



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 660
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.08.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		30 058 239	30 902 843
Sum inntekter		30 058 239	30 902 843
Kostnader			
Lønnskostnad		2 858 477	2 483 488
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		465 024	585 364
Annen driftskostnad		21 220 871	23 007 215
Sum kostnader		24 544 372	26 076 066
Driftsresultat		5 513 866	4 826 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 724	100 341
Sum finansinntekter		37 724	100 341
Annen finanskostnad		3 161 925	3 935 685
Sum finanskostnader		3 161 925	3 935 685
Netto finans		-3 124 201	-3 835 344
Ordinært resultat før skattekostnad		2 389 665	991 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 389 665	991 433
Årsresultat		2 389 665	991 433
Totalresultat		2 389 665	991 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 389 665	991 433
Sum overføringer og disponeringer		2 389 665	991 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 921 310	47 921 310
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 283 089	56 748 113
Sum varige driftsmidler		104 204 399	104 669 423
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		35 519	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		84 519	84 519
Sum anleggsmidler		104 288 918	104 753 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		187 408	
Andre fordringer		768 531	2 433 366
Sum fordringer		955 940	2 433 366
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 353 841	12 032 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 353 841	12 032 950
Sum omløpsmidler		11 309 781	14 466 316
SUM EIENDELER		115 598 699	119 220 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		64 700	64 700
Sum innskutt egenkapital		64 700	64 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		68 987 938	71 377 603
Sum opptjent egenkapital		-68 987 938	-71 377 603
Sum egenkapital		-68 923 238	-71 312 903
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 551 665	175 927 212
Øvrig langsiktig gjeld		11 984 300	11 984 300
Sum annen langsiktig gjeld		183 535 965	187 911 512
Sum langsiktig gjeld		183 535 965	187 911 512
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 849	4 796
Leverandørgjeld		110 311	1 750 458
Skyldige offentlige avgifter		182 029	138 679
Annen kortsiktig gjeld		690 782	727 716
Sum kortsiktig gjeld		985 972	2 621 649
Sum gjeld		184 521 936	190 533 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 598 699	119 220 258



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664518

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 660
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.08.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 948 515 660
SOLFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		30 058 239	30 902 843
Sum inntekter		30 058 239	30 902 843
Kostnader			
Lønnskostnad		2 858 477	2 483 488
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		465 024	585 364
Annen driftskostnad		21 220 871	23 007 215
Sum kostnader		24 544 372	26 076 066
Driftsresultat		5 513 866	4 826 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 724	100 341
Sum finansinntekter		37 724	100 341
Annen finanskostnad		3 161 925	3 935 685
Sum finanskostnader		3 161 925	3 935 685
Netto finans		-3 124 201	-3 835 344
Ordinært resultat før skattekostnad		2 389 665	991 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 389 665	991 433
Årsresultat		2 389 665	991 433
Totalresultat		2 389 665	991 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 389 665	991 433
Sum overføringer og disponeringer		2 389 665	991 433



Organisasjonsnr: 948 515 660
SOLFJELLETT BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 921 310	47 921 310
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 283 089	56 748 113
Sum varige driftsmidler		104 204 399	104 669 423
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		35 519	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		84 519	84 519
Sum anleggsmidler		104 288 918	104 753 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		187 408	
Andre fordringer		768 531	2 433 366
Sum fordringer		955 940	2 433 366
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 353 841	12 032 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 353 841	12 032 950
Sum omløpsmidler		11 309 781	14 466 316
SUM EIENDELER		115 598 699	119 220 258
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	64 700	64 700
Sum innskutt egenkapital	64 700	64 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	68 987 938	71 377 603
Sum opptjent egenkapital	-68 987 938	-71 377 603
Sum egenkapital	-68 923 238	-71 312 903
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	171 551 665	175 927 212
Øvrig langsiktig gjeld	11 984 300	11 984 300
Sum annen langsiktig gjeld	183 535 965	187 911 512
Sum langsiktig gjeld	183 535 965	187 911 512
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 849	4 796
Leverandørgjeld	110 311	1 750 458
Skyldige offentlige avgifter	182 029	138 679
Annen kortsiktig gjeld	690 782	727 716
Sum kortsiktig gjeld	985 972	2 621 649
Sum gjeld	184 521 936	190 533 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	115 598 699	119 220 258



Organisasjonsnr: 948 515 660
SOLFJELLETT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

4.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



TIL ANDELSEIERNE I SOLFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til ordinær generalforsamling, 10. august kl. 18:00 i Haugerud kirke

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solfjellet Borettslag 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 Solfjellet Borettslag
avholdes 10. august 2021 kl. 18:00 i Haugerud kirke

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 2020

- A. Årsrapport og regnskap for 2020
- B. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A. Styret
- B. Grønt- og dyreutvalget

4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Forslag om å holde to hunder per leilighet
Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B. Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C. Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D. Valg av valgkomité for 1 år
- E. Valg av dyreutvalg
- F. Valg av grøntutvalg

Oslo 17.03.2021
Styret i Solfjellet Borettslag

Terje Aas

Mette Holmen

Gøril Eia

Sølvi Helen Klaussen

Roald Silnes

Protokoll fra ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS



ÅRSRAPPORT FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Terje Aas	Haugerudveien 72
Nestleder	Mette Holmen	Haugerudveien 74
Styremedlem	Gøril Eia	Haugerudveien 76
Styremedlem	Sølvi Helen Klaussen	Haugerudveien 80
Styremedlem	Roald Silnes	Haugerudveien 82
Varamedlem	Bjørn Gundersen	Haugerudveien 80
Varamedlem	Käthe Lise Hermstad	Haugerudveien 80
Varamedlem	Bolette Stouenberg Lindholdt	Haugerudveien 80
Varamedlem	William Giffen Sæbø	Haugerudveien 80

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Terje Aas	Haugerudveien 72
Mette Holmen	Haugerudveien 74

Varadelegert

Sølvi Helen Klaussen	Haugerudveien 80
----------------------	------------------

VALGKOMITEEN

Edel Marie Esse	Haugerudveien 78
Linda Madsen	Haugerudveien 74

DYREUTVALGET

Monika Egilsdatter	Haugerudveien 72
Rebecca Solvi	Haugerudveien 80
Kurt Madsen	Haugerudveien 88
Tom Nørve	Haugerudveien 74

GRØNTUTVALGET

Edel Marie Esse	Haugerudveien 78
Sigmund Tørris Dahlsrud	Haugerudveien 76

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SOLFJELLET BORETTSLAG

Borettslaget består av 647 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515660, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse: Haugerudveien 72-88.

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten, kjøpt i 1986 er på 62 452 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 141-103. I tillegg har borettslaget kjøpt Solfjellet parkeringshus som har gårds- og bruksnummer: 141-296.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Solfjellet Borettslag har 4 ansatte. Det har ikke vært skader eller ulykker i året som har gått.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.





STYRETS ARBEID

STYRETS ARBEID

T. Aas

Styreleders oppgaver

Styrets leder Terje Aas har hatt daglig kontakt med forretningsfører og OBOS Prosjekt herunder øvrige eksterne konsulentleverandører. Han har sørget for utforming og oppsetting av sakslister og styrekart og innkalt til styremøter og ledet disse. Som tidligere har han fulgt opp overfor firmaer og institusjoner og sørget for utkast til korrespondanse på vegne av borettslaget. I tillegg har han godkjent borettslagets fakturaer. Styrets leder har videre deltatt i befaringer, byggemøter, og møter i forbindelse med, reparasjoner og vedlikehold. Han har sørget for informasjonen utad i borettslaget med "Solstikka/Nytt fra styret", informasjon i form av rundskriv samt informasjonen på borettslagets nettsider og administrert disse. Han har også vært bindeledd mellom styret og de ansatte. Styrets leder representerer borettslaget i eventuelle rettstvister.

Styremedlemmenes oppgaver

Som nestleder har Mette Holmen ivaretatt styreleders funksjoner ved hans fravær. Hun har i tillegg ivaretatt oppgaven som sekretær herunder utført oppgaven som møtereferent i styremøter. Roald Silnes har kontrollert og attestert fakturaer før disse oversendes til endelig godkjenning av styrets leder. I tillegg har han påtatt seg oppgaven med oppfølging av borettslagets internkontroll. Sølvi Helen Klaussen har administrert utleie av parkeringsplasser. Gøril Eia har vært bindeledd mellom styret og blokkontaktene. For øvrig har styrets medlemmer ved behov deltatt sammen med styrets leder i kontraktsmøter, byggemøter, befaringer etc.

Styrets arbeidsoppgaver / saksmengde

I et borettslag av Solfjellets størrelse er det av naturlige grunner en meget stor saksmengde. Denne saksmengden innebærer en vesentlig arbeidsinnsats, som styret avsetter fritid til. I tillegg til ca. 30 årlige møter avholdes kontortid for beboerne, det foretas befaringer og styrearbeid utføres på kveldstid og i helger.

Styrets kontortid for beboere

Styret har kontortid 1. og 3. onsdagen i hver måned. Ingen kontortid i perioden 15. juni til 15. august. I store deler av 2020 har det ikke vært mulig med oppmøte på styrekontoret på grunn av korona-situasjonen.

A/S Haugerud Varmesentral

I A/S Haugerud Varmesentral har borettslaget i perioden 2020/2021 vært representert ved Terje Aas som styremedlem og Mette Holmen som varamedlem.

Øvrige representanter i selskapet fra Haugerud Borettslag er:
Jon Erik Berger som styreleder og Tom Trondsen som varamedlem.

Fra OBOS:

Annette Strømsborg Johnsen som styremedlem og Anders Thorud som varamedlem.

Aksjefordelingen i A/S Haugerud Varmesentral er 49 % på Solfjellet Borettslag, 49 % på Haugerud Borettslag og 2 % på OBOS. Grunnen til 2 % aksjefordeling til OBOS er av hensyn til saker i selskapet hvor det kan være differerende synspunkter mellom hovedaksjonærene Solfjellet og Haugerud Borettslag.



Kostnaden til årsdrift fordeles mellom Solfjellet og Haugerud borettslag med 50 % på hver av lagene mens års forbruk av energi fordeles etter uttak av energi som registreres med forbruks målere. Den praktiske drift knyttet til teknikk, vedlikehold, forskrifter og HMS, har vært ivarettatt av firmaet Energico mens aksjerepresentantene er de beslutningstagende i selskapet.

Med bakgrunn i generalforsamlingsvedtak i Solfjellet og Haugerud Borettslag om å gå over til Fortum Oslo Varme AS med fjernvarmeleveranse til borettslagene er avtaler inngått

Antall eierskifte av leiligheter

Ved årsskiftet var det registrert 49 leiligheter som hadde skiftet eiere i 2020. Disse fordeler seg på 6 stk. 3 roms, 29 stk. store 2 roms og 19 stk. små 2 roms.

Ansatte

Arbeidsleder: Max Enger
Vaktmester: Robert Schaug
Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr
Vaktmester Stefan Hodak

Ansvars- og arbeidsområder:

- Max Enger har det praktiske ansvarsområdet for Haugerudveien 80 med uteområde og den daglige kontortiden. Han har i tillegg ansvarsområde Solfjellet Parkeringshus.
- Jon Gunnar Hesmyr har ansvar for Haugerudveien 72 - 74 - 76 og 78 med uteområde.
- Robert Schaug har ansvar for Haugerudveien 82 - 84 - 86 og 88 med uteområde.

Kontortid og brøytetjeneste:

Brøytetjeneste ruller hver uke mandag til og med lørdag mellom de ansatte. Brøytetjenesten er i perioden 15. oktober til 15. april. Kontortiden ivaretas normalt av arbeidsleder men delegeres videre ved arbeidsleders avspaseringer, deltakelse i byggemøter og annen nødvendig bistand rundt og i borettslaget.

Solfjellet Parkeringshus - Uteplasser - El-bil plasser:

Borettslaget har ledige parkeringsplasser både i parkeringshuset og på utvendige parkeringsarealer. Ut fra et rimelig prisnivå og med bakgrunn i tidligere krav fra andelseiere om flere parkeringsplasser, stiller styret seg undrende til at flere andelseiere velger gateparkering fremfor en fast parkeringsplass ute eller inne i parkeringshuset. Av hensyn til gjesteparkeringsplasser oppfordrer styret alle som har parkeringsplass å benytte seg av sine parkeringsplasser.

Med bakgrunn i vedtak fra ekstraordinær generalforsamling i 2018 ble oppgradering av infrastruktur og tilrettelegging for lading av el- og hybridbiler i Solfjellet parkeringshus ferdigstilt i 2019. Samtlige parkeringsplasser i parkeringshuset kan nå benyttes til lading av el-biler og ladbare hybridbiler. Leietaker av parkeringsplass må kjøpe ladeboks direkte av leverandør (Lefdal) som er den utførende på anlegget. Lefdal vil montere ladeboksen og opplæring vil bli gitt. Alle leietakere vil bli administrert av firmaet SmartCharge som borettslaget har inngått avtale med. Strømforbruket på leietakers parkeringsplass vil automatisk bli registrert og leietaker vil motta månedlig faktura for sitt forbruk fra SmartCharge. Ladeboksen er andelseiers ansvar og eiendom hun/han kan ta den med seg ved oppsigelse av plassen eller selge den til en annen leietaker som vil ha lading.

