



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 042 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLBAKKEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/S & J Eiendomsforvaltning AS
Tullins gate 2
0166 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 763 020 | 1 741 609 |
| Sum inntekter | | 1 763 020 | 1 741 609 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 150 | 102 690 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 247 | |
| Annen driftskostnad | | 1 700 139 | 1 192 166 |
| Sum kostnader | | 1 802 536 | 1 294 856 |
| Driftsresultat | | -39 516 | 446 753 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 22 040 | 20 827 |
| Sum finansinntekter | | 22 040 | 20 827 |
| Annen finanskostnad | | 16 080 | 16 225 |
| Sum finanskostnader | | 16 080 | 16 225 |
| Netto finans | | 5 960 | 4 602 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -33 556 | 451 355 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -33 556 | 451 355 |
| Årsresultat | | -33 556 | 451 355 |
| Totalresultat | | -33 556 | 451 355 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -33 556 | 451 355 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -33 556 | 451 355 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 66 933 | |
| Sum varige driftsmidler | | 66 933 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 66 933 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 1 234 |
| Andre fordringer | | 76 546 | 111 849 |
| Sum fordringer | | 76 546 | 113 083 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 932 099 | 676 111 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 932 099 | 676 111 |
| Sum omløpsmidler | | 1 008 645 | 789 194 |
| SUM EIENDELER | | 1 075 578 | 789 194 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 419 419 | 452 975 |
| Sum opptjent egenkapital | | 419 419 | 452 975 |
| Sum egenkapital | | 419 419 | 452 975 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 585 203 | 269 360 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 585 203 | 269 360 |
| Sum langsiktig gjeld | | 585 203 | 269 360 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 123 | 73 |
| Leverandørgjeld | | 28 125 | 55 412 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 42 708 | 11 374 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 70 956 | 66 859 |
| Sum gjeld | | 656 159 | 336 219 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 075 578 | 789 194 |



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Solbakken 1 Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 17.03.2021 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 24.03.2021 kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Solbakken 1 Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 24.03.2021 kl. 09:00

Selskapsnummer: 5221 **Selskapsnavn** Solbakken 1 Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Unni Rigmor Ervik Lagrand og Cathrine Hottran velges som protokollvitner

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke underskuddet

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000.

Styret ønsker å øke sitt honorar til kr 150 000. Arbeidsmengden har de siste årene økt og flere av sakene har vært mer kompliserte og tidkrevende.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Saker til behandling:

Endring av vedtektene

Se saksfremstilling i årsrapporten

Vedtak: Vedtektene punkt 3-1, 4-1(1) og 5-1(2) vedtas endret

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Endring i regler for bruk av garasjeanlegg og uteparkeringsplasser

Se saksfremstilling i årsrapporten

Vedtak: Endringer av regler for av garasjeanlegg og uteparkeringsplasser vedtas

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges inn 2 styremedlemmer for 2 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|--------------------|-----|
| Styremedlem | Thomas H. Andersen | |
| Styremedlem | Cathrine Hottran | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

E-post: unni.lagrand@live.no

Post: Unni Rigmor Ervik Lagrand, Elgetråkktet 28, 1270 Oslo



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Solbakken 1 Boligsameie
avholdes digitalt med oppstart onsdag 17. mars 2021 kl. 09:00**

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke underskuddet

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse styret er satt til kr 150 000

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring vedtekter
 - B) Endring i regler for bruk av garasjeanlegg og uteparkeringsplasser
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 25.02.2021

Styret i Solbakken 1 Boligsameie

Unni Rigmor Ervik Lagrand/s/ Cathrine Hottran/s/

Svein Morten Nikoma/s/ Kathrin Osmo/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------|
| Leder | Unni Rigmor Ervik Lagrand | 2020-2022 |
| Styremedlem | Cathrine Hottran | 2019-2021 |
| Styremedlem | Svein Morten Nikoma | 2020-2022 |
| Styremedlem | Kathrin Osmo | 2020-2022 |
| Varamedlem | Thomas Hørtun Andersen | 2020-2021 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Solbakken 1 Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Solbakken 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987042311, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Elgråkket 10 A-D
Elgråkket 12 A-H
Elgråkket 14-16-18-20
Elgråkket 22-24-26-28
Elgråkket 30-32-34-36
Elgråkket 38 A-D
Elgråkket 40 A-H
Elgråkket 42 A-H
Elgråkket 44 A-F

Gårds- og bruksnummer: 187/26

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Solbakken 1 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter og avholdt årsmøte i 2020, samt at det også har forekommet saker som trenger rask saksbehandlingstid utenom de faste styremøtene.

