



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 563 382
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLHAUG BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 772 053	3 842 240
Sum inntekter		3 772 053	3 842 240
Kostnader			
Lønnskostnad	3	249 201	284 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	159 245	128 317
Annen driftskostnad	3	2 708 391	3 510 680
Sum kostnader		3 116 837	3 923 445
Driftsresultat		655 215	-81 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 594	1 435
Sum finansinntekter		5 594	1 435
Annen finanskostnad		601 145	435 111
Sum finanskostnader		601 145	435 111
Netto finans		-595 551	-433 676
Ordinært resultat før skattekostnad		59 664	-514 881
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 664	-514 881
Årsresultat		59 664	-514 881
Totalresultat		59 664	-514 881
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 664	-514 881
Sum overføringer og disponeringer		59 664	-514 881



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 083 033	2 083 033
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 638 182	1 741 552
Sum varige driftsmidler		3 721 215	3 824 585
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 721 215	3 824 585
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 601	53 762
Sum fordringer		50 601	53 762
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		908 301	1 402 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		908 301	1 402 387
Sum omløpsmidler		958 901	1 456 148
SUM EIENDELER		4 680 117	5 280 734

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	105 400	105 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		105 400	105 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 060 481	14 120 145
Sum opptjent egenkapital		-14 060 481	-14 120 145
Sum egenkapital		-13 955 081	-14 014 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 502 977	18 235 822
Øvrig langsiktig gjeld		832 550	832 550
Sum annen langsiktig gjeld		18 335 527	19 068 372
Sum langsiktig gjeld		18 335 527	19 068 372
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 507	2 448
Leverandørgjeld		273 233	50 768
Skyldige offentlige avgifter		275	1 580
Annen kortsiktig gjeld		21 656	172 310
Sum kortsiktig gjeld		299 670	227 106
Sum gjeld		18 635 197	19 295 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 680 117	5 280 734



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431558

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 563 382
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOLHAUG BYGGESELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 930 563 382
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 772 053	3 842 240
Sum inntekter		3 772 053	3 842 240
Kostnader			
Lønnskostnad	3	249 201	284 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	159 245	128 317
Annen driftskostnad	3	2 708 391	3 510 680
Sum kostnader		3 116 837	3 923 445
Driftsresultat		655 215	-81 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 594	1 435
Sum finansinntekter		5 594	1 435
Annen finanskostnad		601 145	435 111
Sum finanskostnader		601 145	435 111
Netto finans		-595 551	-433 676
Ordinært resultat før skattekostnad		59 664	-514 881
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 664	-514 881
Årsresultat		59 664	-514 881
Totalresultat		59 664	-514 881
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 664	-514 881
Sum overføringer og disponeringer		59 664	-514 881



Organisasjonsnr: 930 563 382
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 083 033 2 083 033

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

1 638 182 1 741 552

Sum varige driftsmidler 3 721 215 3 824 585

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler

3 721 215 3 824 585

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 50 601 53 762

Sum fordringer 50 601 53 762

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 908 301 1 402 387

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 908 301 1 402 387

Sum omløpsmidler

958 901 1 456 148

SUM EIENDELER 4 680 117 5 280 734

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 2 105 400 105 400

Annen innskutt egenkapital 0 0



Sum innskutt egenkapital	105 400	105 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 060 481	14 120 145
Sum opptjent egenkapital	-14 060 481	-14 120 145
Sum egenkapital	-13 955 081	-14 014 745
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 502 977	18 235 822
Øvrig langsiktig gjeld	832 550	832 550
Sum annen langsiktig gjeld	18 335 527	19 068 372
Sum langsiktig gjeld	18 335 527	19 068 372
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 507	2 448
Leverandørgjeld	273 233	50 768
Skyldige offentlige avgifter	275	1 580
Annen kortsiktig gjeld	21 656	172 310
Sum kortsiktig gjeld	299 670	227 106
Sum gjeld	18 635 197	19 295 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 680 117	5 280 734



Organisasjonsnr: 930 563 382
SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

1061 Solhaug Byggeselskap A/S





Til aksjonærene i Solhaug Byggeselskap A/S

Velkommen til generalforsamling, 15. mai 2023 kl. 19:00 i Grorud menighetshus.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solhaug Byggeselskap A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Solhaug Byggeselskap A/S
avholdes 15. mai 2023 kl. 19:00 i Grorud Menighetshus.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret: Endring av vedtekter med vedlegg
- B) Beboer 1: Belysning i kjellerbodene
- C) Beboer 2: Diverse forslag

