



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 815 109 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 276 056	1 161 815
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 276 056</b>	<b>1 161 815</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		84 431	81 474
Annen driftskostnad		1 232 956	932 744
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 317 387</b>	<b>1 014 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 331</b>	<b>147 597</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 266	15 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 266</b>	<b>15 285</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 266</b>	<b>15 285</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 065	162 882
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 251	39 619
Sum fordringer		40 251	39 619
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 512	786 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 512	786 970
Sum omløpsmidler		845 764	826 589
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>845 764</b>	<b>826 589</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		741 688	768 752
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>741 688</b>	<b>768 752</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>741 688</b>	<b>768 752</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		105	14 788
Annen kortsiktig gjeld		103 971	43 049
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 076</b>	<b>57 837</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>104 076</b>	<b>57 837</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>845 764</b>	<b>826 589</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 918415

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 815 109 562  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 08.09.2022



Organisasjonsnr: 815 109 562  
BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 276 056	1 161 815
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 276 056</b>	<b>1 161 815</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		84 431	81 474
Annen driftskostnad		1 232 956	932 744
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 317 387</b>	<b>1 014 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 331</b>	<b>147 597</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 266	15 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 266</b>	<b>15 285</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 266</b>	<b>15 285</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 065	162 882
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>



Organisasjonsnr: 815 109 562  
BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 251	39 619
Sum fordringer		40 251	39 619
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		805 512	786 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		805 512	786 970
Sum omløpsmidler		845 764	826 589
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>845 764</b>	<b>826 589</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		741 688	768 752
Sum opptjent egenkapital		741 688	768 752



Sum egenkapital	741 688	768 752
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	105	14 788
Annen kortsiktig gjeld	103 971	43 049
Sum kortsiktig gjeld	104 076	57 837
Sum gjeld	104 076	57 837
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>845 764</b>	<b>826 589</b>



Organisasjonsnr: 815 109 562  
BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2022

Boligsameiet Solvangtunet

30. mars 2022

Selskapsnummer: 4217





## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Solvangtunet

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

### Dato for årsmøtet:

30. mars 2022 kl. 18:30, Frivillighetssentralen, Torggaten Hamar..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det blir fint å endelig kunne treffes etter to år med Corona. Håper mange har anledning.

Vel møtt!

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Lading av El-biler
5. Reviderte husordensregler
6. Vedtektsendring §4 Parkering
7. Vedtektenes punkt §5 tilføyelse
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Solvangtunet**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Styrets innstilling

- a) Som møteleder foreslås Frede Tunsjø
- b) De fremmøtte ved registreringsblankett samt representerte ved fullmakter.
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr -27 065 til egenkapital. Resultatet reduserer selskapets disponible midler til kr 741 688 men styret anser dette som forsvarlig.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr -27 065 overføres til egenkapital.



## Vedlegg

1. 4217 Aarsberetning 2021 endelig.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 4

## Lading av El-biler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pr. nå er det 6 el-/hybridbiler i sameiet vårt. Disse lades gjennom egne oppsatte ladestasjoner på eksisterende sikringsskap. Disse skapene er satt opp slik at det er mulig å ta ut et visst antall eksterne kurser, med tanke på f.eks bil ladere. Dette er ikke holdbart i lengden, siden hvert sikringsskap har begrenset mulighet for uttak av eksterne kurser og at det i 2'er carportene ikke er egne sikringsskap. Så på et eller annet tidspunkt må det elektriske anlegget vårt oppgraderes.

Antall el-/hybridbiler vil vel etter alle solemerker øke fremover. For å komme denne økningen i møte har styret lagt ut forespørsel via "Mitt Anbud" til områdets elektrikerfirmaer hvor vi har bedt om tilbud på å lage et helt nytt opplegg for bil lading. Det har kommet inn 4 anbud. Disse er i pris ganske likelydende og de leverer stort sett det samme. Prismessig ligger en slik oppgradering på ca; 200 000. Da får alle carporter et ladepunkt og de som da etter hvert anskaffer seg el-/hybrid bil kjøper en lader som klippes på et ferdig oppsatt punkt.