Styret har avholdt en dugnad i mai med godt oppmøte. Det ble vårrengjøring med raking og feiing, vasking av postkassene, rensing av plen der all snøen lå i vinter, beskjæring av hekk ved lekeplassen og oppsamling av grus til gjenbruk i strøkassene våre. Det ble bestilt container for kasting av hageavfall og større ting, samt at beboere fikk fylle container med private ting etter dugnaden.

Ny radonbrønn er satt opp etter høye målinger i noen leiligheter på bakkeplan.

Disse leilighetene har i vinter2020/21 hatt nye målinger, som vil bli sendt inn til analyse. Det har i tillegg blitt justert opp styrken på eksisterende brønner.

Flaggstangen har fått ny flaggline, pga. den gamle røk.

Det har blitt skiftet defekte låser på garasjeporter.

Det er utført en større oppgradering av infrastruktur med muligheter for ladning av hybrid- og elbil.

For å spare midler under oppføring av elbil ladning, ble det fra styrets side gjennomført en dugnad for hver seksjon i sameiet, om å male baksiden av garasjen de har til dispensasjon. Endeveggene og søppelhuset vil bli satt opp som dugnadsarbeid i 2021.

Utelampene i garasjeanlegget er byttet.

Det har blitt kjøpt inn ny tilhenger for felles bruk i sameiet da den gamle var defekt, denne ble gitt videre til vår vaktmester, som ville ha den, og vil prøve å få den i stand til sitt bruk. Omregistrering er foretatt. Styret vil komme ut med ordensliste ved bruk av den nye hengeren og vi minner om ansvaret hver og en av de som skal låne hengeren har. De selv er ansvarlig på retten til å disponere henger etter reglene til Statens Vegvesen. (bil og hengers totalvekt osv.)

Det har blitt beskåret/felt trær og busker på sameiets fellesareal i skråningen mellom Elgråkket 42 og 44, samt på siden av nr. 38 ut mot veien.

Det har vært et par tilfeller med taklekaskjer inn i boder i 2. etasje pga. løse/skadet takstein. Disse er reparert.

Det har vært befaring og anbudsrunde på rehabilitering av garasjetakene. Det er valgt et firma – Jansson kobber og blikkenslager As – som vil starte opp sommer 2021.

Det var felles enighet i styret om å skifte forretningsfører. Dette ble utført i desember og ny forretningsfører vil være på plass fra 1. juli 2021. Det var mye penger å spare, derfor ble valgt tatt. Vi har 6 måneders oppsigelsestid, så OBOS vil fortsatt være vår forretningsfører frem til skifte i juli.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 763 020.

Dette er kr 10 100 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter parkeringsleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 802 536.

Dette er kr 322 846 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etablering av EL-billading i garasjene.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 33 556 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 937 689.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet et større beløp til vedlikehold av garasjetak, samt tak på søppelhuset.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 27 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solbakken 1 Boligsameie.

Lån

Solbakken 1 Boligsameie har lån i OBOS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Solbakken 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solbakken 1 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Solbakken 1 Boligsameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 4. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 747 900 | 1 731 400 | 1 758 000 | 1 760 000 |
| Parkeringsplasser | | 13 200 | 10 200 | 0 | 0 |
| Korrigeringer på reskontro | 3 | 20 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 1 900 | 9 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 763 020 | 1 741 609 | 1 758 000 | 1 760 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 150 | -12 690 | -12 690 | -21 150 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -90 000 | -150 000 |
| Avskrivninger | 13 | -247 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 069 | -4 500 | -4 500 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -94 298 | -91 640 | -93 000 | -98 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 917 | -6 573 | -15 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | 0 | 0 | -2 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -568 310 | -129 975 | -170 500 | -1 126 000 |
| Forsikringer | | -161 999 | -150 536 | -160 000 | -172 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -424 007 | -395 166 | -425 500 | -427 500 |
| Energi/fyring | | -38 606 | -17 402 | -30 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -243 399 | -233 398 | -265 000 | -251 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -156 535 | -162 978 | -211 500 | -205 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 802 536 | -1 294 856 | -1 479 690 | -2 506 150 |
| DRIFTSRESULTAT | | -39 516 | 446 753 | 278 310 | -746 150 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 22 040 | 20 827 | 20 000 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -16 080 | -16 225 | -13 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 5 960 | 4 602 | 7 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -33 556 | 451 355 | 285 310 | -746 150 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 451 355 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -33 556 | 0 | | |