Borettslagets lån - IN ordningen

Generalforsamlingen har tidligere godkjent innføring av en IN-ordning slik at den andelseier som ønsker å innfri deler av eller hele fellesgjelden for sin leilighet får mulighet til det. Ved hel nedbetaling av fellesgjelden på egen leilighet vil man kun betale ordinære driftskostnader. Den enkelte andelseier må selv vurdere om det er lønnsomt og nedbetale fellesgjelden for sin leilighet.

Lånet til våtromsrehabiliteringen og kjøp av Solfjellet parkeringshus er nå lagt in i en IN-ordning. Den enkelte beboer som ønsker å innfri deler eller hele fellesgjelden på sin leilighet må ta kontakt med OBOS forvaltning på Tveita senteret for nærmere opplysninger om hvordan man går frem i forbindelse med en nedbetaling.

Salgspålegg og fravikelse

Det er også i denne perioden i forbindelse med klagesaker/ brudd på husordensregler og vedtekter, gitt flere skriftlige advarsler om salgspålegg overfor andelseiere. Kommer ikke klager og påklaget selv frem til en løsning om klageforholdet, engasjerer styret juridisk avdeling i OBOS til å mekle i saken og utarbeide en skriftlig avtale mellom partene. Ved en negativ saksutvikling i forbindelse med slike saker må andelseier påregne at borettslaget v/ styret gir salgspålegg. Borettslaget v/styret vil også kunne kreve dekket alle kostnader påført borettslaget til oppfølgende bruk av konsulent/juridisk bistand i slike saker.

Budsjett - likviditet - felleskostnaden

Det vises til resultatregnskapet og oppstilling over disponible midler med merknader til disse, budsjett og påfølgende diagram.

Fremtidige disposisjoner vil bli sett i sammenheng med den økonomiske utviklingen, fremtidige vedlikeholdsoppgaver herunder inntekter til inndekning av disse samt inntekter til inndekning til normal drift, vedlikehold og energikostnader.

Med henvisning til generell pristigning på varer og tjenester samt kommunale avgifter, ble husleien regulert opp med 4 % fra 01.01.2021. Alle beboerne ble varslet med rundskriv og på borettslagets nettside.

Det er imidlertid grunn til å minne om at alle utbedringer som skyldes beboernes bruk av fellesarealer og fellesinventar, må kostnadsføres andelseierne gjennom felleskostnaden som styret må regulere for å dekke dette inn.

%vise kostnader

T. Aas

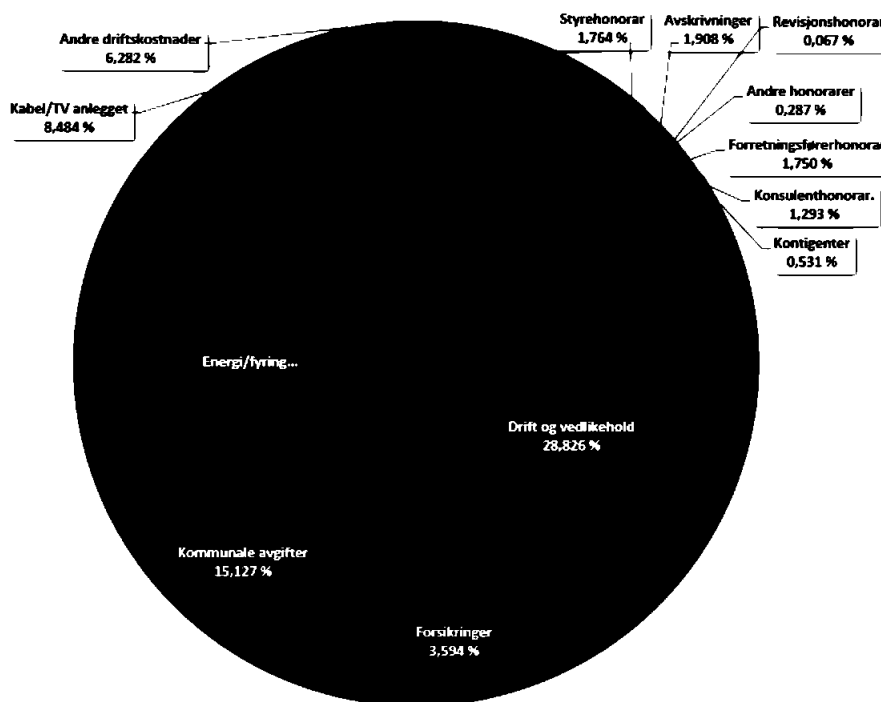




Prosentvise kostnader i 2020

Prosentvise kostnader i 2020

T. Aas



GRØNTUTVALGETS ARBEID I 2020

Grøntutvalget startet sitt arbeid 17. april med opprydding ved Grill plassen og Plantefatet noe senere. 28/4 vi ble invitert med på befaring sammen med Styret, Tor Gundersen fra OBOS og vårt nye gartnerfirma. Vi ønsket en utvidelse av bedet som ligger nærmest 76. Vårt ønske var å plante i fjellhyller og langs foten av fjellet. Dvs. noen få meter. Det virket som herr Gundersen likte idéen, men det han så for seg ble mye større enn hva vi hadde planer om. Og prislappen deretter. Det ble dermed ikke noe av. Vi har likevel ikke gitt opp håpet om å få til noe der så vi brettet opp ermene og gikk i gang. Det skulle vise seg å bli en skikkelig kamp – med kampesteiner!! Siden vi startet så sent på året måtte vi til slutt sette bort hakke og spade for denne sesongen. Litt nyplanting ble det likevel rundt omkring i løpet av sommeren.

At vi har det fint her på berget har visst spredd seg. I slutten av mai dukket det plutselig opp en fotograf utsendt fra Bydel Alna. Hun tok en masse bilder som visstnok skulle dukke opp nå bydelens sider. Med skam å melde har jeg i skrivende stund enda ikke sjekket disse sidene.

Plantefatet gjør heller ikke skam på seg heldigvis. Det har fått mye positiv oppmerksomhet og vi har vært overrasket over at det har fått stå i fred. Inntil i sommer! Og i høst. Bare trist.

Vi har jo lagt merke til at det er flere som engasjerer seg rundt blokkene og det er veldig hyggelig. Det blir også lagt merke til av de som går forbi. Vi får ofte hyggelige bemerkninger av forbipasserende som synes det er så velstelt her.

Vi takker Styret for all støtte til vårt arbeid og ser frem til enda en ny «grønn sesong i 2021»

Grøntutvalget 20. januar 2021
v/Sigmund T. Dahlsrud og Edel M. Esse



DYREUTVALGETS ARBEID 2020

Det er ikke mottatt rapport fra dyreutvalget vedrørende arbeid i perioden 2020



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

INNTEKTER

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 30 058 239,- For andre inntekter se note 3 i regnskapet.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 24 544 372,-.

RESULTAT

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet med kr 2 389 665,- og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr. 31.12.2020 kr 10 323 809,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

STØRRE PLANLAGT VEDLIKEHOLD

Borettslaget har inngått avtale med Fortum Oslo Varme AS om levering av fjernvarme. Fjernvarmen vil etter planen være klar for levering februar 2021. Siste delen av kostnaden vil bli belastet sparekontoen.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn uendrede kostnader for renovasjon og 1,5 % for vann og avløp for 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

ENERGIKOSTNADER

Energikostnadene vil variere over tid. Vi har foreslått samme sum som året før.

FORSIKRING

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 130 904,- Premien fastsettes på grunnlag av forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solfjellet Borettslag. Borettslaget har i etterkant besluttet å bytte selskap.

LÅN

Solfjellet Borettslaget har to lån:

Eika Boligkreditt, låne nr.: 2000103702: Annuitetslån, månedlig forfall 1,5 % rente.

Ved hovedforfall 30.11. og 30.5. er det mulig å nedbetale på fellesgjelden.

OBOS-banken, låne nr.: 98207521280: Annuitetslån, månedlig forfall, 1,5 % rente.

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

INNSKUDDSDRENTE I OBOS-BANKEN (PR. 1.1.2020)

Driftskonto 0,0 % p.a.

Sparekonto 0,20 % p.a.

FORRETNINGSFØRERHONORAR

Forretningsførerhonoraret øker fra kr 426 630,- i 2020 til kr 433 032,- i 2021.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 %, grunnet etterslep fra prisstigning over flere år. Justeringen ble foretatt fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

A/S HAUGERUD VARMESENTRAL

Borettslaget er medeier i A/S Haugerud Varmesentral. De som ønsker ytterligere informasjon om selskapet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert årsberetning og regnskap.





Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solfjellet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps praksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dramming Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap

Uavhengig revisors beretning – Solfjellet Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvildet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	11 844 667	14 294 542	11 844 667	10 323 809
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 389 665	991 433	3 900 600	4 702 600
Tilbakeføring av avskrivning	17 465 024	585 364	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	22 -4 375 547	-4 026 671	-3 958 000	-4 690 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 520 858	-2 449 875	-57 400	12 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 323 809	11 844 667	11 787 267	10 336 409
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	11 309 781	14 466 316		
Kortsiktig gjeld	-985 972	-2 621 649		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 323 809	11 844 667		



SOLFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352 RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 946 482	6 279 845	6 486 792	5 693 280
Innkrevde felleskostnader	2	23 302 716	23 266 839	24 583 208	24 282 720
Avgiftspliktige inntekter	3	324 290	376 850	0	0
Vaskeri		0	37 000	0	0
Garasjer	11	62 635	149 855	0	0
Andre inntekter	4	422 116	792 454	225 000	245 000
SUM DRIFTSINNEKTER		30 058 239	30 902 843	31 295 000	30 221 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-2 428 477	-2 053 488	-2 135 000	-2 145 000
Styrehonorar	6	-430 000	-430 000	-430 000	-810 000
Avskrivninger	17	-465 024	-585 364	0	0
Revisjonshonorar	7	-16 250	-16 000	-16 000	-17 000
Andre honorarer		-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-426 630	-422 405	-427 000	-432 000
Konsulenthonorar	8	-315 116	-598 019	-350 000	-250 000
Kontingenter		-129 400	-129 400	-129 400	-129 400
Drift og vedlikehold	9	-7 026 286	-5 546 693	-2 825 000	-2 150 000
Forsikringer		-875 898	-872 513	-876 000	-1 007 000
Kommunale avgifter	10	-3 687 025	-3 392 091	-3 694 000	-3 730 000
Garasjer	11	-169 919	-167 700	0	0
Energi/fyring	12	-4 905 290	-8 220 655	-8 800 000	-8 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 067 872	-2 027 903	-2 030 000	-2 120 000
Andre driftskostnader	13	-1 531 185	-1 543 836	-1 520 000	-1 316 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 544 372	-26 076 066	-23 302 400	-22 976 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 513 867	4 826 777	7 992 600	7 244 600
DRIFTSRESULTAT		5 513 867	4 826 777	7 992 600	7 244 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	37 724	100 341	0	0
Finanskostnader	15	-3 161 925	-3 935 685	-4 092 000	-2 542 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 124 201	-3 835 344	-4 092 000	-2 542 000
ÅRSRESULTAT		2 389 665	991 433	3 900 600	4 702 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 389 665	991 432		



SOLFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 660, KUNDENR. 352

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	44 531 000	44 531 000
Tomt		3 390 310	3 390 310
Andre varige driftsmidler	17	56 283 089	56 748 113
Aksjer og andeler	18	49 000	49 000
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		104 288 918	104 753 942
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		187 408	0
Forskuddsbetalte kostnader		559 777	1 410 890
Andre kortsiktige fordringer	19	208 754	1 022 476
Andre driftskonti i OBOS-banken		4 948	10 075
Driftskonto OBOS-banken		1 858 390	1 342 847
Driftskonto OBOS-banken II		531 100	354 806
Skattetrekkkonto OBOS-banken		94 372	63 884
Sparekonto OBOS-banken		7 865 031	10 261 338
SUM OMLØPSMIDLER		11 309 781	14 466 316
SUM EIENDELER		115 598 699	119 220 258
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 647 * 100		64 700	64 700
Annen egenkapital	20,21	-68 987 938	-71 377 603
SUM EGENKAPITAL		-68 923 238	-71 312 903
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	171 551 665	175 927 212
Borettsinnskudd	23	11 984 300	11 984 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		183 535 965	187 911 512
KORTSIKTIG GJELD			



19

Solfjellet Borettslag
Org.nr. 948 515 660
Årsrapport og regnskap 2020

Leverandørgjeld		110 311	1 750 458
Skyldige offentlige avgifter	24	182 029	138 679
Påløpte renter		2 849	4 796
Annen kortsiktig gjeld	25	690 782	727 716
SUM KORTSIKTIG GJELD		985 972	2 621 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 598 699	119 220 258
Pantstillelse	26	203 734 300	203 734 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021

Styret i Solfjellet Borettslag

Terje Aas

Gøril Eia

Sølvi Helen Klausen

Roald Silnes

Mette Holmen

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.