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 2023-04-24
Styret i Solhaug Byggeselskap A/S

Arild Røed Berit Brandvoll Karen Marie Engeseth Tom Meidell Helle Bente Kjelstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Røed	Lilloseterveien 56B
Styremedlem	Berit Brandvoll	Hagelundvn 13
Styremedlem	Karen Marie Engeseth	Hagelundvn 58
Styremedlem	Tom Meidell Helle	Bergensvn 30
Styremedlem	Bente Kjelstad	Hagelundvn 38
Varamedlem	Kolbjørn Helge Andreassen	Hagelundveien 42
Varamedlem	Ludvig Fløtra	Hagelundveien 17

Valgkomiteen

Kristine Dihle Borgen	Hagelundveien 40
Kathinka Skogheim	Hagelundvn 40

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post solhaug@styrerommet.no. Se Solhaug Byggeselskap A/Ss hjemmeside på www.vibbo.no/1061 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Solhaug Byggeselskap A/S

Aksjeselskapet består av 62 leiligheter knyttet til aksjer. Solhaug Byggeselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930563382, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 204 315

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Solhaug Byggeselskap A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid i 2022

Året 2022 har vært preget av energipriser og kostnadsvekst. Eksempelvis har internett og TV økt med 40% på tre år til ca kr 370 000 i 2022. På samme periode har energikostnadene økt med over 55%.

De kommunale avgiftene har økt vesentlig hvert eneste år de siste 10 årene. Dette er altså ikke nytt, men det utgjør over 100% økning de siste 10 årene til ca 560 000 i 2022.

For fem år siden måtte beboerne vaske trappen selv, men fordi et flertall ikke ønsket dette ble det leid inn renhold. I 2022 utgjorde rundt kr 200 000 i kostnader som Solhaug tidligere ikke hadde.

Faste kostnader øker, og bygningsmassen trenger vedlikehold. Eksempelvis trenger bygningene utvendig vask, og garasjene har behov for et strøk maling. Styret har vurdert at det er mulig å utsette slike kostnader midlertidig for å få kontroll med kostnader og inntekter. Imidlertid er dette reelle kostnader som Solhaug ikke kan utsette for lenge.

I 2022 ble det gjennomført et ekstraordinært vedlikehold på deler av fasaden. Dette ble gjennomført uten nye lån, men det reduserte kassebeholdning med om lag kr 400 000.

Styret ønsker at Solhaugs kassebeholdning skal være minst kr 600 000, men bør være over 1 000 000, for å ha mulighet til å gjennomføre fortløpende vedlikehold uten å ta opp nye lån. I tillegg er det nødvendig å ha marginer til å betale regninger som kommer ujevnt i løpet av året. Dette er i tråd med forretningsførers anbefalinger.

På bakgrunn av dette besluttet styret i 2022 at det måtte gjennomføres økning av felleskostnadene på 7% tre ganger i 2023. Styret har vurdert situasjonen fortløpende gjennom året, både med hensyn til kostnadsbesparelser og inntekter. Uten økning av felleskostnadene ville selskapet fått problemer med likviditet i løpet av 2023.

Som en konsekvens av de høye energiprisene innhentet styret en rapport fra Obos på energieffektivisering i Solhaug. Videre gjennomførte styret et beboermøte der rapporten ble presentert. På bakgrunn av innspill fra beboermøtet gjennomførte styret videre utredning av fordeler og ulemper ved å installere varmepumper i Solhaug. Det ble gjort grundige analyser av dette som til slutt ble lagt frem for en ekstraordinær generalforsamling. Styrets vurderte at det ble relativt lite å tjene på varmepumpe for beboerne, samtidig som det medførte flere ulemper for fellesskapet. Saken ble lagt frem for ekstraordinær generalforsamling. Vedtaket ble at varmepumper ikke tillates i Solhaug.

Styrets viktigste oppgaver er som før:

- a) Å lede Solhaug i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak
- b) Å behandle aktuelle saker
- c) Å ivareta beboernes interesser, eksempelvis:
 - Trivselsfaktorer som godt bomiljø og estetiske omgivelser
 - Godt vedlikehold, dvs. at bygningsmassen er i god teknisk stand
 - Moderne løsninger, både digitale og tekniske

**Flaggheising:**

Gabriel Skrede i nr. 15 heiser flagget på merkedagene. Vi takker for innsatsen.