10

Solbakken 1 Boligsameie

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| | Note | 2020 | 2019 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 66 933 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 66 933 | 0 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 271 | 1 427 |
| Kundefordringer | | 0 | 1 234 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 73 275 | 110 422 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 268 969 | 613 492 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 663 131 | 62 619 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 008 645 | 789 194 |
| SUM EIENDELER | | 1 075 578 | 789 194 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 419 419 | 452 975 |
| SUM EGENKAPITAL | | 419 419 | 452 975 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 585 203 | 269 360 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 585 203 | 269 360 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 20 407 | 11 374 |
| Leverandørgjeld | | 28 125 | 55 412 |
| Påløpte renter | | 123 | 73 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 22 301 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 70 956 | 66 859 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 075 578 | 789 194 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 25.02.2021
Styret i Solbakken 1 Boligsameie

Unni Rigmor Ervik Lagrand/s/

Cathrine Hottran/s/

Svein Morten Nikoma/s/

Kathrin Osmo/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 365 900 |
| Kabel-tv | 238 000 |
| Garasje | 120 000 |
| Parkering | 33 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 757 500 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -9 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 747 900 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Parkering | 13 200 |
| Korrigeringer på reskonro | 20 |
| Innbetalt fra beboer | 1 900 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 15 120 |

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

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -12 690 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 540 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -12 150 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket sommerfest for kr 4 163, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 069.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 917 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 917 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Kvikk Installasjon AS (Infrastruktur EI-anlegg) | -443 875 |
| Kvikk Installasjon AS (Bytte utelamper) | -47 250 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -491 125 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -31 646 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 796 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -30 779 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -5 964 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -568 310 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -212 773 |
| Feieavgift | -5 474 |
| Renovasjonsavgift | -205 761 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -424 007 |



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -10 151 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -18 516 |
| Driftsmateriell | -7 228 |
| Lyspærer og sikringer | -196 |
| Vaktmestertjenester | -56 001 |
| Snørydding | -33 813 |
| Gressklipping | -4 375 |
| Andre fremmede tjenester | -10 414 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 526 |
| Trykksaker | -1 051 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 163 |
| Andre kontorkostnader | -20 |
| Porto | -2 041 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Gaver | -1 104 |
| Bank- og kortgebyr | -3 208 |
| Velferdskostnader | -680 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -156 535 |

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 371 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 512 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 386 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 20 643 |
| Andre renteinntekter | 128 |
| SUM FINANSINNETEKTER | 22 040 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -7 612 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -8 468 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -16 080 |

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|--------|---------------|
| Henger | | |
| Tilgang 2020 | 29 680 | |
| Avskrevet i år | -247 | |
| | | 29 433 |
| Radonbrønner (avskrives ikke) | | |
| Tilgang 2020 | 37 500 | |
| | | 37 500 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 66 933 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -247 |

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

| | | |
|---------------------|----------|---|
| Opprinnelig 2016 | -787 500 | |
| Nedbetalt tidligere | 518 140 | |
| Nedbetalt i år | 269 360 | |
| | | 0 |

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|------------------------------------|----------|-----------------|
| Opprinnelig 2020 | -594 543 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 9 340 | |
| | | -585 203 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -585 203 |

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | | |
|---|--|----------------|
| Påløpte kostnader | | -2 701 |
| Avsetning manglende kostnad snøbrøyt 1/2 vinter 2020/2021 | | -15 000 |
| Avsetning manglende kostnad revisjon 2020 | | -4 600 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | -22 301 |



4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår kr 150 000 i styregodtgjørelse.

Styret ønsker å øke sitt honorar til kr 150 000. Arbeidsmengden har de siste årene økt og flere av sakene har vært mer kompliserte og tidkrevende.

Vedtak:

INNKOMNE FORSLAG

5 A) Endring av vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Punkt 3 - 1

Nytt punkt:

8) Eier i 2. etg. har bruksrett til loft tilknyttet sin leilighet.

Eier i 1. etg. har bruksrett på bakkeplan tilknyttet sin leilighet innenfor oppsatte gjerde/hekk, som avgrenser til nabo.