SKATTETREKKSKONTO



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 andelseiernes side inntektføres 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

Felleskostnader	21 508 260
Garasje, Solfjellet parkeringshus	1 768 186
Parkeringsleie, uteparkering	559 500
Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	453 936
Parkering elbil	30 000
Parkering stor bil	25 200
Parkeringsleie m/mva	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	6 053 040
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-106 558
Overført til kapitalkostnader	-5 946 482
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 348 682

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje, Solfjellet parkeringshus	-354 500
Parkeringsleie, uteparkering	-214 330
Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	-453 936
Parkering elbil	-6 000
Parkering stor bil	-13 600
Parkeringsleie m/mva	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 302 716

NOTE: 3

AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER



Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	324 290
SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNETEKTER	324 290

NOTE: 4**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	165 343
Ice Communication Norge AS, leie basestasjon	30 000
Lefdal Elektro, kreditnota	1 438
Telenor Norge AS, antenneleie	37 926
Telia, leie basestasjon 2018	53 730
Telia, leie basestasjon 2019	54 919
Telia, leie basestasjon 2020	56 109
Telia, strøm 2019/2020	22 650
SUM ANDRE INNETEKTER	422 116

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 602 164
Overtid	-154 805
Påløpte feriepenger	-221 801
Fri bil, tlf etc.	-5 254
Fri bolig	-46 500
Naturalytelser speilkonto	51 754
Arbeidsgiveravgift	-362 170
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	13 597
Pensjonskostnader	-30 981
Pensjonskostnader innskudd	-6 765
AFP-pensjon	169
Yrkesskadeforsikring	-7 025
Bedriftshelsetjeneste	-30 631
Arbeidsklær	-25 901
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 428 477

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 430 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 545, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 250.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-51 750
OBOS Prosjekt AS	-169 441
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 302
Norsk Energi	-56 624
SUM KONSULENTHONORAR	-315 116

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fortum Oslo Varme AS	-4 798 143
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 798 143
Drift/vedlikehold bygninger	-328 945
Drift/vedlikehold VVS	-213 449
Drift/vedlikehold elektro	-301 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-255 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-513 082
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 430
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-169 863
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 044
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-77 543
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 000
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-47 036
Kostnader leiligheter, lokaler	-30 097
Egenandel forsikring	-110 784
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 026 286

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 599 026
Renovasjonsavgift	-1 087 999
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 687 025

NOTE: 11**GARASJER**

Leieinntekter	62 635
SUM INNTEKTER GARASJER	62 635

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-47 032
-----------------	---------



Elektrisk energi	-122 887
SUM KOSTNADER GARASJER	-169 919

SUM GARASJER	-107 284
---------------------	-----------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-335 214
Varmesentralen	-4 570 075
SUM ENERGI / FYRING	-4 905 290

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-267 645
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 823
Verktøy og redskaper	-12 387
Driftsmateriell	-59 456
Lyspærer og sikringer	-32 751
Vakthold	-24 774
Renhold ved firmaer	-740 298
Nets/Vipps	-12 909
Kontor- og datarekvisita	-58 489
Trykksaker	-87 063
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-760
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-36 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 545
Andre kontorkostnader	-23 946
Telefon/bredbånd	-3 282
Telefon, annet	-15 537
Porto	-8 261
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 522
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-68 504
Reisekostnader	-4 988
Kontingenter	-2 000
Bank- og kortgebyr	-3 080
Velferdskostnader	-34 165
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 531 185

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 585



SUM FINANSINNEKTER **37 724**

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-2 520 085
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-640 408
Renter på leverandørgjeld	-1 259
Andre rentekostnader	-173
SUM FINANSKOSTNADER	-3 161 925

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	44 531 000
SUM BYGNINGER	44 531 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.141/bnr.103

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Catepillar modell 906M		
Tilgang 2016	668 750	
Avskrevet tidligere	-535 000	
Avskrevet i år	-133 749	
		1
Catepillar 906MHF		
Tilgang 2016	809 625	
Avskrevet tidligere	-525 255	
Avskrevet i år	-161 625	
		122 745
Easy 6000 m/chip		
Tilgang 2013	33 241	
Avskrevet tidligere	-33 240	
		1
Easy 6000 m/chip		
Tilgang 2013	38 836	
Avskrevet tidligere	-38 835	
		1
Feiekost for traktor		
Tilgang 2017	168 750	
Avskrevet tidligere	-101 250	
Avskrevet i år	-33 750	
		33 750
Feiemaskin		



Tilgang 2017	180 000	
Avskrevet tidligere	-108 000	
Avskrevet i år	-36 000	36 000
Gressklipper (JDX758)		
Tilgang 2016	156 250	
Avskrevet tidligere	-109 375	
Avskrevet i år	-31 250	15 625
Gressklipper (JDX758)		
Tilgang 2016	156 250	
Avskrevet tidligere	-109 375	
Avskrevet i år	-31 250	15 625
HP LJ Ent Color 500		
Tilgang 2015	16 953	
Avskrevet tidligere	-16 952	1
Sandsilo		
Tilgang 1987	37 800	
Avskrevet tidligere	-37 799	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2016	168 750	
Avskrevet tidligere	-100 710	
Avskrevet i år	-34 020	34 020
Tørketrommel 1		
Tilgang 2013	27 251	
Avskrevet tidligere	-27 250	1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2013	27 251	
Avskrevet tidligere	-27 250	1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2013	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2013	36 875	
Avskrevet tidligere	-36 874	1
Vaskemaskin nr 1		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	



26

Solfjellet Borettslag
Org.nr. 948 515 660
Årsrapport og regnskap 2020

		1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2013	41 235	
Avskrevet tidligere	-41 234	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2013	24 078	
Avskrevet tidligere	-24 077	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2013	24 078	
Avskrevet tidligere	-24 077	
		1
Strykerulle		
Tilgang 2013	36 422	
Avskrevet tidligere	-36 421	
		1
Tredemølle		
Tilgang 2018	16 900	
Avskrevet tidligere	-6 760	
Avskrevet i år	-3 380	
		6 760
Spreder		
Tilgang 2015	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
		1
Tørketrommel 3 stk		
Tilgang 2014	72 235	
Avskrevet tidligere	-72 234	
		1
Tørketrommel 3 stk		
Tilgang 2014	72 235	
Avskrevet tidligere	-72 234	
		1
Tørketrommel 8 stk		
Tilgang 2014	192 628	
Avskrevet tidligere	-192 627	
		1
Vaskemaskiner 3 stk		
Tilgang 2014	110 625	
Avskrevet tidligere	-110 624	
		1
Vaskemaskiner 4 stk		
Tilgang 2014	147 500	
Avskrevet tidligere	-147 499	
		1



Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 7			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 8			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskin nr. 9			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Vaskemaskier 2 stk			
Tilgang 2014	73 750		
Avskrevet tidligere	-73 749		1
Strykeruller 7 stk			
Tilgang 2014	122 500		
Avskrevet tidligere	-122 499		1
Andre bygninger			
Kostpris	110 100		
		110 100	
Garasjeanlegg			
Tilgang 2014	53 422 320		
		53 422 320	
Garasjeanlegg			
Kostpris	12 000		
		12 000	
Parkeringsplasser			
Tilgang 2014	2 474 117		
		2 474 117	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		56 283 089	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-465 024

Andre bygninger, garasjeanlegg og parkeringsplasser er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Haugerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 490. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: 49 000.

Den samlede aksjekapital i Haugerud Varmesentral er på kr. 100 000.

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	69 683
Avregningskonto	3 300
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 176
Haugerud Varmesentral, avregning 2020	100 456
P-Service AS, billettautomat Easypark	23 383
Yrkesskadeforsikring	1 756
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	208 754

NOTE: 20**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-69 512 380
Egenkapital fra IN tidligere	588 797
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-64 355
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-68 987 938

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: 21**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 22**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken



Lånet er et annuitetslån.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-36 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 027 180	
Nedbetalt i år	949 150	
		-34 773 669

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12:1,5%, løpetid 35 år

Opprinnelig, 2015	-154 151 105	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 357 915	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 426 397	
Nedbetalt tidligere, IN	588 797	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-136 777 996

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -171 551 665

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

NOTE: 23

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970	-22 900	
Opprinnelig 2010	-11 961 400	
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 984 300	

NOTE: 24

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-86 672	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-87 562	
Skyldig mva.	-7 795	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-182 029	

NOTE: 25

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-221 801	
Midlertidig depositum Oslo Bilinvest AS	-25 300	
Garanti Tryg Forsikring, reklamasjon bad	-788 606	
Andenæs VVS	438 606	
OBOS Prosjekt AS	4 800	
Lillestrøm Elektro AS	4 375	
Garanti Tryg Forsikring, reklamasjon bad	-340 825	
Påløpte kostnader	-102 856	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-690 782	

NOTE: 26

PANTSTILLELSE



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 984 300
Pantelån	171 551 665
Beregnete IN-forpliktelser	524 442
TOTALT	184 060 407

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 531 000
Tomt	3 390 310
TOTALT	47 921 310



FORSLAG

Forslaget går ut på å endre punkt 1 til å tillate to dyr per andel. Bakgrunnen for dette er at enkelte andelseiere ønsker å ha muligheten til å ha to dyr. Situasjoner hvor denne endringen kan utgjøre en stor forskjell for enkeltindivider er hvis dyret man har begynner å nærme seg livets slutt hvor det kan føles trygt, og være til stor trøst å ha et annet dyr i denne vanskelige tiden. Dette forslaget kan også forbedre dyrevelferden for borettslagets dyr, ettersom enkelte dyr trives bedre med å være to. Mange dyr vil være tryggere og roligere sammen, og dermed kunne bråke mindre.

Det har også vært episoder hvor andelseiere har måttet kvitte seg med dyr i forbindelse med innflytting, som er en betydelig belastning for eier og dyr.

Forslaget vil indirekte kunne gjøre leilighetene mer attraktive på markedet ettersom leilighetene vil bli aktuelle for flere kjøpere. Det kan bidra til å opprettholde prisvekst, som kan komme alle andelseiere til gode.

Det understrekes at dette forslaget ikke endrer hensynet som må tas til andre andelseiere/naboer med tanke på støy, lukt, fjerning av ekskrementer, unngå kontakt med personer som ikke ønsker kontakt, erstatningsplikt osv.

Forslaget vil så langt undertegnede kan se ikke direkte berøre andre andelseiere enn de som ønsker å kunne ha flere dyr. Ved forespørsel til styret i Solfjellet Borettslag ble det ikke oppgitt noen spesifikk grunn til at maksimalt antall dyr per andel er begrenset til ett, annet enn sedvane.

Med vennlig hilsen
Pål Wium og Shaun Leon-Guerrero

Haugerudveien 84, leil. 837

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

KJØP AV BOLIG I SOLFJELLET BORETTSLAG

Ved kjøp av bolig i Solfjellet Borettslag bør du kontrollere at selger/megler kan framlegge dokumentasjon av nyere dato vedrørende utført autorisert el – sjekk av boligens elektriske installasjoner, herunder at alt er i forskriftsmessig stand. Ref. pkt. Internkontroll.

Du bør også kontrollere at det ikke foreligger en heftelse/megleropplysning vedrørende manglende vedlikehold av boligen.

Eventuelle feil og mangler ved overtagelse av bolig i Solfjellet Borettslag som faller inn under andelseiers vedlikeholdsansvar, er en sak mellom kjøper/selger og eventuelt megler.

STYRET



Styret har kontor i Haugerudveien 78 og kan i kontortiden treffes på telefon 22 32 21 03 eller ved personlig oppmøte. Styret har kontortid 1. og 3. onsdag i måneden mellom kl.18.00-19.00. I perioden 15. juni til 15. august er kontoret stengt. Unngå private henvendelser hjem til styrets medlemmer.

Borettslaget har egen nettside hvor man finner omfattende generelle opplysninger om borettslaget og hvor nyheter fortløpende blir presentert.

Borettslagets nettsideadresse er: www.solfjellet.no

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.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har 4 ansatte vaktmestere for å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestrene har kontor i Haugerudveien 80, og kan treffes på dagtid på telefon 22 32 21 72 eller mobil 958 11 864. Kontortid for beboere er mellom kl. 10.30 og 11.30 mandag til og med lørdag.

Vaktmesterkontoret har også egen e-post adresse som er: solfjellet.vaktmesterkontor@gmail.no.

Unngå å ringe privat til vaktmestrene utenom ordinær arbeidstid. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

PARKERING

I borettslaget er det parkering i parkeringshus (402 plasser) eller parkering på de uteplassene som borettslaget disponerer (155 plasser). Dette tildeles etter søknad til styret. Ved ønske om leie av parkeringsplass, kan søknad legges i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 78. Søknadsskjema kan lastes ned fra borettslagets hjemmesider. Andelseiere som har fått tildelt parkeringsplass, må benytte oblat som utdeles av driftskontoret for å unngå parkeringsbot.