Renhold:

Renhold i trappehus og vaskerier gjennomføres av Ren Service AS.

Beplantning:

Det er etablert en «grøntgruppe». Denne gruppen skal se på behov og foreslå tiltak til forskjønning av omgivelsene.

Medlemmer i Grøntgruppa per tidspunkt: Aina Nesse, Bente Kjelstad, Ingrid Mentzoni, Rigmor Andorsen og Berit Brandvoll.

Grøntgruppa gjennomfører befaringer og møter med gartner for å få råd hjelp til f.eks. beplantning eller beskjæring av busker og trær. Beboere kan også plante og pynte sine omgivelser. Det er mulig å søke styret om midler til beplantning ved egen inngang eller fellesarealer. Søknaden skal avklares før innkjøp gjøres. Styret har fortsatt prioritert å sette av et begrenset beløp.

Dugnad

Dugnader avholdes regelmessig vår og høst.

Kvernstua:

Det lille røde huset ved nr. 15 kalles Kvernstua, trolig fordi det har bodd møllearbeidere der. Kvernstua er nå omgjort til styrerom. Det er en praktisk ordning på mange måter. Styret har dermed ett sted å holde orden på alt som har å gjøre med selskapet vårt.

Vedlikehold:

Styret planlegger vedlikehold kontinuerlig og gjør nødvendige prioriteringer. Følgende punkter er aktuelle i overskuelig fremtid, dvs. 2023-2025.

- Vaske fasaden
- Male Garasjer

**Gjennomført vedlikehold/rehabilitering:**

2022	Utskifting av kjeller og loftdører Rehabilitering av deler av fasaden
2021	Infrastruktur for lading av biler i garasjer.
2020	Drenering av plen ved Hagelundveien 34 – 40 Problem med vann i garasjene ved Hagelundveien 34 løst. Drenering og ny asfalt ble lagt
2019	Innført kontantløst betalingssystem i vaskeriene. Vann fra taket på garasjene ved Hagelundveien 34 er ledet ned i kum. Ny lekeplass oppført ved Hagelundveien 42
2018	Bom ved Bergensveien 30 er satt opp iht. generalforsamlingsvedtak i 2018. Ved Hagelundveien 58 ble det plantet ny hekk mot Bergensveien, og gjerde reparert. Vedlikehold på tak. Utskifting av takstein og reparasjon av takrenner.
2017 – 2018	Vann og avløp. Rør og Baderomsrehabilitering. Drenering av grunnmur, baksiden av nr. 54 og 56.
2015 – 2016	Rehabilitering av vaskeri Innvendig oppussing av kvernstua Planlegging for våtromsrehabilitering
2014 – 2015	Asfaltering av oppkjørsel mellom Hagelundveien 17 og Bergensveien 30 Ny trapp og gjerde ved Hagelundveien 58 Gjennomført omfattende undersøkelse av boligselskapets vann og soilrør Kvernstua er gjort om til styrerom
2013 – 2014	Parkeringsplass v/nr. 34 Kjøpt tillegg tomt til parkeringsanlegg av Oslo Kommune, tinglyst og tilføyd parkeringstomta. Asfaltering av p-plassen er gjennomført Kvernstua er gjort om til styrerom
2010 – 2013	Riving og nyoppføring av garasjer
2004 – 2005	Istandsetting av utearealene
2003 – 2004	Rehabilitering av fasader og balkonger
1998 – 1999	Takrehabilitering



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i juli på 5 %. Henvises også til notene som fremgår under driftsinntektene.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet konsulenthonorar samt høyere forsikringspremie. Konsulenthonoraret er nærmere omtalt i note 7.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