Punkt 4 – 1

Dagens vedtekter 4-1

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasje plass eller parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Punkt 4-1(1) utgår

Ny tekst:

Laderen er den enkeltes eiendel og kan ved flytting frakobles anlegget. Styret må kontaktes for dette arbeidet. Eier står for kostnader.

Nye ladere bestilles gjennom styret, kostnader betales av den enkelte.

Fjerning av tekst i punkt (2): eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.



Vedtakter 5 - 1 (2) Ny tekst - Punkt 5-1 (2) J Høyden på hekk skal ikke overstige 1,5 meter.

Vedtak: Vedtektene punkt 3-1, 4-1(1) og 5-1(2) vedtas endret

5 B) Endring i regler for bruk av garasjeanlegg og uteparkeringsplasser

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Fjerning av tekst under punkt 9.:

El bil og ladning: For tiden er kapasitet til å lade osv. Fjernes helt.

Tekst nå:

9. Gjesteparkering

Sameiets gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende til Solbakken 1. Viser videre til skilt ved gjesteparkeringen.

El.bil og lading

For tiden er det kapasitet til å lade el-biler i garasjen, men dette kan ikke påregnes i framtiden fordi behovet øker. Styret vurderer anledning til å lade i garasjen fortløpende. Pga brannfare anbefales å sette inn egen lader for el-bil

Foreslås endret til:

Sameiets gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende til Solbakken 1. Viser videre til skilt ved gjesteparkeringen

Nytt punkt nr. 10:

Garasjeporten skal til enhver tid være lukket.

Vedtak: Endringer av regler for av garasjeanlegg og uteparkeringsplasser vedtas



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har en e-mail: solbakken1@styrerommet.net

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Solbakken 1 Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med BT vaktmester AS som kan kontaktes på telefon 925 02 377.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Hver leilighet disponerer en garasje. Sameiet har 15 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret

Skilt til postkasser

Skilt til postkasser kan bestilles hos styret. Send mail.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81192394. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Solbakken 1 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|---|--|
| 2018 | Malt garasjeporter. Merket opp uteparkeringsplassene | |
| 2017 | Renovering av søppelbod. Satt blekk på alle toppbord som manglet. | Skiftet panel på kortvegg, malt, satt opp blekk nederst mot fukt. Satt opp oppslagstavle og blomsterkasse. |
| 2015 | Rens av ventilasjonsanlegg. Takrenner over inngangsparti i første etasje. | |
| 2014 | Blikkenslagerarbeid, asfaltering og utvendig vask av boligene. | |
| 2012 | Satt opp nye bommer. | Asfaltering av hull ved søppelskur og reparasjon av utelykt. |
| 2011 | Utskifting av panel mm | Utskifting av ødelagt panel på ca. halvparten av boligmassen, maling utvendig, skifte av defekte takrenner, beslag på gavler, montering av pipehatter, asfaltering og reparasjon av ventilasjon på enkelte loft. |
| 2007 | Opparbeiding av parkeringsplasser | |
| 2006 | Opparbeiding av ekstra parkeringsplass | |
| 2005 | Malerarbeider | Beising av fasader, rekkverk og balkonger. Arbeid utført av AS Regnbuen Malermesterbedrift. |
| 2003 | Drenering av søppelbod | |
| 2003 | Vedlikehold takrenner, garasjeanlegg | |
| 1999 | Lekeapparater innkjøpt og montert | |



VEDTEKTER

for

Solbakken 1 Boligsameie, org. nr. 987 042 311

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 13.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 19.04.1999

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solbakken 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.08.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 187, bnr. 26 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.



4. Sameiets garasje- og parkeringsplasser

Sameiet eier 50 garasjeplasser. Hver seksjon har eksklusiv rett til bruk på en garasjeplass. Eneretten gjelder frem til 31.12.2047*. Garasjene følger den enkelte seksjon ved salg.

Sameiet har 15 parkeringsplasser til utleie i sameiet.

Det vises for øvrig til regler for bruk av garasjeanlegg og uteparkeringsplasser i Solbakken 1 boligsameie.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass eller parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen



- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og



gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold



Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges minst 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene



(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte



(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.



9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.



9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.



10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER

FOR SOLBAKKEN I BOLIGSAMEIE

(Januar 1998), endret på sameiermøte 27. mars, 2017. Sist endret på årsmøte 21. mars 2018.

Punkt 1:

Beboere plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og fellesarealet.

Punkt 2:

Beboere plikter å ta tilbørlig hensyn til andre beboere, samt bidra til å skape et trivelig og trygt bomiljø.