Inne på borettslagets område er det parkeringsforbud. Det er kun tillatt korte stans på maks 20 minutter i forbindelse med varelevering. Ved behov for lengre stans ved for eksempel ut/innflytting eller håndverkere på besøk, må det benyttes parkeringsbevis som utleveres ved vaktmesterkontoret. Ved brudd på parkeringsbestemmelsene, vil det bli utstedt gebyr av parkeringskontrollfirmaet.

NØKLER/SKILT

Nøkkelpakke til inngangsdør overtas ved kjøp av leilighet. Dersom du trenger flere, kan disse kjøpes på vaktmesterkontoret. Nøkkelkort til vaskeriet og bruk av maskiner kan utleveres ved henvendelse til vaktmesterkontoret. Også oppføring av navn på ringetablå utføres etter henvendelse til vaktmesterkontoret. Andelseier er selv ansvarlig for anskaffelse av postkasseskilt som kan bestilles hos de fleste Jerniaforhandlere. Postkasseskilt skal være i hvit plast og bør settes opp så raskt som mulig etter innflytting.

VASKERI

Det er ett fellesvaskeri i hver blokk. Vedrørende andelseiers plikter i forbindelse med bruk av fellesvaskeriene henvises det til husordensreglene.



FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79703355. 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 på telefon 02333, 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.

Hvis borettslagets forsikring blir gjort gjeldende, må andelseier dekke egenandelen ved:

- ✓ Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten
- ✓ Ikke faglig/autorisert vedlikehold/utbedring
- ✓ Plutselig/uforutsett vannlekkasje som skyldes alderdom, slitasje/tretthetsbrudd på vannledninger innenfor leilighetens stoppekran som kan tilbakeføres til manglende vedlikehold/utskiftning
- ✓ Brudd/skade på varmekabler
- ✓ Egeninstallert bruksutstyr som oppvaskmaskin med tilknyttet utstyr og elektrisk bruksutstyr og lignende
- ✓ Uaktsomhet

Det er viktig å merke seg at andelseier har ansvar for et kontinuerlig og faglig/autorisert vedlikehold av våtrom som bad, WC og kjøkken med installasjoner som vannledninger fra boligens stoppekran, toalett med cisterne og tappebatterier/kraner herunder renhold og vedlikehold av sluk.

Ved påførte vannskader/følgeskader som ikke dekkes av forsikringen og som skyldes andelseiers manglende vedlikehold, må andelseier svare for både totalkostnaden til utbedring av lekkasjeårsaker i egen bolig og følgeskaden i underliggende bolig. Ovennevnte innebærer at når skaden er meldt, vil forsikringsavdelingen/forsikringsselskapet avhengig av skadetype og størrelse, rekvirere takstmann for besiktigelse. Skademeldinger og takstrappporter med skadeårsak og kostnadsoverslag vil bli oversendt til borettslaget. Skademeldingene vil inneholde opplysninger om skaden vil bli erstattet av borettslagets huseierforsikring. Takstrappportene tar ikke standpunkt til erstatningsspørsmålet.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre. Borettslaget dekker ikke andelseiers egenandel ved bruk av hjemforsikringen. For å begrense skadeomfanget ved en eventuell vannlekkasje bør andelseier ha oversikt over hvor leilighetens stoppekraner er montert.

KOSTNADER PÅFØRT BORETTSLAGET – GRUNNET FORHOLD I ANDELSEIERS BOLIG

Forhold i andelseiers bolig som medfører nødvendig inngripen fra borettslagets side med påløpende kostnader, må påregnes dekket av andelseier.

DETTE KAN VÆRE FORHOLD SOM:

- ✓ Kontroll fra nettselskapet som pålegger borettslaget feilsøking og utbedring på grunn av jordfeil på felles stigeledning, da dette kan medføre en fare. Hvis jordfeilen kan tilbakeføres til andelseiers bolig

med interne ledningsnett fra og med hovedsikring og tilknyttet utstyr som komfyr kjøleskap og lignende og utbedringen må utføres her eller på dette utstyr, belastes andelseiers for kostnaden.

- ✓ Feil på boligens porttelefon grunnet ikke faglig frakopling / tilkobling som medfører kortslutning i felles dørkontakt på vestibylens hovedinngangsdør, belastes andelseier for feilsøking og utbedring. Generelt har andelseier ansvar for vedlikehold / utskifting av boligens faste installerte porttelefon.
- ✓ Vannlekkasjer med følgeskade som nødvendiggjør konsulentbistand for å klargjøre årsaksforhold og ansvarsfordeling. Hvis årsaksforholdet skyldes andelseiers manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten, svarer andelseier for kostnaden til konsulentbistanden. Ref. for øvrig pkt. 4 forsikring.

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risiko vurdere, 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 borettslaget 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.

LOV OM INTERNKONTROLL – ANDELSEIER

Med henvisning til borettsloven, er vedlikeholdsplikten av boligen underlagt andelseier. Dette gjelder også det faste installerte ledningsnett i hver bolig. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal foretas uten opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. På det elektriske anlegget innebærer dette at utbedring må foretas av en autorisert elektriker.

FORHOLD MELLOM UTLEIER/LEIETAKER

Det lokale elektrisitetsilsyn (DLE):

Ved en hensiktsmessig HMS dokumentasjon skal "grensesnittet" mellom utleier og leietakers ansvarsområde defineres.

ANSVAR SOMRÅDE/GRENSESNIITT - BORETTSLAGET/ANDELSEIER

- ✓ Borettslagets vedlikeholdsansvar:
 - Fram til hovedsikring.
- ✓ Andelseiers vedlikeholdsansvar:
 - Fra og med hovedsikring i skap, sikringer i skap med ledningskurser fram til boligen, herunder boligens innvendige faste ledningsnett og tilknyttet utstyr.

Systematisk kontroll (egenkontroll) av det faste installerte ledningsnett:

Med henvisning til andelseiers vedlikeholdsplikt, kan systematisk kontroll i henhold til Direktoratet for brann- og elsikkerhet (DBE), ivaretas ved at andelseier foretar egenkontroll (visuell kontroll), for å forsikre seg om at materiell ikke er ødelagt eller utsatt for varmegang eller lignende. Når det gjelder utstyr som tilkobles boligens faste ledningsnett er også det andelseier ansvar.

Andelseier bør foreta minst en årlig kontroll av boligens faste installerte ledningsnett og eget utstyr som er tilkoblet. Denne kontrollen kan utføres ved å benytte sjekkliste som er innsatt bakerst i årsmeldingen.



Istedenfor å foreta egenkontroll kan andelseier for egen kostnad engasjere et autorisert elektrofirma til å foreta en årlig kontroll.

UTBEDRING

Ved feil eller mistanke om feil på boligens faste ledningsnett eller tilknyttet utstyr må andelseier selv sørge for nødvendig utbedring eller videre kontroll. En slik utbedring eller videre kontroll skal alltid foretas av godkjente autoriserte elektroinstallatører.

DOKUMENTASJON

Andelseier bør ved salg overfor kjøper eller til enhver tid overfor borettslag og tilsynsmyndighet kunne dokumentere at systematisk kontroll av boligens faste installerte ledningsnett er utført og at eventuelle feil og mangler er utbedret. Som dokumentasjon kan benyttes arkiverte sjekklister av den type som følger årsmeldingen. Årsmeldingen med sjekklister bør derfor arkiveres i en egen perm. Kjøper bør forvise seg om at systematisk kontroll er utført og at eventuelle feil og mangler er utbedret av en autorisert elektroinstallatør.

Benyttes autorisert elektroinstallatør til å foreta el-sjekk og en eventuell utbedring på ledningsnettet, plikter det engasjerte firma å fylle ut en samsvarserklæring når arbeidet/oppdraget i boligen er avsluttet. Denne erklæringen skal oppbevares som en del av dokumentasjon på boliganlegget.

SYSTEMATISK KONTROLL (EGENKONTROLL) BRANNSIKRINGSUTSTYR – RØYKVARSLER

I henhold til forskriftene skal det være installert og vedlikeholdt i driftssikker stand en røykvarsler og brannslukningsapparat eller vannslange i hver bolig. Borettslaget har fått dispensasjon fra disse bestemmelsene da vannslange befinner seg i hver etasjevestibyle.

Borettslaget har opprinnelig sørget for montering av røykvarslere i hver bolig.

Andelseier har ansvar for at røykvarsleren til enhver tid fungerer. Hvis røykvarsleren ikke fungerer må andelseier for egen kostnad sørge for utskifting. Du kan i tillegg til denne røykvarsleren fra firmaet Siemens kjøpe en røykdetektor for egen kostnad og koble deg til brannvarslingsanlegget for fellesarealer som vestibyler og tekniske rom. Denne ekstra røykvarsleren på lik linje med den lovpålagte inne i leiligheten, varsler ikke brannvesen. Du har også vedlikeholdsplikt for denne installasjonen på lik linje med den lovpålagte.

BORETTSLAGETS RETT TIL KONTROLL

Borettslaget forbeholder seg retten til å få adgang til boligen for å kontrollere om andelseier har oppfylt vedlikeholdsplikten og at risikomomenter er i orden.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

ENERGIMERKING

Borettslaget ved styret har foretatt energimerking av samtlige leiligheter i borettslaget. Energiattesten kan lastes ned fra borettslagets nettsider www.solfjellet.no under punktet "Nyttig" og "Energiattest".

KABEL-TV

Borettslaget har inngått avtale med Get med kollektiv leveranse av Digital TV med Micro Box med mulighet for filmleie. Som andelseier kan du oppgradere til Get Box 2 med pausefunksjon og opptaksmulighet. Bredbånd med kollektiv 10 er en del av denne avtalen. Telefoni kan bestilles av den enkelte andelseier fra Get. Spørsmål knyttet til dette og priser rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454 eller du kan benytte din side på Get sin hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2020	Forberedelser til overgang til fjernvarme
2019	Oppgradert Solfjellet parkeringshus med elbil-ladere til hver parkeringsplass.
2017-2018	Utskiftning av 18 heiser, 18 inngangspartier, nytt nøkkelfri adkomst i inngangspartiene og nye porttelefoner.
2016	Utskifting av undersentraler er utført, nye tak over heishus er utført, nytt callinganlegg er utført, nye inngangsdører og nøkkelfri tilgang, oppstart utskifting av heiser.
2015	Nye tak over heishus.
2014	Kjøp av ferdig rehabilitert Solfjellet parkeringshus. Asfaltering av uteområdene, uttynning på kollen og diverse utbedringer på grøntanlegget, oppgradering av fellesvaskeriene.
2011-2014	Våtromsrehabilitering. Samtlige bad i borettslaget gjennomgikk våtromsrehabilitering iht. våtromsnormen. Samtlige avløpsrør og rør for tappevann ble skiftet ut.
2010	Opparbeidet nytt parkeringsareal med 55 plasser ved Stjernemyrveien. Installert nye postkassanlegg i alle blokker. Utbedret balkongknaster.
2009	Tekket om alle tak med ny takpapp, nye beslag og nye piper for utlufting av soilrør.
2008	Nye avtrekksvifter og rensing av avtrekkskanaler, oppgradering lekeplass. Lampeutskifting alle etasjevestibyl og vaskerier.
2007	Skiftet brannvarslingsanlegg i resterende 8 blokker. Skiftet dører til samtlige fellesrom i underetasjer.
2006	Skiftet dører til brantrapp og hoved trapp til samtlige vestibyl. Skiftet brannvarslingsanlegg i blokk 82. Startet utskifting av lysarmaturer til bevegelsesstyrte armaturer.
2004 - 2006	Startet undersøkelser av fasadeelementer. Sikring og fuging rundt elementene.
2003	Utbedring av betongskader (armeringskorrosjon) på bakkenivå.
2001 - 2002	Skiftet trinser på innerdører - samtlige 18 heiser.
2000	Samtlige dør/inngangspartier til underetasjene ble skiftet ut.

- Skiftet vinduer i underetasjene Oppgradering av tørkerom ble utført Det er utført omfattende rehabiliteringsarbeider på samtlige ventilasjonshatter og heishus. Videre er samtlige taksluk skiftet ut.
- 1999 Det interne kabel-TV anlegget ble oppgradert til bredbånd og kan overføre telefontjeneste, data samt fremtidens digitale TV-overføringer.
- 1997 Samtlige vaskerier pusset opp 1997 – 2001. Heismaskineri og styresystemer utskiftet 1994 Oppgradering av innredning i samtlige heiskupeer.
- 1990 -1991 Skiftet vinduer i samtlige leiligheter 1990. Samtlige etasjevestiblyer ble pusset opp med malt tak og malt strie på veggene.
- 1990 Oppgradering av samtlige undersentraler for radiatorvarme og varmt tappevann ferdigstilt.
- 1987 - 1995 Foretatt utskiftning av gulvbelegg i samtlige av blokkenes underetasjer og heis kupeer i 1987 og i 1995 med unntak av blokk 84 som fikk nytt belegg i underetasjen i 2001.
- 1985 - 2000 Utearealene er opprustet med: Nye planter, busker og trær. Videre er gangveibelysningen forbedret over hele borettslaget med nye lyktestolper og utvendig veggbelegning. Lekeplasser og lekeutstyr er oppgradert flere ganger på bakgrunn av stadig nye forskriftsendringer. Det er også utført landskapsmessige endringer ved blokkene 82 og 84 og standardplasser for papiravfall/glass er oppført etter krav fra Oslo renholdsverk. Det er foretatt kontinuerlig vedlikehold av asfalterte områder. Lysarmaturene i samtlige etasjevestiblyer er skiftet ut til armatur for sparepærer. Porttelefonanlegg med nytt ringetablå montert. Brannvarslingsanlegg montert.