Akkurat nå har vi plass til noen ladbare biler til i de lange carportene, men i de små er det som sagt ikke strøm til dette. Sameiet er pliktig til å ha muligheter til lading av biler, men den dagen ekstrakursene er oppbrukt, har vi en utfordring.

## Styrets innstilling



Årsmøtet gir styret i Boligsameiet Solvangtunet fullmakt til å jobbe videre med de innkomne tilbud. Styret forplikter seg til å forhandle frem og bruke den tilbyder som gir det beste tilbudet.

#### **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas

Sak 5

### **Reviderte husordensregler**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått sameiets husordensregler og gjort noen små endringer. Husordensreglene er sendt ut sammen med innkallingen til årsmøtet, så den enkelte beoer/eier skulle hatt godt tid til å lese gjennom dem. Hvis det er synspunkter på husordensreglene tar vi de i plenumsdiskusjon på årsmøtet.

#### **Styrets innstilling**

Vedlagte husordensregler godkjennes og er gjeldende frem til neste revidering.

#### **Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes

#### **Vedlegg**

2. 4217 Husordensregler 30.03.2022.pdf

Sak 6

### **Vedtektsendring §4 Parkering**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vedtektenes §4 PARKERING

Endres fra

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se §3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett på carport overdras til kjøper.

Endres til



## 4-1 Organisering

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se §3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett på carport overdras til kjøper.

Parkeringsplassene reguleres av lov om eierseksjoner §25, §25a og §26.

## 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplasser kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Leietaker må ha tilhørighet i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

## 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

## 4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass. Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

## 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass anvist av styret og som andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser.



Ladepunktet skal etableres av godkjent firma og skal, der dette er aktuelt, uten unntak knyttes opp mot borettslagets system for el-bil lading og må være kompatibelt med dette.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne / prioritert lading

(1) Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne søke styret om at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Har en andelseier dokumentert behov for prioritert lading kan denne søke styret om det. Kostnaden for prioritert styring oppbæres av søker.

#### 4-7 Kostnader ved bytte av parkeringsplass

Som hovedregel er et etablert ladepunkt permanent når det først er satt opp og følger som hovedregel andelen.

Dersom det blir behov for utskifting, flytting eller oppgradering av ladeboksen bærer andelseier som eier ladeboksen kostnaden, uavhengig av årsak.

Det kan søkes styret om å bytte parkeringsplass, verdien av eventuelle ladebokser skal da avregnes mellom partene slik at verdien settes lik kostnaden for etablering av nytt tilsvarende ladepunkt med fradrag for slitasje og elde. Borettslaget er ikke part i det økonomiske ved bytte av parkeringsplass og det skal være økonomisk enighet før styret godkjenner søknad om bytte.

#### **Styrets innstilling**

Forslaget godkjennes

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes §4 endres i henhold til forslaget.



Sak 7

## Vedtektenes punkt §5 tilføyelse

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Vedtektenes §5 VEDLIKEHOLD

Eksisterende ordlyd opprettholdes, med følgende tilføyelse etter avsnitt 3.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren

I de tilfeller hvor en eller flere andelseiere har skade som dekkes via sameiets forsikringsordning, holdes den enkelte andelseier økonomisk ansvarlig for den egenandel som måtte påløpe. Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, **skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker**. Når en slik skade må dekkes av lagets forsikring, er andelseieren økonomisk ansvarlig for egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

I de tilfeller hvor forsikrings erstatningen utbetales gjennom sameiet, betaler ikke sameiet ut skadesummen før skaden i sin helhet er utbedret.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes og tilføyelsen til vedtektenes §5 settes inn etter avsnitt 3

### Vedlegg

3. 4217 Boligsameiet Solvangtunet.pdf



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Bye

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine Strøm

**Valg av 1 varamedlem2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem2:

- Lars Kjøstad



Til årsmøtet i Boligsameiet Solvangtunet

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Solvangtunets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 omfatter 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Solvangtunet

---

### *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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 29 juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**



Vegard Haug Løvlien  
statsautorisert revisor

(2)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Frode Bakken	Østlia 52
Styremedlem	Elisabeth Årnes Anseth	Østlia 28
Styremedlem	Lars Kjøstad	Østlia 64
Styremedlem	Gunn Helene Roheim	Østlia 68
Styremedlem	Hallvard Eggen Tilley	Østlia 42
Varamedlem	Terje Bye	Østlia 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Solvangtunet

Sameiet består av 38 seksjoner.