Punkt. 3:

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Det skal vises særlig hensyn mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved større arrangement skal berørte beboere varsles senest 24 timer i forveien.

Punkt. 4:

Håndverksarbeide i leilighetene bør utføres etter følgende tider;

Ukedager: 07.00 – 20.00
Lørdager: 10.00 – 17.00
Søndager: 12.00 – 17.00

I særskilte tilfeller skal det meldes fra til berørte beboere.

Punkt. 5:

Den enkelte beboer skal påse at det er rent og ryddig rundt sin egen leilighet (seksjon).

For beboere som har have/uteområde innebærer dette at en skal klippe gress, beskjære planter og vedlikeholde gjerder regelmessig. Dersom så ikke skjer vil styret etter 2 purringer betale vaktmester/andre for å gjøre arbeidet og belaste seksjonseier utgiftene på neste husleie.

Den enkelte er ansvarlig for å fjerne gjenstander, avfall og annet som denne tar med inn på fellesarealet.

Punkt. 6:

Feiing/spyling av verandagulvene SKAL kun skje ihht avtale med beboer under, og all lufting/risting av tepper og lignende skal foregå fra svalganger – og ikke fra veranda av hensyn til beboerne i de underliggende leiligheter.

Det pålegges huseierne å måke snø på balkongene i 2.etasje på begge sider av leiligheten. Dette for å unngå skade som følge av snø som ikke blir fjernet. Oppstår det skade, påhviler det huseier å bære kostnaden for utbedringsarbeidet.



Punkt. 7:

Vesentlige ytre forandringer av leiligheten må ikke utføres uten styrets samtykke (eks. ytre fargeforandringer, tilbygg og lignende).

Bruksendring av loft og utvidelse av rom kan ikke igangsettes før godkjenning fra Oslo Plan- og bygningsetat og styret i sameiet foreligger.

Punkt. 8:

Styret utarbeider forslag til fargevalg på bygningene. Beslutning og fargevalg treffes på sameiermøtet. Seksjonseiere forplikter seg til å respektere flertallets beslutning.

Punkt. 9:

Gjerder på fellesarealet eller gjerder som skiller mellom fellesareal og areal med privat disposisjonsrett skal ikke overstige en høyde på 90 cm målt fra grunnplanet.

Punkt. 10:

Hundeeiere plikter å følge båndtvangsbestemmelsene. Benytt "hundeposer".

Punkt. 11:

Katteeiere og eiere av andre dyr har plikt til å påse at disse ikke vandrer fritt omkring og forurensrer i andres hager og fellesareal (lekeplass).

Punkt. 12:

Ved grilling må det utvises tilbørlig hensyn til andre beboere.

Punkt. 13:

Søppel/avfall skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainere. Luken til containerne skal alltid være lukket. Søppel må ikke settes på utsiden av containerne da dette ikke blir fjernet ved søppeltømming.

Papir kastes i egen papircontainer.

Ikke hensett søppel ved utgangsdørene da det fort kan bli lukt og trekke til seg dyr.

Punkt. 14:

Kjøretøy skal parkeres i garasje eller på tildelt uteparkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere andre steder på sameiets grunn. Kjøring til seksjonene er kun tillatt for nødvendig transport av personer og varer. Ved overtredelse kan kjøretøy borttaues på eiers egen risiko og regning. For øvrig vises det til regler for bruk av garasjeanlegg og uteparkeringsplasser.

Punkt. 15:

Parkeringsplass skal ikke benyttes som lekeplass.

Punkt. 16:

Fremleie av seksjon, med navn og varighet på leieavtalen, skal meldes til styret før fremleien finner sted.

Punkt. 17:



Brudd på husordensreglene skal først rettes til den respektive beboer. I alvorlige tilfeller eller ved gjentatte klager, kan klage rettes til styret. Klagen skal være skriftlig.

Punkt. 18:

Dersom eier oppdager skade, feil, mangler eller annet som han/hun ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter denne å melde fra til styret skriftlig.

Punkt. 19:

Beboere er ansvarlig for skade på felles eiendom med eller uten skyld. Sameie kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, skjødesløshet eller lignende.