SVAR PÅ OFTE STILTE SPØRSMÅL

VED KJØP AV LEILIGHET I SOLFJELLET BORETTSLAG

- Som andelseier har du i henhold til borettslagsloven ansvar for alt vedlikehold innenfor din leilighet med unntak av gjennomgående felles radiatorkurser fra leilighet til leilighet. Det er viktig at før du tegner avtale om kjøp forsikrer deg om at alle installasjoner og vinduer i leiligheten er i orden og fungerer som de skal. Ikke stol på eiendomsmegler eller selger.
- Feil eller mangler i leiligheten i forbindelse med salg/kjøp er et forhold mellom selger/kjøper og megler og krav skal rettes dit. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter og husordensregler som du bør sette deg inn i. Vedtektene og husordensreglene finner du under hovedkategorien "Nyttig" på borettslagets nettside www.solfjellet.no

INNFLYTTING

- Ved innflytting bør du henvende deg til vaktmesterkontoret for å få en parkeringsdispensasjon slik at du unngår parkeringsbot. Det er kun anledning til å stå parkert 20 minutter utenfor hver blokk. Se kontakt opplysninger under vaktmester på "Hjem" siden eller "Kontakt" kategorien på borettslagets nettside www.solfjellet.no

ENERGIMERKE/ENERGIATTEST

- Det er utarbeidet energimerke for samtlige leiligheter i borettslaget. Energimerket kan variere i forhold til leilighetens beliggenhet i bygget. Lurer du på hvilket energimerke som gjelder for din leilighet finner du det under hovedkategorien "Nyttig" på borettslagets nettside www.solfjellet.no

POSTKASSESKILT

- Postkassen skal ha 3 skilt synlig på postkassedøren. Et navneskilt, et skilt med leilighetsnummer og et skilt med tekst "Nei takk til reklame".
- Navneskilt og skilt med leilighetsnummer får du bestilt hos Skilt og Nøkkelservice på Tveita senter i



underetasjen.

- Skiltet "Nei takk til reklame" er rød på forsiden med tekst og hvit på baksiden uten tekst. Ønsker du uadressert reklame i postkassen, monterer du den hvite siden ut. Skiltet "Nei takk til reklame" får du utlevert uten kostnad ved vaktmesterkontoret.
- Det er ikke tillatt med papirlapper, klistremerker eller dynostrimler på postkasedører eller postkasseanlegget da dette ikke er miljøskapende for omgivelsene. Vestibylen er første inntrykket våre besøkende gjester får av borettslaget.

TAG TIL HOVEDINNGANGSDØR OG FELLESROM

- Ved henvendelse til vaktmesterkontoret får du utlevert en rekvisisjon som du leverer til **Vrio lås & nøkkel, Christian Krohgate 2**. Kostnaden til nøkkelsliping må du betale. Hovednøkkelen er en systemnøkkel og kan ikke slippes opp eksempelvis hos Skilt og nøkkelservice på Tveita, da nøkkelmennene her har en annen kvalitet som kan medføre at nøkkelen knekker i låsen. Dette firmaet har heller ingen tillatelse til å slipe opp systemnøkler på vegne av borettslaget.

LÅST DEG UTE FRA EGEN LEILIGHET?

- Har du låst deg ute fra egen leilighet og ingen reservenøkkel og ikke vet hva du skal gjøre? Eller har du nettopp søkt i Google på: "låst meg ute" fordi du leter etter en låsesmed i Oslo som kan hjelpe deg? Access lås & nøkkel AS er en låsesmed i Oslo som har 24 timers vaktservice for folk som har låst seg ute. Kontakt Access lås & nøkkel AS på tlf.: 22 82 00 50 for [mer informasjon om du har søkt i Google på "låst meg ute" i Oslo](#). Se forøvrig borettslagets nettside www.solfjellet.no

OPPFØRING AV NAVN PÅ UTVENDIG RINGETABLÅ

- Sender du en e-post med navn og leilighetsnummer til vaktmesterkontoret, vil vaktmester sørge for å føre dette opp på ringetablået. Alternativet til e-post er å legge en lapp i postkassen til vaktmester utenfor Haugerudveien 80. Du kan ikke benytte telefonen til denne bestillingen av hensyn til rett stavemåte.

ANDRE TJENESTER VED VAKTMESTERKONTORET

- Har du en defekt avtrekksventil får du ny uten kostnad ved henvendelse til vaktmesterkontoret.
- Vaktmester kan hjelpe eldre og uføre med rengjøring av avtrekksventil/kanal og utskifting av defekt ventil.
- Vaktmester kan hjelpe eldre og uføre med smøring av vindusmekanisme. Er du ikke eldre og eller ufør og er i tvil om hvordan du skal smøre, kan vaktmester vise deg dette ved frammøte på vaktmesterkontoret.
- Da boning ikke er en del renholdet av etasjestyber, kan de beboere som ønsker et penere/ blankere resultat, få utlevert bonevoks uten kostnad ved vaktmesterkontoret.
- Det er viktig å merke seg at vaktmesterkontoret ikke kan tilby ytelser overfor beboere som går utover definerte oppgaver. Unntaket er nødsituasjoner (brann, lekkasje o.l. herunder fare for liv og helse) som kan få konsekvenser for borettslaget og øvrige beboere.

TREFFTIDER VED VAKTMESTERKONTORET - HENVENDELSE

- Det er viktig at du forholder deg til vaktmesterkontorets kontortid for beboere. De ansatte har i henhold til instruks, hovedoppgave med drift og vedlikehold av tekniske rom, vedlikehold av innvendig fellesarealer og utstyr samt utvendig vedlikehold. De ansatte er med andre ord opptatt med utførelse av disse oppgavene. Har du ikke anledning til personlig frammøte på vaktmesterkontoret i kontortiden kan du legge inn en beskjed på telefonsvarer eller sende en e-post. Vaktmesterne registrerer henvendelser fra beboerne vedrørende driftsfeil o.l. og arbeidsoppgavene fordeles. Unngå derfor slike henvendelser til de ansatte i oppdrag ute på område.

HVEM SKAL KONTAKTES?

- All henvendelse som har med oppfølgende vedlikehold og reparasjon av borettslagets tekniske



innretninger og utstyr innvendig i fellesområder og på uteområdet, skal rettes til vaktmesterkontoret. Se www.solfjellet.no / Hjem.

- Henvendelse som vedrører forsikringsaker, husleie, framleie/bruksoverlating, purringer, utkastelser mv. og salg av boligen skal rettes direkte til OBOS.
- Andre henvendelser kan rettes til borettslagets styre. **Henvendelser til styret fra beboerne både i form av e-post og brev skal alltid være med fullt navn og leilighetsnummer.** Se kontakt seksjonen under "Styrekontor" på "Hjem" siden eller "kontakt" kategorien på menylinjen. **Skriftlige klager skal alltid være signert av den som framsetter klagen og den påklagedes navn, adresse og leilighetsnummer skal framkomme av klagen.**

ANONYME HENVENDELSER

- Anonyme henvendelser til styret i form av e-post blir umiddelbart slettet. Anonyme skriv i styrets postkasse i Haugerudveien 78 blir kastet.

FELLESVASKERIER

- I hver blokk finner du et fellesvaskeri i underetasjen/ingangspartiet. Du må betale for bruk av vaskeriet - for tiden kr. 10,- pr. maskin. Som bruker av vaskeriet må du benytte et betalingskort som er registrert på ditt leilighetsnummer. Dette betalingskortet må lades med et beløp enten via en PayPal konto som du selv må opprette eller du kan møte fram ved vaktmesterkontoret for lading av kortet. På nettsiden vasketid.no kan du både betale for bruken av vaskeriet og bestille vasketid.

VED MISBRUK AV VASKERIREGLER

- **Ved 1. gangs misbruk av vaskerireglene gir vaktmester en muntlig advarsel og opplyser om at ved gjentatt misbruk vil vaskerikortet bli sperret for bruk.**
- **Ved 2. gangs misbruk sperres kortet for bruk i 1 måned. Vaktmester informerer om at ved den videre saksgang må andelseier føre overfor styret da bare styret kan frigi et sperret vaskerikort.**
- **Ved 3. gangs misbruk sperres kortet for 3 måneder uten mulighet til å ta dette i bruk før 3 måneder er gått.**
- **Ved 4. gangs misbruk sperres kort for ett (1) år.**
- **Det vises til regler oppslått i vaskerier.**

PARKERING

- Søknad om parkeringsplass finner du på nettsiden under hovedkategorien "Nyttig" på menylinjen. Du finner også søknader om parkeringsplass under underkategori "Nedlasting". Her finner du også søknad om endring av leilighet. Søknadsskjema fylles ut og sendes med e-post eller legges i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 78.
- Borettslaget disponerer 155 uteplasser og 402 plasser i Solfjellet parkeringshus til fordeling for 648 andelseiere. Ved Solfjellet parkeringshus er det 14 gjesteparkeringsplasser mot avgift. Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet/botid i borettslaget. Når du får tildelt en parkeringsplass må du feste borettslagets oblat i frontruten. Oblat får du ved å henvende deg til vaktmesterkontoret. Du må framvise vognkort for å få utlevert oblat da dette skal være påført plassnummer og bilens registreringsnummer. Ved manglende eller ikke gyldig oblat, kan du bli ilagt kontrollavgift fra parkeringsfirmaet Smart Security. Har husstanden 2 biler utstedes 2 oblater. Parkeringsplassen kan da benyttes vekselvis med 2 biler.
- Klage på en eventuell ilagt kontrollavgift skal ikke rettes til styret men direkte til Smart Security.
- Har du behov for leiebil i en periode i forbindelse med at din bil eksempelvis er på verksted, kan du få en tidsbegrenset parkeringsdispensasjon fra vaktmesterkontoret. Av hensyn til brøyting og ikke minst av plasshensyn overfor andre brukere av parkeringsarealet, har du ikke tillatelse til å parkere



kassevogner/varebiler og lastebiler som er større enn en normal personbil. Plassen skal heller ikke benyttes til parkering eller oppbevaring av campingvogner og tilhengere.

- Utvendig parkeringsarealer og parkeringsplasser i Solfjellet parkeringshus kan ikke benyttes til vasking og reparasjon av biler. Dette gjelder også utenfor blokkenes inngangspartier. Benytt nærliggende bensinstasjoner eller verksteder til dette formålet.
- **Ved fraflytting fra borettslaget følger ikke parkeringsplassen leiligheten ved salg. Oppsigelse av parkeringsplassen skal sendes til styret.**

FELLESROM

- I hver blokk er det fellesrom til bruk for oppbevaring av sykler og barnevogner som skal benyttes til dette formålet.

ETASJEVESTIBYLER

- Sykler, barnevogner eller annet utstyr skal ikke oppbevares i etasjevestibylen. Unntaket er barnevogn som kan settes utenfor inngangsdøren for en **kortere tid kun når samtlige beboere i etasjen ikke har noe imot det.**
- Skostativ / sko utenfor den enkeltes inngangsdør er en uting og skal ikke plasseres som en fast løsning der. Spesielt passer dette ikke utenfor 2 roms leilighetene da det ikke bare er til sjenanse men tar også opp areal foran naboens dør. Beboers skotøy hører hjemme inne i den enkeltes leilighet.

LEILIGHETENS INNGANGSDØR

- Ønsker du å skifte inngangsdør til leiligheten skal den utseendemessig være lik etasjevestibylens dører til trapperom. (Teak utseende). Som andelseier må du selv bestille og bekoste dette.
- For 2 roms leilighet er det kun tillatt med innadslående dør av hensyn til naboleiligheten. For 3 roms leilighet kan hvis ønskelig monteres utadslående dør.
- Ved innbrudd i leiligheten som er politianmeldt og meldt til forsikringsavdelingen i OBOS, vil borettslagets bygningsforsikring bli gjort gjeldende.

