette en oppgave som krever kontinuitet og utstyr for utføring av vask. Styret anser det som lite sannsynlig at samtlige beboere ønsker å utføre denne oppgaven uten å få betaling for arbeidet eller vedlikehold av utstyret som benyttes. Forslaget er derfor å se som uforholdsmessig når det kommer til økonomi og gjennomføring.



Sak 6

Forslagsstiller: Elin Osjord

Saksfremstilling:

Foreslår at det på hver dugnad er det som avslutning en samling med kaffe og kaker/vafler/kjeks. Hvor alle som vil møtes og kommuniserer.

Styrets innstilling:

Styret mener at dette er sak som anses å være et svært hyggelig og positivt tiltak for bomiljøet. Videre mener vi at dette er noe beboerne selv kan ta initiativ til, dette innebærer gjennomføring samt den økonomiske kostnaden.

Sak 7

Forslagsstiller: Elin Osjord

Saksfremstilling:

Foreslår at styrets oppgave er, i tillegg til å løse problemer, er å tenke på og arbeide for et sosialt hyggelig miljø i borettslaget. På nyskapende måter.

Styrets innstilling:

Styrets oppgaver er definert i vedtekter og lovverk med videre retningslinjer. Arbeidet som styret står ansvarlig for i dag skal blant annet ivareta et positivt miljø i borettslaget hvor verdier ikke forringes, opprettholde lovverk knyttet til HMS med mer og videre sørge for trivelige fellesområder. Vi ser frem mot å bedre fellesområdene og stiller oss positive i å legge til rette så godt det lar seg gjøre, for å skape og/eller ivareta et godt miljø for samtlige beboere. Styret ser derfor ingen grunn til å endre vedtektene i henhold til det overnevnte.

Sak 8

Forslagsstiller: Elin Osjord

Saksfremstilling:

Foreslår også det innhente informasjon fra beboerne om hva som gjør at akkurat de vil trives best med det å bo her.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til å ta i mot slike forespørsler fra beboere og vil behandle disse om ønskelig.

Sak 9**Forslagsstiller: Elin Osjord****Saksfremstilling:**

Foreslår at vi i nr. 130 og 132 har vår demokratiske rett til å avgjøre selv om vi tillater å ha to stoler og et lite bord utenfor døren i sommerhalvåret. Og noen pene planter i krukker, selv om disse er over 50cm høye. (Hva kan være estetisk og sikkerhetsmessig feil med en plante over 50cm, i forhold til en under 50cm, om de står inntil veggen?).

Styrets innstilling:

I denne saken henvises det til husordensregler, vedtekter, borettslagsloven, nasjonale retningslinjer opp mot HMS (omhandlende brann og redningsveier). Videre vil brudd på slike ordensregler også kunne føre til forringing av borettslaget når det møbleres, oppbevares søppel ol. på fellesområder, herunder i svalganger, som også er å anse som en rømningsvei.

Som andelseier har samtlige bruksrett av et avgrenset område, herunder egen bopel. Dette innebærer balkong/veranda/terrasse og leiligheten innenfor egen utgangsdør. Med dette vises det til at beboere ikke har bruksrett i svalganger og kan med det ikke benytte disse etter eget ønske hva gjelder møblering, dekorering eller oppbevaring av private eiendeler.

Sak 10**Forslagsstiller: Elin Osjord****Saksfremstilling:**

Forslår at om man er del av styret betyr det å opptre profesjonelt i alle sammenheng som handler om forhold og beboerne i borettslaget. Foreslår derfor også at styret har interne kurs i hva dette i praksis betyr, om dette er nødvendig for nye medlem i styret.

Styrets innstilling:

Det vises til din henvendelse hva gjelder en kommentar på Facebook vedrørende søppelhåndtering. Styret er opptatt av å opptre profesjonelt og tar del i de kurs som anses nødvendig for å gjennomføre arbeidet styret er satt til. Facebook er en kanal innen sosiale medier som styre har benyttet seg av for å nå ut til beboere med viktige meldinger når brev ikke vær forholdsmessig eller nødvendig. Samtidig er vi opptatt av å ha en folkelig tone med alle og ønsker involvering fra alle.

Sak 11**Forslagsstiller: Elin Osjord****Saksfremstilling:**

En bare praktisk ting: At låsen til hoveddøren for 130, 132 blir reparert. Og at den samme hoveddøren blir malt, fordi den er full av riper og striper.

Styrets innstilling:



Styret anser dette som en viktig sak og har dette på listen over oppgaver som må gjennomføres innen kort tid.

B) Innkomne saker fra Andrea Borbely

Sak 1

Forslagsstiller: Andrea Borbely

Saksfremstilling:

Maling av vinduskarmene utvendig

Jeg pusset vinduene og lagt merke til at ikke alle ble malt. Bor i blokk 134. leil.225. stuevinduet er utsatt mest til uvær, regn, sol. Der er stort behov for et ekstra strøk med maling, og akkurat der ble ikke gjort noen ting. Mens alle andre steder jobben er gjennomført.

Håper til vår/sommertiden det blir gjort på manglende steder også.

Pluss jeg ønsker å få litt av samme malingen som er brukt, til å male selv der også hvor utefra er ikke mulig å få det til, kun når vinduet åpnes. Det kunne alle beboere bidra med selv egentlig

Styrets innstilling:

Styret er enig i dine anførsler og dette er allerede en sak som vi prioriterer.

A) Sak 2

Forslagsstiller: Andrea Borbely

Saksfremstilling:

Vann på balkongen/vannrenne

Styrets innstilling:

Styret er klar over problemet vedrørende vann på balkonger/vannrenne og jobber med å finne beste mulige løsning for utbedring av avvikene knyttet til dette. Det vises også til årsrapport – styrets arbeid.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Christian R. Kreutzer

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Leila Horgen

Freddy Lien

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Lien

Varamedlem nr. 2 velges på generalforsamling.

Styret i Sølfastøya Elvepark Brl



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560582. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. august og 1. februar** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014 Svalganger Phoxi



1166 Sølfastøya Elvepark Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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