Regler for bruk av garasjeanlegg og uteparkeringsplasser i Solbakken 1 Boligsameie

1. Anvendelsesområde

Sameiets parkeringsområde består av følgende areal;

- a) Garasjeplasser
- b) Uteparkeringsplasser

2. Eierforhold

Garasjene og uteparkeringsplassene er fellesareal i samsvar med "Lov om Eierseksjoner". Det er i henhold til sameiermøtevedtak 16. oktober 1996 gitt mulighet for å gi eksklusiv bruksrett til de enkelte plassene i anlegget (jfr. pkt. "Bruksrett nedenfor).

Hvis det oppstår uenighet om tolkning av disse reglene eller bruken av anlegget, skal dette avgjøres/løses av styret i sameiet.

Ved spesielle tilfeller har styret mulighet for å omfordele plassene.

3. Fordeling

Styret fordeler garasjeplassene mellom sameiets seksjonseiere. Seksjonseierne har bruksrett til sin tildelte garasjeplass.

4. Bruksrett garasjer

Leier må ved overtagelse undertegne en skriftlig erklæring om at han godkjenner vilkårene i reglementet. Det skal til enhver tid være knyttet bruksrett på en garasjeplass til hver boligseksjon. Plassen kan benyttes internt mellom seksjonseierne, men kun etter **skriftlig** godkjenning fra styret, dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over hvem som disponerer plassen.

Når en seksjon selges, medfølger den garasje som er knyttet til vedkommende seksjon, og de økonomiske forpliktelser som er knyttet til vedkommende bruksrett. Ny seksjonseier er forpliktet til å undertegne avtale om bruksrett til garasjeplass med sameiet.

5. Fremleie

Fremleie tillates ikke, likevel med følgende unntak; den seksjonseier som ikke har motorvogn kan fremleie sin garasjeplass til annen seksjonseier i Solbakken I boligsameie. Fremleier vil da ikke ha rett til å benytte andre plasser på sameiets



parkeringsområde med mindre bilen er for stor for garasjen. Et fremleie kan ikke iverksettes før styrets godkjenning foreligger.

Et fremleie vil derfor alltid måtte forgå på følgende måte:

- De som ønsker å leie en garasje melder ifra til styret. Disse vil da fortløpende bli satt opp på venteliste.
- De som ønsker å fremleie sin garasje melder ifra til styret, og styret fordeler garasjene etter ventelisten.
- Prisen for fremleie skal ikke overstige den sum som sameiermøtet har bestemt skal tillegges hver enkelts felleskostnad for nedbetaling av gjeld på garasjeanlegget.
- Fremleiekontrakt signeres av seksjonseier og leietaker med kopi til styret.
- Kontraktstiden skal ikke overstige ett år.

Dersom ingen ønsker å leie garasjeplassen, kan sameiet leie parkeringsplassen av seksjonseier.

Styret skal under slike omstendigheter ha mulighet for å leie ut garasjen til en utenfor sameiet. Ved en slik situasjon vil styret sitte med ansvaret for at leier følger de til enhver tids gjeldende regler. Kontraktstiden skal ikke overstige ett år.

Hvis en seksjon selges, og den tilhørende garasje er under fremleie, må ny seksjonseier vente med å ta i bruk sin garasje til oppsigelsestiden på 1 måned er utløpt.

6. Bruksrettens innhold

Garasjen skal kun brukes til parkeringsformål. Ved strømuttak til motor-/ kupevarmer skal det benyttes tidsbryter. Overholdes ikke dette, anses dette som brudd på husordensreglene (se vedtekter).

7. Drift

Sameiet v/ styret er ansvarlig for den daglige drift av garasjene, samt det øvrige parkeringsareal.

Sameiet v/ styret frasier seg alt ansvar for endringer og montering innvendig i garasjene. Seksjonseier har ansvar for at alt slikt arbeide er forskriftsmessig utført.

Alle bygningsmessige endringer skal meldes skriftlig ifra til styret.



8. Begrenset parkering

Kjøretøy skal alltid parkeres i seksjonseiers tildelte garasje. Seksjonseiere med to biler SKAL alltid parkere den ene bilen i garasjen, og det kan søkes om uteparkeringsplass og plass blir tildelt ihht venteliste for bil nr 2.

9. Gjesteparkering

Sameiets gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende til Solbakken 1. Viser videre til skilt ved gjesteparkeringen.

El.bil og lading

For tiden er det kapasitet til å lade el-biler i garasjen, men dette kan ikke påregnes i framtiden fordi behovet øker. Styret vurderer anledning til å lade i garasjen fortløpende. Pga brannfare anbefales å sette inn egen lader for el-bil.