RENHOLDET AV FELLESAREALER UTFØRES AV EKSTERNT RENHOLDSFIRMA

- Fellesarealer som inngangspartiet/hovedvestibylen nede og heiser vaskes 3 ganger i uken henholdsvis mandag, onsdag og fredag.
- Etasjevestibylene vaskes 1 gang pr. uke i henhold til følgende plan: **Mandag:** Haugerudveien 72, 74 og 76. **Onsdag:** Haugerudveien 78, 80 og 82. **Fredag:** Haugerudveien 84, 86 og 88.
- Annenhver uke vaskes trappene og avsætter fra og med øverste etasje og ned til inngangspartiet.
- Ved helligdager som faller på en vaskedag vil renholdsfirmaet vaske neste eller foregående virkedag.
- Dessverre kan det en gang iblant oppleves som om det ikke har blitt utført renhold - grunnet at en bruker av heisen rett etter rengjøring har tilsmusset heisen.

BRANNSIKKERHET

- I hver leilighet er det installert en lovpålagt røykvarsler. Du har ansvar for at denne til enhver tid fungerer. Varsleren bør regelmessig testes. Fungerer den ikke, skal du i henhold til borettslagets vedtekter skifte den ut. Du kan i tillegg til denne røykvarsleren kjøpe en røykdetektor for egen kostnad fra firmaet Siemens og koble deg til brannvarslingsanlegget for fellesarealer som vestibyler og tekniske rom. Denne ekstra røykvarsleren på lik linje med den lovpålagte inne i leiligheten, varsler ikke brannvesen. Du har også vedlikeholdsplikt for denne installasjonen på lik linje med den lovpålagte.
- I alle etasjevestibyler finnes det en brannslange som rekker inn i hver leilighet som kontrolleres regelmessig av de ansatte på vaktmesterkontoret.
- Av hensyn til brann sikkerheten og frie rømningsveier må det ikke plasseres/oppbevares ting i vestibyler kjellerganger og lignende. Av samme grunn er det heller ikke tillatt med grilling/matlagning på balkonger - matos kan trekke inn i andre leiligheter.

DØRTELEFON- ANLEGGET



- Dørtelefonanlegget består av en telefon installert i hver leilighet som er knyttet til et ringetablå på utsiden av inngangsdøren nede. Med dørtelefonen taler du med de som ringer på og åpner døren.
- Du har ansvar for kostnadmessig vedlikehold og utskifting av telefonen ved feil på denne. Vanligste årsaker til feil er barns lek med telefonen og feilmontering i forbindelse med andelseiers oppussing av leiligheten. Ofte medfører dette i tillegg kortslutning på telefonanlegget slik at brukere på samme telefonstrekke ikke får benyttet sine telefoner. Kostnaden for andelseier til feilsøking og utskifting kommer raskt opp i to til tre tusen kroner. Utbedres ikke feilen umiddelbart, vil andelseiers telefon bli frakoblet anlegget av hensyn til de øvrige brukere.

KABEL-TV

- Borettslaget har framforhandlet en kollektiv avtale med Get som borettslagets leverandør av TV kanaler som dekkes inn av felleskostnaden. Bredbånd og telefoni er ikke inkludert i avtalen.
- Ingen må gjøre inngrep i TV- anlegget som å skru av dekslet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

VEDLIKEHOLD/SMØRING AV VINDUER

- I henhold til vedtektene har du ansvar for regelmessig vedlikehold/smøring av de mekaniske delene inne i vinduene. Hvis dette ikke utføres, kan lukke/åpne mekanismen svikte og overføringsstag i vinduene kan knekke. Ved manglende vedlikehold i henhold til vedtektene må du da som andelseier betale for reparasjon av vinduene. Er du usikker på hvordan du smører kan du henvende deg til vaktmesterkontoret som vil vise deg hvordan dette utføres.
- Vindusrammer og karmen er i vedlikeholdsfritt materiale i hvit utførelse. Disse skal ikke males men kun holdes rene.

ENDRING AV LEILIGHET – BRUKSENDRING

- Endring av leilighet ved fjerning av lettvegg som medfører en endring av eksempelvis kott til oppholdsrom, lekerom eller lite gjesterom er definert som bruksendring. Ved en slik endring må andelseier selv bekoste og søke Plan- og bygningsetaten om bruksendring. Et tiltak kan ikke igangsettes før tillatelse er gitt.
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet vil eksempelvis være endring av kott/bod til annet bruk en det det er beregnet til. Under forutsetning av at en godkjenning blir gitt fra Plan- og bygningsetaten og at arbeidet endringen ikke berører bærende konstruksjoner og slik at arbeidet utføres på en faglig forsvarlig måte, kan borettslaget etter søknad godkjenne en endring.

PRIVAT HUSGERÅD:

- Inntil videre har du anledning til å kaste gamle møbler, tepper o.l. i en komprimeringsbil som møter fram utenfor hver blokk den første mandagen i hver måned. Stoptiden for hver blokk er ca. 15 minutter med starttid kl. 18.00 i blokk 72. En vaktmester er normalt med på bilen under runden.
- **Av hensyn til brannforskrifter er det strengt forbudt å hensette husgeråd i fellesrom, kjellerganger og sykkelrom.**
- **Hvitevarer som kjøleskap, komfyrer vaskemaskin og elektronikkprodukter som tv, radio datamaskiner o.l. kan ikke leveres til komprimorbilen og skal heller ikke hensettes i fellesrom, kjellerganger og sykkelrom. Dette er spesialavfall og skal leveres til returpunkter eksempelvis på Brobekk avfallsstasjon. Ved kjøp av slikt utstyr kan du også benytte returordningen ved at forretningen hvor du har kjøpt nytt produkt, tar med det utrangerte produktet ved levering av det nye. Du kan også selv levere elektroartikler til de forretningene som selger slike produkter.**



Solfjellet har ledige parkeringsplasser i Solfjellet parkeringshus og på parkeringsplasser ute, både for personbiler og større biler / bobiler. Søknad finner du på borettslagets nettside www.solfjellet.no

Opprettet av Terje Aas
Det er ikke tillatt å endre dokumentet

Husordensregler

Solfjellet borettslag er borettslagers eiendom. Det er borettslagers som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå de best mulige forhold mellom beboere og for å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

1. Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene og gangene mellom kl. **23.00 - 6.00**.

Innenfor denne tiden er det pga. støy og slag i røropplegget samt støy og vibrasjoner som forplanter seg til sideliggende - over og underliggende leiligheter, **ikke tillatt** å bruke

oppvaskmaskiner og vaskemaskiner med sentrifuger / tromler.

Lek og støy i vestibyle, trapper og trapperom er ikke tillatt. (Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.)

2. Lydnivå



Musikkøvelser, radio, grammofon, TV og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.

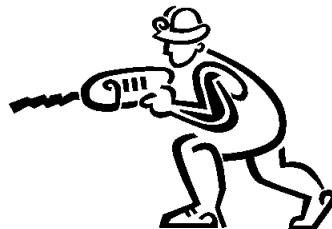
Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

Musikkøvelser er bare tillatt før kl. **16.00** og kl. **18.00 - 19.30** på hverdager. På hellig og høytidsdager er musikkøvelser ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og de berørte naboer

3. Arbeid i leiligheter og fellesrom

Arbeid som medfører forandring av leilighetene, er forbudt uten tillatelse fra styret. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av en leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, bruk av drill, banking, saging etc. må utføres innenfor normal arbeidstid Kl. **7.00 - 16.00**. Hvis dette ikke er mulig, kan arbeide kun foregå mellom kl. **18.00 - 19.30 på hverdager**, og ikke etter kl. **17.00 på lørdager**. På pinse, jul og nyttårsaften **ikke etter kl. 12.00**. Andre hellig og høytidsdager er arbeid **ikke tillatt**. Dette gjelder også for også for fellesrommene.



4. Sjøppel og avfall



Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallssjakten. Det må ikke kastes noen form for flytende avfall ned i sjakten. (Det anbefales at slikt tømmes ut i WC eller utslagsvask.) Nedkastluken/ avfallssjakten må ikke brukes Mellom kl. 22.00 - 06.00.

1. Bruk av etasjevestibylens avfallssjakt

I etasjevestibylens avfallssjakt bør det fortrinnsvis bare kastes organisk avfall (matavfall), plast og annet mindre husholdningsavfall som hermetikkbokser o.l. Papir som er tilsølt (f.eks. matpapir o.l.), eller belagt/kombinert med plast eller metall skal også kastes i avfallssjakten.

2. Kildesortering av papir og papp

Aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartong- emballasje, drikkekartonger og andre **rene** papir/papp-produkter, **skal utsorteres/ bæres ut og legges i papircontainere som befinner seg utenfor hver blokk.**

Kildesortering av glass

Beboerne anmodes om å utsortere flasker, (farget og klart glass), og bringe dette ut til de glassigloer som er plassert rund på borettslagets område.

Forbud

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom, fellesrom eller ute på området/ utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller avfall rundt/ inntil renholdsverkets utplasserte avfallsbeholdere/ containere og glassigloer eller utenfor bygningens søppelromsdør.

Husgeråd- møbler, kjøleskap, TV, osv.

Større avfall/ søppel som utrangerte el-artikler: (Tv-apparater, radioer o.l.), komfyrer, kjøleskap, tepper, linoleum, bygningsmessig utskifting av kjøkken og baderomsinventar, herunder andre bygningsmessige materialer, **må beboer selv sørge for å fjerne for egen kostnad, eller oppbevare innenfor eget boareal** inntil borettslaget gjennomfører en Rusken aksjon som varsles i form av oppslag/rundskriv.

Det ovennevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra avgift, levere ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner i Brobekkveien 87, og ved innkjøring til Grønmo avfallsanlegg.

Spesialavfall

Beboerne anmodes om å utsortere spesialavfall (miljøfarlig avfall) som oljeprodukter, maling, lakk beis, tynnere, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisinerester, plantevernmidler, blyakkumulatorer, oppladbare batterier, knappecellebatterier, og produkter merket med retursymboler eller varseletikett m.m.

Det nevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra betaling kvitte seg med i renholdsverkets miljøstasjoner, som er utplassert på bensinstasjoner.

Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall, fordi det kan medføre alvorlig forurensninger eller fare for mennesker eller dyr.

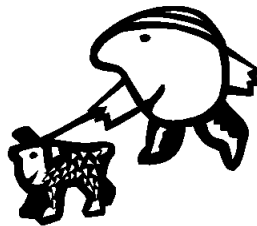
5. Heiser

Foreldre og voksne må påse at heisene ikke brukes til lek av barn. Heisreparasjonene er meget kostbare og foreldrene vil kunne gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av barns lek eller misbruk av heisene.



6. Regler for dyrehold

1. Alle dyreeiere er forpliktet til å la sitt dyr registrere i dyreklubben Hund Og Katt. **Det er kun tillatt med et dyr pr. leilighet. Det er for øvrig ikke tillatt å anskaffe valp eller kattunge i den hensikt av at de skal være til tilvenning/opplæring inntil andelseiers godkjente hund/katt frafaller.**
2. Undertegnede forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd av normal lengde innenfor boretts-lagets område. Hensynet til barn kommer i første rekke.
3. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på området.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f. eks, skraper på dører, karmen, skader på blomster, grøntanlegg o.l.
5. Jeg er forpliktet til å følge de retningslinjer som dyreklubben gir ved informasjon etc.
6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboen med lukt, bråk eller lignende, plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Dyreklubben vil i første omgang behandle klager før borettslaget tar en avgjørelse.
7. Lufting av hund på kollen er **ikke tillatt.**
8. Alle dyreeiere skal være medlem av dyreklubben.
9. Den som anskaffer seg hund eller katt må **skriftlig** melde fra til dyreklubben om dette innen en uke. **Slik melding skal også gis når hunden eller katten ikke lenger bor.**
10. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid vedtar.
11. Denne erklæringen er en del av borettslagets vedtekter. Brudd på erklæringen blir å betrakte som **vesentlig misligholdelse.** Jf. vedtektenes pkt. 13.1, 13.2 og 13.3.



7. Vaskerier og tørkeplasser

Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskerier og tørkeplasser. Disse finnes oppslått i vaskeriene og på tørkebåsene. Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk. Renholdet av vaskeriene utføres av de som benytter disse etter oppsatt plan. **Denne må overholdes.**

Vasketider:

Mandag - fredag

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

kl. 13.00 - 16.00, 16.00 - 19.00,

kl. 19.00 - 22.00

Lørdager:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

kl. 13.00 - 16.00, 16.00 - 19.00.

Julaften - nyttårsaften:

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00



Det er ikke tillatt å ta i bruk fellesvaskeriene i en annen registrert brukers vasketid.

Tørketider:

Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.

Mandag - fredag må tøy i utvendig tørkebåser være fjernet senest kl. 22.00.

Lørdag kl. 19.00

Teppebanking i tørkebåser:

Teppebanking kan kun forekomme mandag til lørdag i tiden 07.00 – 17.00 så fremt det ikke tørkes tøy i tørkebåsene.