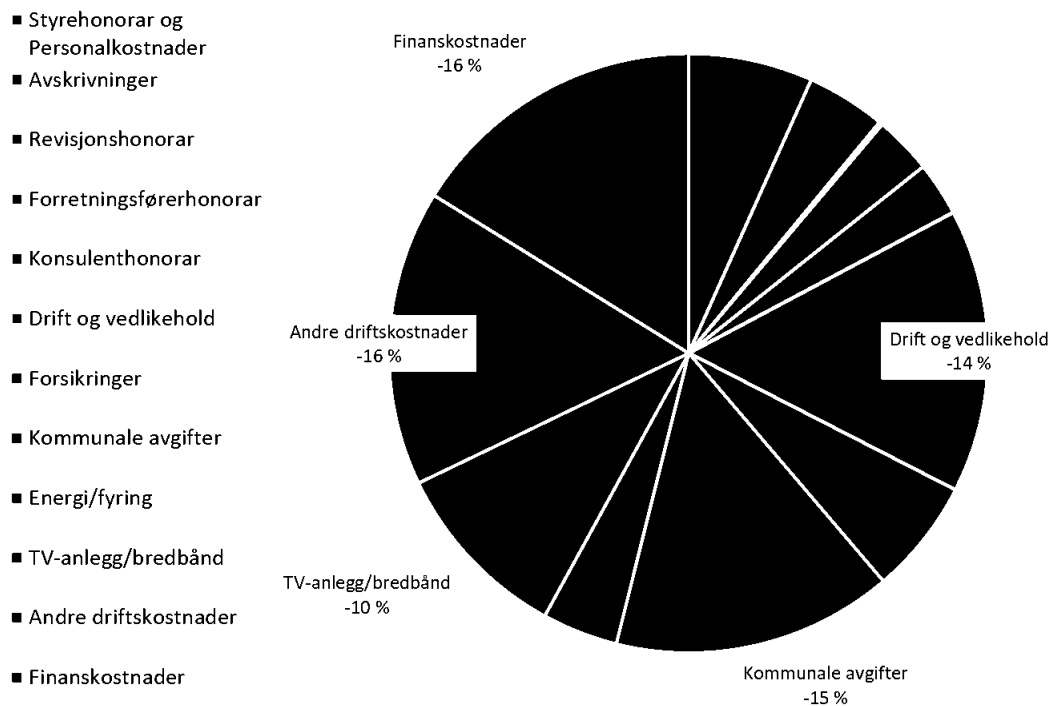
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.



Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 659 231.

KOSTNADSDIAGRAM - SOLHAUG BYGGESELSKAP AS





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhaug Byggeselskap A/S.

Lån

Solhaug Byggeselskap A/S har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på de varslede økte felleskostnadene på 7 % i januar, mai og september.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Solhaug Byggeselskap AS

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 27. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OPX58-DVFSH-VFQX0-4TF8G-3G8PY-FSAFT



SOLHAUG BYGGESELSKAP AS
ORG.NR. 930 563 382, KUNDENR. 1061

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 333 990	203 870	1 192 236	1 432 812
Innkrevde felleskostnader	2	2 337 435	3 290 760	2 283 764	2 749 188
Vaskeri	10	37 123	34 042	25 000	35 000
Ladeinntekter EL-bil		18 260	2 128	0	20 000
Andre inntekter	3	45 244	12 850	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 772 053	3 543 650	3 501 000	4 247 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 201	-84 448	-83 413	-47 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-159 245	-128 317	0	-140 000
Revisjonshonorar	6	-7 004	-7 088	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-116 280	-112 675	-114 000	-121 500
Konsulenthonorar	7	-108 240	-44 040	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-570 242	-1 610 458	-581 500	-308 500
Forsikringer		-230 868	-205 406	-212 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-562 533	-538 884	-554 700	-640 000
Energi/fyring		-152 139	-136 449	-250 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 527	-348 925	-360 000	-386 000
Andre driftskostnader	11	-593 558	-506 756	-585 720	-612 720
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 116 837	-3 923 445	-2 968 333	-2 886 220
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		655 215	-379 795	532 667	1 360 780
Innbetalt andel fellesgjeld		0	298 590	0	0
DRIFTSRESULTAT		655 215	-81 205	532 667	1 360 780
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 594	1 435	0	0
Finanskostnader	13	-601 145	-435 111	-439 000	-766 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-595 551	-433 676	-439 000	-766 000
ÅRSRESULTAT		59 664	-514 881	93 667	594 780
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-514 881		
Til annen egenkapital		59 664	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 582 484	1 582 484
Tomt		485 549	485 549
Leiligheter/lokaler	15	15 000	15 000
Andre varige driftsmidler	16	1 638 182	1 741 552
SUM ANLEGGSMIDLER		3 721 215	3 824 585
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	50 601	53 762
Driftskonto OBOS-banken		328 416	826 930
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	387
Sparekonto OBOS-banken		579 885	575 070
SUM OMLØPSMIDLER		958 901	1 456 148
SUM EIENDELER		4 680 117	5 280 734
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	1 241 910	1 241 910
Annen egenkapital	19, 20	-15 196 991	-15 256 655
SUM EGENKAPITAL		-13 955 081	-14 014 745
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	17 502 977	18 235 822
Annen langsiktig gjeld	22	832 550	832 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 335 527	19 068 372
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		273 233	50 768
Skyldige offentlige avgifter	23	275	1 580
Påløpte renter		4 507	2 448
Annen kortsiktig gjeld	24	21 656	172 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		299 670	227 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 680 117	5 280 734
Pantstillelse	25	20 432 550	20 432 550
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023