Boligsameiet Solvangtunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 815109562, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

4 133

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

Boligsameiet Solvangtunet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

#### ÅRSMELDING FRA STYRET I BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET 2021.

Styret har i perioden bestått av:

Frode Bakken - leder

Hallvard Tilley - nestleder, sekretær

Lars Kjøstad - styremedlem

Elisabeth Årnes Anseth - styremedlem

Gunn Helene Roheim - styremedlem

Terje Bye – varamedlem

Det har vært avholdt 8 styremøter i perioden.

Sameiet vårt er fortsatt ganske ungt og det er ikke så mange store ting i forhold til vedlikehold, utbedringer etc som har dukket opp så langt. Det som er "nytt" nå, er at alle



garantier oppimot utbygger Trysilhus har gått ut. Det betyr at alle utvendige utbedringer/reparasjoner må dekkes av sameiet og at alle innvendige reparasjoner/utbedringer må dekkes av den enkelte eier. Sameiet har gode serviceavtaler med diverse leverandører; snørydding/gressklipping, fjernvarmeanlegg og ventilasjonsanlegg. Det har vært diskutert i styret om vi også skulle knytte til oss et rørlegger-, elektriker- og snekkerfirma, som kunne være de alle beboere kunne/skulle bruke når de trengte å få utført slikt arbeid, men det er ikke gjort enda, men tanken blir med inn til det nye styret.

Økonomi er jo et tema som er oppe på hvert styremøte, er vi i balanse, har vi nok penger til kommende utgifter og vokser egenkapitalen? Så langt er alt vel, selv med skyhøye strømregninger i det siste. Det den enkelte eier/beboer betaler inn dekker pr.nå de løpende utgiftene, litt avsetning til sparekonto og avsetning til vedlikeholdsfondet. De store økonomiske økningene er på renovasjon og strøm (fjernvarme).

Covid 19 årene har jo vært litt merkelige og alle sosiale aktiviteter har vært lagt på is, med unntak av "avstandsdugnader". Vi hadde en vårdugnad i -21 hvor vi fikk rufset opp etter vinteren og gjort uteområdet vårt fint. Så hadde vi en høstdugnad hvor vi ordnet det store bedet ved lekeplassen og malte nesten alle utebordene. Beising av moloker og støyskjerm står igjen til vårens dugnad. Ellers har det ikke vært noen sosiale arrangementer de siste 2 årene - ingen julegrantenning, ingen sommerfest.....

Fremover må det gjøres noe med el-bil ladingen i sameiet (kommer som egen sak på årsmøte), tenke videre på om det skal inngås avtaler med andre typer håndverkere, ny leverandør av årskontroll teknisk rom, samt alle de små tingene som dukker opp i et sameie.

Til slutt vil jeg takke for meg etter 7 år i styret og ønske det nye styret lykke til i arbeidet fremover.

Frode Bakken, avtroppende styreleder.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 276 056.  
Dette er i tråd med budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 317 387.  
Dette er 152 237 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi, strøm (25') fjernvarme (182').



## Resultat

Årets resultat på kr – 27 065 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 741 688.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 105 000 til ordinært.

## Kommunale avgifter i HAMAR kommune

5% sjablonmessig økning av budsjettet.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Energikostnadene i boligsameiet Solvangtunet inngår i felleskostnadene. Dette gjør boligselskapet spesielt sårbart for den økningen som kom ultimo 2021 og som er forventet å vedvare en lengre periode fremover.**

**Boligselskapet MÅ følge kostnadene nøye og øke felleskostnadene i tide dersom kostnaden på fjernvarme ikke går ned. (ref note 9 hvor fjernvarmekostnaden for 2021 var 182 tusen over budsjett)**

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 18 026. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Solvangtunet.