Bruk av vaskerier, tørkerom og tørkebåser:

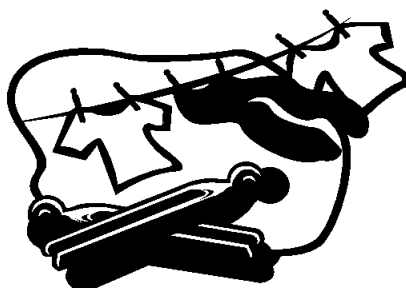
Er ikke tillatt på: søndager, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai, Kristi

Himmelfartsdag, 1. og 2. juledag og 1. nyttårsdag.

Vaskerikort:

Det er kun anledning til å inneha ett vaskerikort registrert på sin leilighet. Borettslagets vaskerier er av naturlige årsaker forbeholdt til vask av beboernes eget tøy. Vask for andre som ikke har tilhørighet til borettslaget er selvfølgelig ikke tillatt.

Renhold utføres av de som benytter vaskeriet etter følgende oppsatt plan	
07.00 - 10.00	Vaskerom
10.00 - 13.00	Tørkerom
13.00 - 16.00	Rullerom
16.00 - 19.00	Vaskerom
19.00 - 22.00	Tørkerom



På grunn av de tekniske installasjoner har ikke barn adgang til vaskeriet uten følge med voksne som tar ansvar for disse.

Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk.

Misbruk i forhold til reglene kan medføre at bruken av vaskeriet opphører ved at vaskerikortet til brukeren blir sperret for bruk.

MISLIGHOLD AV VASKERIREGLEN I FORM AV:

- Manglende rengjøring av såpekopper. Gjelder alle vasketider.
- Manglende rengjøring av gulv i henhold til oppsatt plan.
- Manglende rengjøring av maskiner generelt. Gjelder alle vasketider.
- Manglende rengjøring av lofilter på tørketromler. Gjelder alle vasketider.
- Sjøppel og avfall som ikke fjernes og legges i avfallssekker. Gjelder alle vasketider.

KONSEKVENSER VED MISBRUK AV VASKERIREGLEN:

Ved 1. gangs misbruk:

Vaktmester gir en muntlig advarsel og opplyser om at ved gjentatt misbruk vil vaskerikortet bli sperret for bruk.

Ved 2. gangs misbruk:

Kortet sperres for bruk i 1 måned. Vaktmester informerer om at i den videre saksgangen må andelseier forholde seg til styret som kan frigi et sperret vaskerikort.

Ved 3. gangs misbruk:

Kortet sperres for 3 måneder uten mulighet til å ta dette i bruk før det er gått 3 måneder.

VED 4. GANGS MISBRUK:

Uttestengelse etter 4. gangs varsel ikke skal overstige 1 år.

En bruker som låner ut sitt kort til en annen bruker som har fått sperret sitt vaskerikort grunnet misbruk av reglene, får også sperret sitt vaskerikort.

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

8. Bruksoverlating

Bruksoverlating er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. **Bruker har ikke tillatelse til å flytte inn** før styrets godkjenning foreligger. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle ulemper som borettslaget får av hans bruker. Bruksoverlating uten tillatelse fra styret herunder bruksoverlating utover godkjent bruksperiode, blir å betrakte som **vesentlig misligholdelse** av andelseiers leiekontrakt med borettslaget. Andelseier skal ved opphør av godkjent bruksperiode **skriftlig meddele styret** at han/hun har tatt leiligheten i bruk. Jf. vedtektenes pkt. 4.2

9. Røyking

- a. *Røyking er bare tillatt i den enkeltes leilighet*



10. Fellesrommene

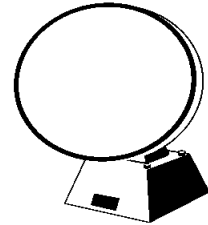
Barnevogner, sykler, ski og kjelker etc. må **ikke** plasseres i trapperom, trapper, vestibuler eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom. Barnevogner kan dog settes utenfor entredøren **for kortere tid** når **samtlig beboere** i etasjen ikke har noe imot det. Møbler eller ting som beboer ikke har plass til i leiligheten, må **ikke** plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboerens regning. Brukere av andre fellesrom, som trimrom, småbarnsrom, hobbyrom og lignende er **ansvarlig for orden og renhold av disse**.

11. Ventilasjon

Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftventiler er forbudt. Lufting av leiligheten må ikke skje gjennom entredøren.

12. Antenner

Utvendig montering/ oppsetting av egne radio og TV-antenner/ parabolantenner er **ikke tillatt**. Ulovlig oppsetting av antenner blir å betrakte som **vesentlig misligholdelse** av borettslagets vedtekter. Jf. vedtektenes pkt. 5 (3).



13. Balkonger

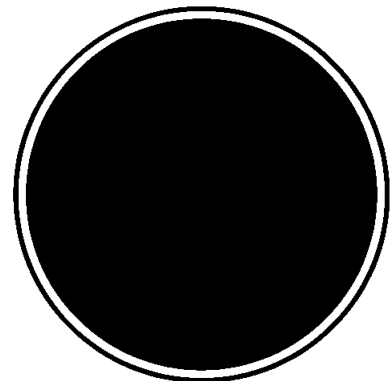
Balkonger og vinduer må ikke brukes til **synlig tørking/ lufting** og heller ikke til risting av tøy eller sengeklær. **Åpen ild med f.eks. fakkeltorner og lignende, samt all form for grilling og oppskyting av raketter er forbudt**. Det er heller ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Å kaste ut dyremat fra balkongen eller å legge det ut på området er også forbudt, da dette tiltrekker rotter. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen. Det er videre **ikke tillatt** å forandre fasadeutseende ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt. Jf. vedtektenes pkt. 5 (3).

14. Parkering

Parkering innen borettslaget er forbudt, bortsett fra kortere opphold (**maksimalt 20 minutter**) for av og pålessing. Er det behov for å parkere lenger enn 20 minutter f.eks. ved inn og utflytting, eller ved håndverkere på besøk), **må det benyttes parkeringsdispensasjon for å unngå parkeringsbot eller borttauing**.

Parkeringsdispensasjonen utleveres ved vaktmesterkontoret.

Styret kan fravike parkeringsbestemmelsene for sterkt bevegelsehemmede når det foreligger legeattest. Vaktmester eller den som har bemyndigelse til det, kan etter ordre fra styret besørge ulovlig parkerte kjøretøyer, herunder også alle typer tilhengere, fjernet for eiers regning.



15. Borettslagets uteområde

Dette er felles eie og betyr så meget for vår trivsel, og hver enkelt beboer bør føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre hærverk og ødeleggelser.

Det er ikke tillatt å ta trær eller busker, bryte grener av dem, rive av barken eller på annen måte skade trær eller blomster.

Plenene er beregnet som bruksplener. **Fotballsparking er forbudt**, da dette vil påføre gressteppe skader og virke sjenerende på naboer. Fotballsparking henvises til plassen for dette bruk, på Lille Wembley.

All ferdsel på gangveier må skje med forsiktighet. Motorkjøretøy av enhver art er forbudt på gangveier og plener. **Unntatt er vaktmestere og vedlikeholdsarbeider.**



16. God og hyggelig bokultur tilsier

At man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenerer på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.

At man ikke tapper vann i badekar og forårsaker annet bråk fra kraner og avløp etter kl. 23.00.

At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak, og - eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.

Skift pakninger når det trengs, og når vannet renner/suser i klosettet, undersøk om det kan være cisternen som er årsaken - sett inn nye tetninger.

At man unngår å vaske enkeltplagg i vaskeriet og derved bruker unødig strøm.

At man er med på felles dugnader. At man har et hyggelig smil til sine naboer.



17. Husordensregler – en del av vedtektene

Samtlige husordensregler er av generalforsamlingen vedtatt av borettslagets vedtekter. Vesentlig eller gjentatte brudd medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Jf. 5-22.



å anse som en del på disse, kan borettslagslovens §

Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter - hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene, skal alltid skje skriftlig til styret.

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer.

Vedtekter for Solfjellet borettslag



org nr. 948 515 660

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.2013.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Solfjellet borettslag 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.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

(1)

Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3)

Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget:

- stat,
- fylkeskommune,
- kommune,
- selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4)

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5)

Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6)

En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier



(1)

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3)

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4)

Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5)

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6)

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

(1)

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2)

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1)

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2)

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

(1)

Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.2 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3.3 (2) jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3)

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4)

Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5)

Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes fram skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1)

Hver andel gir enerett til å bruke én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2)

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3)

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller i strid med vedtatte husordensregler.

(4)

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1)

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2)

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4)

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

Se pkt. 12.1 (3).

5. Bygningsmessige arbeider

(1)

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3)

Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.

(4)

Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Generelt

- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde, herunder utskifte slikt som innvendig dører med karmen, vinduer, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv, tak og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker. Vedlikeholdet omfatter også boligens inngangsdør med karmen og om nødvendig utskifting av denne.
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 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.

(2) Balkonger

Andelseier utfører vedlikehold av balkongens tak, vegger, gulv og rekkverk. Av hensyn til fasadeutseende/bygningens eksteriør, er det kun tillatt med farger fastsatt av borettslaget. Maling innkjøpes og bekostes av borettslaget.

(3) Vinduer

Andelseier har ansvar for utskifting av knuste eller sprukne vindusglass og smøring / vedlikehold av vindusmekanismen. Ved utskifting av vindusglass, er det kun tillatt å sette inn glass med samme teknisk spesifisering som er originalt installert. Det er ikke tillatt å male vinduenes PVC rammer / karmen. Se pkt. 10.

(4) Elektriske installasjoner

Vedlikeholdet omfatter nødvendig og forbyggende kontroll /el-sjekk av boligen. Vedlikehold, reparasjon og utskifting av sikringsskapets installasjoner fra og med hovedsikring med ledninger fram til og med utgangspunkter / tilkoblingspunkter i leiligheten, herunder utstyr som tilknyttes til disse punkter, skal foretas av faglig autorisert personell. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting / fornyelse av disse. Se pkt. 7 (1) - (2).

(5) Vannførende tappevannsledninger/ rør og tilknyttet utstyr

Vedlikeholdet omfatter faglig autorisert reparasjon og utskifting av rør/ ledninger fra boligens stoppekran fram til og med tappevannspunkter/ kraner herunder vannforbrukende utstyr som tilknyttes disse punkter. Vedlikeholdet omfatter også vasker/ servanter og klosetter. Se pkt. 7 (1) - (2).

(6) Radiatorer med rørtilknytning fra felles rørføring som går gjennom boligen

Vedlikeholdet omfatter kontroll og vedlikehold av rørkoblinger/ skjøter og radiatorkran med pakkbox. Vedlikeholdet skal utføres på en faglig autorisert måte, slik at vannlekkasje unngås. Det er ikke tillatt å fjerne boligens installerte radiator og plumbere felles rørføringer, da dette kan medføre stopp av

varmetilførsel til øvrige boliger. Det er ikke tillatt å erstatte standard radiator med en type som kan ha en annen heteflate. Se pkt. 7 (1) - (2) grensesnitt VVS og elektro.

(7) Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler

Andelseier har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkong og lignende. Andelseier skal holde ren / rense boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanalenes åpning bakenfor ventilene.

(8) Brannvarsler/røykvarsler – brann og eksplosjonsfarlig stoffer

Andelseier har ansvar for at det i boligen er brannvarsler/ røykvarsler og at denne er i orden og fungerer. Andelseier har ansvar for å montere ny varsler hvis den ikke fungerer. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Se pkt. 9 (2) internkontroll.

(9) Porttelefon

Andelseier har ansvar for vedlikehold, utskifting av innvendig installert porttelefon.

(10) Insekter/skadedyr

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

7. Grensesnitt mellom andelseier og borettslaget / ansvarsområde for VVS og elektro.

(1)

Borettslaget har vedlikeholdsansvar fram til sikringsskapets hovedsikring og fram til og med boligens stoppekran herunder ansvar for felles installasjoner (rør, ledninger, kanaler) som går gjennom boligen / fra bolig til bolig. Se pkt. 6 (1) – (10).

(2)

Andelseier har vedlikeholdsansvar fra og med sikringsskapets hovedsikring, fra boligens stoppekran og alle boligens øvrige installasjoner som går fra felles installasjoner. Se pkt. 6 (1) – (10).

8. Mislighold av vedlikeholdet

(1)

Fører en andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten til skade på egen bolig eller på annen andelseiers bolig (følgeskader) og forholdet ikke dekkes av borettslagets / byggingsmessige forsikring, har andelseier ansvar for utbedring for egen kostnad. Ved skade på borettslagets eiendom, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad.

(2)

Utføres ikke utbedring / vedlikehold slik at det oppstår ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det manglende vedlikeholdet er til plage eller sjenanse for andre andelseiere, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad. Borettslaget kan også gi pålegg om salg av boligen.

9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier

(1) Borettslaget

Forskrift om Internkontroll gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lover og forskrifter. Formålet er å fremme helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget v / styret har ansvar for at det i laget er et interkontrollopplegg som omfatter bygninger med fellesarealer, uteområde, ansatte og deres tjenesteforhold. Borettslaget skal gjennom sitt internkontrollopplegg overfor tilsynsmyndighet kunne dokumentere sine tiltak i henhold til forskriften.