Styret i Solhaug Byggeselskap AS

Arild Røed /s/

Berit Brandvoll /s/

Karen Marie Engeseth /s/

Tom Meidell Helle /s/

Bente Kjelstad /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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	2 178 810
Garasje	156 000
Felleskostnadstillegg	2 625
Kapitalkostnader på IN-lån	1 298 203
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	35 787
Overført til kapitalkostnader	-1 333 990
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 337 435

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	10 500
Støtte fra Enova	34 744
SUM ANDRE INNTEKTER	45 244

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-16 230
Påløpte feriepenger	-1 948
Arbeidsgiveravgift	-30 763
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 201

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 273, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 004.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
OBOS Prosjekt AS	-78 965
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 025
SUM KONSULENTHONORAR	-108 240

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Murmester og Entreprenør AS, diverse arbeide på bygg -410 163

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -410 163

Drift/vedlikehold bygninger -100 719

Drift/vedlikehold elektro -6 594

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -19 740

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -29 065

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -1 500

Kostnader dugnader -2 461

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -570 242

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -357 357

Feieavgift -11 970

Renovasjonsavgift -193 207

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -562 533

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter 37 123

SUM INNETEKTER VASKERI 37 123

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -3 000

Vaktmestertjenester -315 523

Vakthold -9 158

Renhold ved firmaer -234 734

Andre fremmede tjenester -12 749

Trykksaker -3 322

Andre kostnader tillitsvalgte -273

Andre kontorkostnader -2 775

Telefon, annet -2 990

Porto -1 176

Bank- og kortgebyr -3 058

Velferdskostnader -4 800

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -593 558

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	779
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 815
SUM FINANSINTEKTER	5 594

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-601 145
SUM FINANSKOSTNADER	-601 145

NOTE: 14**BYGNINGER**

Opprinnelig verdi bygninger	1 582 484
SUM BYGNINGER	1 582 484

Gnr.94/bnr.204 M. flere

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Kvernstua	15 000
SUM LEILIGHETER	15 000

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin**

Tilgang 2016	202 765	
Avskrevet tidligere	-202 764	
		1

Vaskerianlegg

Kostpris	63 171	
Avskrevet tidligere	-52 643	
Avskrevet i år	-10 527	
		1

Vaskemaskin nr. 2

Kostpris	46 067	
Avskrevet tidligere	-46 066	
		1

Garasjeanlegg nr. 1

Tilgang 2010	1 168 160	
Tilgang 2011	1 513 329	
Avskrevet tidligere	-1 018 967	
Avskrevet i år	-107 260	
		1 555 262

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2021	68 500	
Tilgang 2022	55 875	
Avskrevet i år	-41 458	
		82 917

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 638 182**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-159 245****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	9 953
Elbil desember	2 735
Enova - tilskudd	34 744
Vaskeri desember	3 168

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **50 601**

**NOTE: 18****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 105 400. 105 400
fordelt på 62 aksjer à kr 1 700.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

OVERKURSFOND 1 136 510

Salg av leilighet nr. 59

SUM INNSKUDD EGENKAPITAL 1 241 910

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital -15 478 511
Egenkapital fra IN tidligere 298 590
Egenkapital fra IN 2022 0
Reduksjon EK fra IN -17 070

SUM ANNEN EGENKAPITAL -15 196 991

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**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 enkelteleiligheter 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: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021	-18 862 843
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	328 431
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	732 845
Nedbetalt tidligere, IN	298 590
Nedbetalt i år, IN	0
	-17 502 977

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -17 502 977

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



21

Solhaug Byggeselskap A/S

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andelsleilighet av 1951

61 leiligheter a kr 5 350,-	326 350	
1 leilighet a kr 0,- (leil 58)	0	-326 350

Leil 59 ble solgt og andel ble tilknyttet i 2011, ble da utvidet med kr 5 350 .