## Forretningsførerhonorar

Sjablonmessig økning 2,5%.

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 2022.

Budsjettet er basert på en 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021 mens avsetning til vedlikeholdsfond og kabel-TV forblir uendret. Dette gir en månedlig økning på 6,5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET ORG.NR. 815 109 562, KUNDENR. 4217

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 276 056	1 161 754	1 278 000	1 360 400
Andre inntekter		0	61	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 276 056</b>	<b>1 161 815</b>	<b>1 278 000</b>	<b>1 360 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 434	-7 474	-10 500	-10 500
Styrehonorar	4	-73 997	-74 000	-74 000	-74 000
Revisjonshonorar	5	-5 500	-5 300	-5 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-78 620	-76 705	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-6 595	0	-5 000	-6 000
Kontingenter		-1 708	-342	0	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-41 352	-99 179	-100 000	-105 000
Forsikringer		-103 374	-106 952	-110 000	-117 500
Kommunale avgifter	8	-131 860	-131 100	-135 150	-141 750
Energi/fyring	9	-516 071	-210 862	-310 000	-325 500
TV-anlegg/bredbånd		-250 344	-250 344	-260 000	-273 000
Andre driftskostnader	10	-97 532	-51 960	-75 000	-75 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 317 387</b>	<b>-1 014 218</b>	<b>-1 165 150</b>	<b>-1 219 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-41 331</b>	<b>147 597</b>	<b>112 850</b>	<b>161 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 266	15 285	0	10 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 266</b>	<b>15 285</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-27 065</b>	<b>162 882</b>	<b>112 850</b>	<b>151 250</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	162 882		
Fra opptjent egenkapital		-27 065	0		



**BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET**  
**ORG.NR. 815 109 562, KUNDENR. 4217**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 038	8 219
Forskuddsbetalte kostnader		37 213	31 400
Driftskonto OBOS-banken		90 003	252 343
Sparekonto OBOS-banken		484 397	279 076
Sparekonto OBOS-banken II		231 112	255 551
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>845 764</b>	<b>826 589</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>845 764</b>	<b>826 589</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		741 688	768 752
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>741 688</b>	<b>768 752</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 974	13 822
Leverandørgjeld		105	14 788
Annen kortsiktig gjeld	12	94 997	29 227
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>104 076</b>	<b>57 837</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>845 764</b>	<b>826 589</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Hamar, 01.03.2022.			
Styret i Boligsameiet Solvangtunet		Elisabeth Årnes Anseth /s/ Lars Kjøstad /s/	
Frode Bakken /s/		Gunn Helene Roheim /s/ Hallvard Eggen Tilley /s/	
Styrets leder			

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	820 464
Kabel-tv	250 344
Vedlikeholdsfond	203 748
Strøm elbil	1 500
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 276 056</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 434
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 434</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 73 997,-

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 095
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 595</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 139
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 975
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 800
Kostnader dugnader	-438
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-41 352</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-131 860
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-131 860</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 035
Fjernvarme	-467 036
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-516 071</b>

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

Lokalleie	-1 200
Container	-4 490
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 432
Diverse leiekostnader/leasing	-1 271
Snørydding	-37 690
Gressklipping	-40 306
Andre fremmede tjenester	-105
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-999
Porto	-585
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 404
Velferdskostnader	-1 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-97 532</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 134
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-58
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 190
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 266</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-94 997
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-94 997</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Parkering

Hver leilighet disponerer 1 carport til parkering av bil. Har beboere mer enn en bil, skal disse parkeres på sameiets oppmerkede parkeringsplasser. Carporter som ikke er i bruk, kan leies bort til andre beboere i sameiet. Dette avtales mellom utleier/leier.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87812070. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018	Utvending beising av bygningssmasse
2016	Molok satt ned



# HUSORDENSREGLER



## BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET!

Revidert 30.03.2022



Husordensreglene har som formål å skape gode og trygge boforhold for alle beboere i Solvangtunet.

Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet i samsvar med sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealene, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

- **OVERHOLDELSE AV HUSORDENREGLER.**

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere og alle andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

- **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER.**

Klager på en beboer fra en annen beboer for brudd på husordensreglene, skal som hovedregel tas opp mellom de involverte beboere. Om dette ikke hjelper, skal skriftlig klage rettes til styret. Styret er ikke part i slike saker og skal kun veilede/rettlede etter sameiets vedtekter/husordensregler. Etter 3 skriftlige klager på samme beboer vil styret, med henvisning til § 26 og § 27 i Eierseksjonsloven vurdere om fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven, evt. om pålegg om salg, er nødvendig.

- **UTVENDIGE FELLESAREALER.**

Ved bruk av fellesarealer skal brukere rydde opp etter seg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes. Våre fellesarealer er åpne for allmenheten og det er viktig at alle beboere er seg sitt ansvar bevisst og sier ifra til eksterne brukere som ikke overholder våre retningslinjer.

- **RØYKING/SNUS.**

Det skal IKKE røykes på lekeplassene. På øvrige fellesarealer og egen eiendom tas det hensyn til naboer. Sneiper og snus skal ikke kastes på sameiets eiendom.

Alle beboere anmodes om å ta hensyn til sine naboer ved røyking på egen terrasse/platting. Snakk sammen.



- **DYREHOLD.**

Det er kun tillatt med en hund eller en katt pr.seksjon. Hunder må alltid holdes i bånd på sameiets eiendom. Det anmodes om at lufting av dyr skjer utenfor sameiets eiendom. Tissing og bæsjing på sameiets eiendom bør unngås og skal om så skjer fjernes umiddelbart. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

- **STØY/LYDNIVÅ.**

Det skal være nattero mellom klokken 23.00 og 06.00 på hverdager og mellom klokken 00.00 og 09.00 på søndag og helligdager.

Nabovarsel sendes ut ved aktiviteter som kommer i strid med dette.

- **GRILLING.**

Gassgriller og elektriske griller er tillatt brukt på terrasser og plattinger i både 1. og 2. etasje. Kullgriller er kun tillatt brukt på egne plener eller fellesarealer og skal da plasseres i god avstand fra brennbart materiale.

- **FASADER/GJERDER.**

Markiser og/eller leegger kan oppføres etter avtale med berørte naboer. Farge på markiser og utseende på leegger/gjerder skal være i tråd med sameiets bestemmelser.

Eiere av seksjoner i 1. etasje kan sette opp gjerde rundt egen tomt etter avtale med naboer. Gjerdehøyde skal være mellom 80 – 100 cm for å ivareta et åpent område og gi gode solforhold til plener. Gjerdet skal bygges i tre og males hvit, for å ivareta helheten i sameiet.

Utvidelse av terrasser i 1. etasje er tillatt, men skal utføres i samme høyde eller lavere enn eksisterende terrasse.

Det skal ikke bygges mer enn 4 meter ut fra vegg.

- **AVFALLSHÅNDTERING.**

Avfall skal sorteres og legges i de respektive moloker. Molokene er godt merket med hav som kan kastes, er du i tvil skla det ikke kastes der.

Papir, treverk, farlig avfall etc må den enkelte beboer selv sørge for å få kastet på gjenvinningsplassen.

Søppel skal ikke under noen omstendighet settes utenfor moloker. Det skal heller ikke oppbevares avfall på terrasser/inngangsplattinger.

Plastavfall samler den enkelte beboer i utleverte plastsekker og setter ut ved molokene iht. henterutiner kvelden før henting. Plastsekker skal ikke settes i fellesboden i påvente av tømmedag.



### **10.PARKERING.**

Parkering av bil skal skje på egen parkeringsplass i carport. Om en husstand har flere biler, skal disse parkere på merkede biloppstillingsplasser. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å parkere på veiene rundt om i sameiet eller utenfor egen inngangsdør. Kort stans for av-/pålessing er tillatt. Ikke la bilen stå og gå på tomgang.