(2) Andelseier

Den enkelte andelseier har ansvar for helse, miljø og sikkerhet i egen bolig. Dette innebærer at andelseier skal sørge for å foreta regelmessige kontroller av risikomomenter innenfor boligens vegger. Dette innebærer blant annet at andelseier skal foreta regelmessig kontroll (el sjekk) av boligens installert ledningsnett med tilknyttet utstyr og at boligens brannsikringsutstyr og røykvarsler er på plass, og fungerer. Andelseier skal kunne dokumentere ovenfor borettslag og tilsynsmyndighet at regelmessig kontroll og eventuell utbedring er foretatt.

10. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2)

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen (fra bolig til bolig), skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (ikke knuste/ sprukne vindusglass – se pkt. 6 (1) og 6 (3), ytterdører til inngangstibyle i underetasje og dører til fellesrom og trapperom, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og kanaler som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4)

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)

Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligene til og skaden dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget. Fører slikt mislighold til skader på borettslagets eiendom og skaden ikke dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers kostnad.

(2)

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og / eller løsøre.

(3)



Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4)

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

12. Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

(1)

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2)

Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3)

Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2 (6).

12.2 Betaling av felleskostnader

(1)

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2)

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

12.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

13.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

13.2 Husordensregler

Borettslagets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Se pkt. 13.3 (1).

13.3 Pålegg om salg



(1)

Hvis en andelseier til tross for gjentatte advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2)

Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

13.4 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

14.1 Styret

(1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2)

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine styremedlemmer.

14.2 Styrets oppgaver

(1)

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)

Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

14.3 Styrets vedtak

(1)

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

15. Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

16. Generalforsamlingen

16.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

16.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

16.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer



- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

16.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

16.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

16.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

16.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1)

Foruten saker som nevnt i punkt 16-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3)

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

17.1 Inhabilitet

(1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

17.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

17.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

18.1 Vedtektsendringer

(1)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2)

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

18.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



HMS



HELSE - MILJØ - SIKKERHET

FOR BEBOERE I SOLFJELLET BORETTSLAG

VEILEDNING

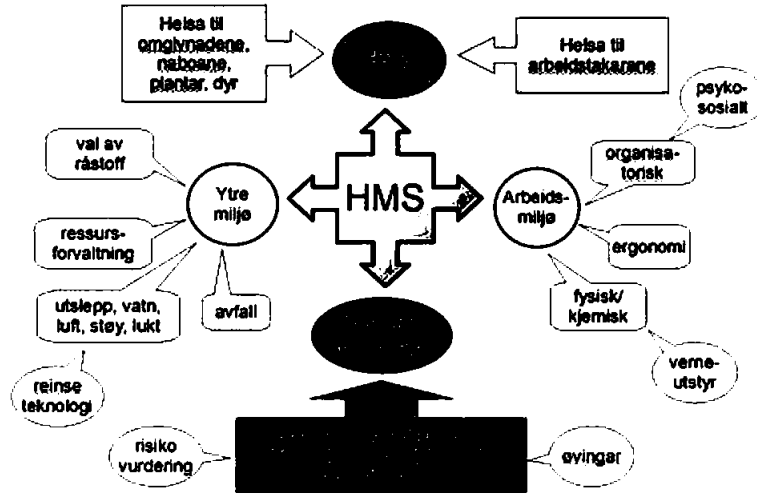
Som et element i borettslagets internkontrollsystem har den enkelte andelseier ansvar for helse, miljø og sikkerhet i egen leilighet. Dette kan ivaretas ved at andelseier sørger for å foreta regelmessig kontroll av risikomomenter innenfor leilighetens vegger. I henhold til husleiekontrakten skal andelseier blant annet selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetens faste, installerte ledningsnett med tilknyttet elektro-utstyr. Andelseier skal også forvise seg om at installert brannsikringsutstyr som røykvarsler til enhver tid er i orden og fungerer. Ved defekt røykvarsler skal andelseier straks sørge for at ny blir montert.

Eventuelle feil og mangler på leilighetens faste installerte ledningsnett som relaterer seg til andelseiers ansvar/ vedlikeholdsplikt i henhold til vedtektene, skal utbedres snarest av autorisert fagkyndige for andelseiers kostnad.

Av hensyn til dokumentasjon i forbindelse med et eventuelt salg av leilighet og som dokumentasjon overfor borettslag og tilsynsmyndighet bør årlige utfylte sjekklister arkiveres.

Benyttes autorisert elektriker/firma til å foreta kontroll og en eventuell utbedring, plikter firmaet å fylle ut en samsvarserklæring når oppdraget er avsluttet. Denne erklæringen skal oppbevares som en del av dokumentasjonen på leilighetsanlegget.

Borettslaget forbeholder seg rett til å få tilgang til leiligheten i forbindelse med stikkprøvekontroll om risikomomenter er i orden.



**Helse
Miljø
Sikkerhet**



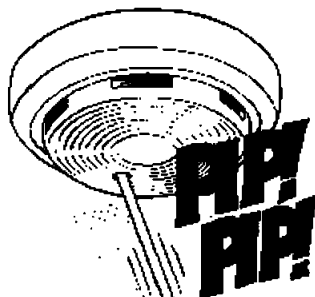
EGENKONTROLL – SJEKKLISTE FOR ANDELSEIERE		
ANLEGGSDDEL / SJEKKPUNKTER / SYMPTOMER	OK/ ELLER ANMERKNING MÅ UTBEDRES MED <u>DATO</u>	DATO NÅR EN UTBEDRING BLE UTFØRT
<u>Sikringsskap:</u> Sikringsskapet skal være ryddig og uvedkommende materiell er ikke tillatt.		
Er kursfortegnelsen oppdatert ?		
Er sikringsskapet låst ?		
Går sikringene ofte ?		
Er sikringene varme ?		
<u>Leilighetens faste installerte lysarmaturer</u> Er leilighetens fastmonterte lysarmaturer i orden, uten spekker og godt festet til underlaget? Er kupler/lampeglass hele ?		
<u>Kabler, ledninger, brytere og stikkontakter:</u> Finnes det defekte brytere og stikkontakter (Det vil si er de sprukket, løse og varme ?		
Finnes det løse ledninger som ikke er tilfredsstillende festet ?		
Finnes det slitte/ beskadiget ledninger ?		
<u>Belysningsutstyr</u> Brukes riktig styrke på lyspærer i henhold til hva som er angitt på belysningsutstyret?		
Har lampeskjermmer brennmerker ?		
Står frittstående lamper stødig og er monterte lamper godt festet til underlaget ?		
<u>El. utstyr</u> Er kaffetrakter, strykejern og lignende trukket ut av stikkontakten når disse ikke er i bruk ?		
Er Tv-apparatet slått av med AV knapp når det ikke er i bruk ?		
Er det ulyd i elektrisk utstyr ?		
Er elutstyret (løsutstyr) godkjent, dvs. CE- merket		
<u>Brannsikringsutstyr:</u> Fungerer røykvarsleren til enhver tid, er den testet en gang pr. måned og er batteriet skiftet etter behov og minst en gang pr. år ?		
Har du gjort deg kjent med eventuelle rømningsveier fra leiligheten, bygget ?		



ANDELSEIERS NOTATER

ANDELSEIERS/ BEBOERS SIGNATUR:	LEILIGHETSNR.	BLOKKNR.

INFORMASJONSVEDLEGG TIL SJEKKLISTE FOR ANDELSEIERE I SOLFJELLET BORETTSLAG



Røykvarsleren bør testes minst en gang pr. måned og hver gang du har vært bortreist over lengere tid. Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l.

Batteriet bør vanligvis skiftes en gang pr. år, men det finnes batterier som varer lenger. De fleste røykvarslere lager korte svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteriet så snart som mulig.

Uforsiktig omgang med elektrisk utstyr er en av de største brannårsakene i Norge. Mange av brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.

Tørrkoking er en hyppig brannårsak! Har du lett for å glemme å skru av kokeplaten, finnes det utkoblingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid



Ta alltid ut støpselet etter bruk! Mange apparater er utstyret med termostat. Går denne i stykker, kan temperaturen på kort tid øke kraftig og forårsake brann. Trekk derfor alltid ut støpselet på termostatstyrte elektriske apparater når de ikke er i bruk.

Se opp for svimerker! Lyspærer avgir mye varme. Bruk derfor aldri sterkere pære i en lampe enn det den er beregnet for. Svimerker på en lampeskjerm, gardiner eller møbler er et alvorlig faresignal.



Slå alltid av vaskemaskinen, oppvaskmaskinen eller tørketrommelen når du forlater boligen. Rengjør lofilteret i tørketrommelen etter bruk. Tette lofiltre kan gi så høy varmeutvikling at det fører til brann.

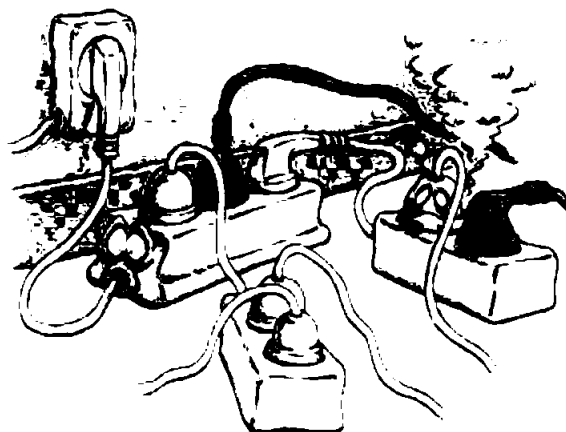


Skru av TV-en med AV- knappen før du går og legger deg. Det er ikke godt nok å bare bruke fjernkontrollen

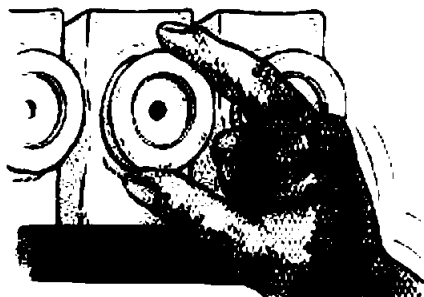


Støpsler og skjøtekontakter er svake ledd i elektriske installasjoner, og feil her øker brannfaren.

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikkontakter.



Bruk en autorisert installatør – å være hobbyelektriker er både ulovlig og farlig!



Merker du uregelmessigheter ved elektrisk anlegg eller utstyr få det kontrollert av autorisert installatør.



Røyking i senga, sofaen eller i godstolen er den største enkeltstående årsak til dødsbranner. Legg deg derfor aldri ned med en tent sigarett.

Tøm askebeget på en forsvarlig måte

I Europa er nordmenn den største forbrukeren av levende lys pr. innbygger. Ta vare på hyggen med levende lys men vær klar over at disse lysene ofte er årsak til alvorlige branner.

Plasser aldri tente lys for nær brennbart materiale.

Unngå bruk av brennbare lysestaker, lys mansjetter og lys i dekorasjoner.



Plasser ikke telys direkte på bord eller duk, men på noe som tåler høy temperatur.



En egnet telysholder er åpen og gir god lufting. Tette holdere vil kunne gi over- oppheting og farlig oppflamming. Soting fra flammen kan være et varsel om for dårlig lufttilførsel.

Forlat aldri et rom med brennende lys.

Hvis telyset flammer opp må du aldri helle vann på det. Dette vil føre til en voldsom oppflamming. Kvel flammen, f.eks. med en lyseslukker – ikke blås





ERKLÆRING OM DYREHOLD I SOLFJELLET BORETTSLAG

1. Alle dyreeiere er forpliktet til å la sitt dyr registrere i dyreklubben Hund Og Katt. **Det er kun tillatt med ett dyr pr. leilighet. Det er for øvrig ikke tillatt å anskaffe valp eller kattunge i den hensikt av at de skal være til tilvenning/opplæring inntil andelseiers godkjente hund/katt frafaller.**
2. Undertegnede forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd av normal lengde innenfor borettslagets område. Hensynet til barn kommer i første rekke.
3. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på området.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f. eks, skraper på dører, karmen, skader på blomster, grøntanlegg o.l.
5. Jeg er forpliktet til å følge de retningslinjer som dyreklubben gir ved informasjon etc.
6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboen med lukt, bråk eller lignende, plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Dyreklubben vil i første omgang behandle klager før borettslaget tar en avgjørelse.
7. Lufting av hund på kollen er **ikke tillatt**.
8. Alle dyreeiere skal være medlem av dyreklubben.
9. Den som anskaffer seg hund eller katt må **skriftlig** melde fra til dyreklubben om dette innen en uke. **Slik melding skal også gis når hunden eller katten ikke lenger bor.**
10. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid vedtar.
11. Denne erklæringen er en del av leiekontrakten vedr. leiligheten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som **vesentlig misligholdelse** av leiekontrakten.

DATO: _____

ANDELSEIERS NAVN: _____

BLOKKNUMMER: _____

LEILIGHETSNUMMER: _____

E-POST ADRESSE: _____

KRYSS AV: HUND _____ KATT _____