Andelskapital av 1952

61 leiligheter a kr 8 200	500 200	
1 leilighet a kr 6 000	6 000	-506 200

Leil 59 ble solgt og andel ble tilknyttet i 2011, ble da utvidet med kr 8 200.

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-832 550**

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -275

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-275**

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 948

Påløpte kostnader -19 708

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-21 656**

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 17 502 977

Beregnete IN-forpliktelser 281 520

TOTALT **17 784 497**

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

Bygninger 1 582 484

Tomt 485 549

TOTALT **2 068 033**



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 200 000 (uendret).

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring (*Kvalifisert flertallskrav*)

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Styret har gjennomført en full gjennomgang av vedtekter med vedlegg. Alle endringer er vist med farger i Vedlegg 1.

Forslag til vedtak:

Endringene godkjennes

B) Belysning i kjellerbodene (*Alminnelig flertallskrav*)

Forslagsstiller:

Norunn Bakken

Saksfremstilling:

Det er svært dårlig/svak belysning i kjellerbodene våre i Hagelundveien 48. Antar at dette er et generelt problem.

Forslag til vedtak:

Det fremmes forslag om å utbedre belysningen i alle kjellerboder, evt. i de kjellerbodene hvor belysningen er for svak.

Styrets innstilling:

Styret ser det kan være behov for denne oppgraderingen, men vurderer imidlertid ikke behovet som akutt. Saken ligger i listen over vedlikeholdsbehov. Det er styrets ansvar å påse et godt løpende vedlikehold, herunder prioritere mellom ulike tiltak innenfor de økonomiske rammene vi har.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Arild Røed Lilloseterveien 56B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Karen Marie Engeseth Hagelundveien 58

Bente Kjelstad Hagelundveien 38

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Berit Brandvoll Hagelundvn 13 0963 Oslo

Tom Meidell Helle Bergensvn 30 0963 Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ludvig Fløtra Hagelundveien 17

2. Kolbjørn Helge Andreassen Hagelundveien 42

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kristine Borgen Hagelundveien 40

Esben Kuhnt Hagelundveien 58

I valgkomiteen for Solhaug Byggeselskap A/S

Kristine Dihle Borgen
Kathinka Skogheim



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2480165. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 31.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



1061 Solhaug Byggeselskap A/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Vedlegg C

Forslagsstiller:

Rolf Terje Hansen - Hagelundveien 34

Forslag 1.

setter ned styrehonoraret til kr 15.000 for formann. Og 10.000 pr, styremedlem. Totalt til kr 55000.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til forslaget.

Forslag 2.

Att vi i fremtiden justerer ned styrehonoraret i %, det samme som husleien øker, men dog ikke lavere en 55000 kr.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til forslaget.

Forslag 3.

Att vi justerer garasjeleie likt med husleie i % husk vi har valgt å slå sammen garasjene og aksjelaget. Så skal dette være rettferdig på noen måte, **må** jo alle disse prisene justeres parallelt???

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til forslaget.

Forslag 4.

Att vi doubler prisen på EL bil ladning og annen strøm til bruk i garasjene så lenge dette er nødvendig, strømprisene har jo mere enn doblet seg.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til forslaget. Ladeprisen er justert for strømprisen

Forslag 5.

Att styret eller eventuelt, andre valgte til dette, skal arrangere ett beboermøte 1 gang i året. Ca Første helgen etter skolen har startet august. Dette skal være ett sosialt møte med någet, att ått, ta med selv. litt alvor, men mest hygge. Vet ikke hva det koster å leie lokalet bak kirken, men tror ca kr 10.000.



Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til forslaget. Styret må vurdere behovet for beboermøte løpende, og om det er aktuelle saker å diskutere. I 2022 ble det avholdt ett beboermøte om varmpumper.

Forslag 6.

Att det som kjøpes inn av utstyr til boligsameiet, og skal selges. Skal beboerne ha forkjøpsretten til, og informeres om pris, før dette eventuelt blir solgt.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til forslaget. Boligselskapet eier lite utstyr og det er per tidspunkt ikke planer om å selge noe.