Motorvarmer skal brukes i egen carport. Det henstilles til alle om å bruke tidsur for å holde strømkostnadene nede. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledning til motorvarmer/lading på utsiden av carport.

El-/hybridbiler skal lades via egen lader og det betales for dette etterskuddsvis etter en egen sats.

Det er ikke tillatt å vaske/repasere biler på sameiets eiendom.

### **11.UTLEIE/SALG AV BOLIG.**

Styret SKAL varsles når en seksjon selges eller bortleies. Det er seksjonseiers ansvar at dette skjer.

Ved utleie er det seksjonseiers ansvar at leietaker er gjort kjent med vedtekter og husordensregler for sameiet.

### **DIVERSE INFO TIL ALLES BESTE.**

Husordensregler tas opp til evaluering/endring på årsmøte/generalforsamling.

Endringer som ønskes diskutert, må sendes i god tid før ovenfornevnte møte og sendes på e-post til [solvangtunet@styrerommet.no](mailto:solvangtunet@styrerommet.no)

Hovedstoppekran for hele sameiet finnes i boden ved enden av rekke 5.

Stoppekran for hver enkelt leilighet er plassert på bad eller i teknisk rom.

Oppvaskmaskin SKAL monteres av rørlegger og monteres med Aqua Stop.

Utvendig vedlikehold av rekkene er sameiets ansvar og utføres etter gitte tidsintervaller.

Husrekkene er forsikret gjennom felles forsikring og den enkelte beboer er selv ansvarlig for innbo/løsøre forsikring.

Risting av filleryer/tepper er ikke tillatt fra terrasser/inngangspartier i 2.etasje.

Det er IKKE tillatt å bore gjennomgående hull i yttervegger f.eks ved montering av utvendige persiener. Gjennomgående hull i veggene kan «punktere» leilighetene



## VEDTEKTER

### for Boligsameiet

#### Solvangtunet (leiligheter i hus 1-5)

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

### § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Solvangtunet (heretter "Sameiet" eller Sameiet Solvangtunet"). Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr. 4, bnr. 133 i Hamar kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 4, bnr. 133 i Hamar kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage på bakkeplan med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.



Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.  
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

### § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstav d), e) og f), som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde
- b) lys/oppvarming av fellesarealer
- c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- d) eiendomsforsikring, jf. § 21
- e) utvendig beising
- f) kostnader forbundet med fjernvarme

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp



tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

#### § 4 PARKERING

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett på carport overdras til kjøper.

#### § 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ytre vedlikehold.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Fellessarealet m.v. jf. avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

#### § 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.



## § 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## § 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

## § 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

## § 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en trededel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.



Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

## § 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Budsjett for kommende år
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.



#### § 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### § 15 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig



og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

## § 17 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 19 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens



øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## § 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## § 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

## § 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## § 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



## § 25 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder bestemmelsene i § 25 i stedet for og i tillegg til § 1 - 24:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.
- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.
- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.  
Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.
- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til forbruker.
- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.
- Utbygger forbeholder seg en rett til å sitte i styret i eierseksjonssameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstillelse av siste bolig i prosjektet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.



**VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SOLVANGTUNET I HAMAR**  
**jfr. § 3, GNR 4, BNR 133 I HAMAR**

Snr 1	93
Snr 2	71
Snr 3	71
Snr 4	71
Snr 5	71
Snr 6	131
Snr 7	110
Snr 8	110
Snr 9	111
Snr 10	110
Snr 11	93
Snr 12	71
Snr 13	71
Snr 14	131
Snr 15	110
Snr 16	110
Snr 17	93
Snr 18	71
Snr 19	71
Snr 20	71
Snr 21	131
Snr 22	110
Snr 23	110
Snr 24	110
Snr 25	93
Snr 26	71
Snr 27	71
Snr 28	71
Snr 29	131
Snr 30	110
Snr 31	110
Snr 32	110
Snr 33	93
Snr 34	71
Snr 35	71
Snr 36	131
Snr 37	110
<u>Snr 38</u>	<u>110</u>
Sum	3654



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 30.03.22

**Selskapsnummer:** 4217 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Solvangtunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.