Forslag 7.

Att vi bør ha muligheten, til å leie ut garasjene til andre eks: borettslaget nedenfor viss vi ikke har økonomi til og leie selv. Men dog bare på ett års avtaler.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til forslaget. Muligheten for å leie ut parkeringsplasser finnes allerede og er noe som styret vurderer løpende. Styret anbefaler at styrets handlefrihet ikke begrenses av generalforsamlingen.

Forslag 8.

Att det skives referat fra G forsamlingene ved siden av protokoll, da protokoll ikke tar med annet enn vedtak.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg negativt til forslaget. Opptak eller sitering av uttalelser vil utvilsomt hemme den frie diskusjon på et møte.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Innhold

Vedtekter	3
1 Innledende bestemmelser	3
1.1 Formål	3
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	3
2 Aksjekapital og aksjeeiere	3
2.1 Aksjer og aksjeeiere	3
2.2 Sameie i aksjer	3
2.3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier.....	3
2.4 Forkjøpsrett	4
3 Borettsrett og bruksoverlating.....	4
3.1 Borettsretten.....	4
3.2 Bruksoverlating	4
4 Vedlikehold.....	5
4.1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt	5
4.2 Selskapets vedlikeholdsplikt	5
4.3 Utbygging av lofts- og kjellerarealer	6
4.4 Varmepumpe	6
5 Pålegg om salg og fravikelse	6
5.1 Mislighold	6
5.2 Pålegg om salg	6
5.3 Fravikelse	6
6 Felleskostnader og pantebestilling	7
6.1 Felleskostnader	7
6.2 Selskapets pantebestilling	7
7 Styret og dets vedtak.....	7
7.1 Styret.....	7
7.2 Styrets oppgaver.....	7
7.3 Styrets vedtak.....	7
7.4 Representasjon og fullmakt.....	7
8 Generalforsamlingen	7
8.1 Myndighet	7
8.2 Tidspunkt for generalforsamling	7
8.3 Innkalling til generalforsamling.....	8
8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	8
8.5 Møteledelse og protokoll	8
8.6 Stemmerett og fullmakt	8
8.7 Vedtak på generalforsamlingen.....	8
9 Inhabilitet og mindretallsvern	9
9.1 Inhabilitet.....	9
9.2 Mindretallsvern	9
10 Vedtektsendringer	9
11 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven	9
Vedlegg 1 - HUSORDENSREGLER FOR SOLHAUG BYGGESELSKAP AS.....	10



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

1	ALMINNELIGE BESTEMMESLER.....	10
2	DYREHOLD.....	10
3	OM BRUK AV LEILIGHETENE.....	10
4	BRUK AV OPPGANGER, KJELLER OG LOFT.....	11
5	BRUK AV BALKONGER.....	11
6	MONTERING AV MARKISER.....	12
7	RENHOLD OG BRUK AV SØPPELKASSER.....	12
8	OM BRUK AV VASKERI, TØRKEPLASSER M.V.....	12
9	UTVENDIG BEPLANTING.....	12
	Vedlegg 2 – ERKLÆRING OM DYREHOLD.....	14
	Vedlegg 3 – REGLEMENT FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER.....	15
1.	Bakgrunn.....	15
2.	Avtale om overdragelse.....	15
3.	Vilkår.....	15
4.	Vederlag og kompensasjon.....	16
5.	Oppmåling/beregning av areal.....	17
6.	Søknadsprosedyre.....	17
7.	Felleskostnadstillegg.....	18
8.	Overdragelse.....	18
	Vedlegg 4 – AVTALEMAL FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER.....	19
	AVTALE FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER MELLOM AKSJEIEIER OG SOLHAUG BYGGESELSKAP AS.....	19
1.	Bakgrunn.....	19
2.	Overdragelse.....	19
3.	Vilkår.....	19
4.	Kompensasjonsbeløp og forfall.....	19
5.	Felleskostnadstillegg.....	21
6.	Krav til fremdrift.....	21
7.	Senere overdragelse.....	21
8.	Mislighold.....	21
9.	Forkjøpsrett.....	21
	Vedlegg 5 - Aksjeeierinitiert rehabilitering av våtrom.....	22
1.	Bakgrunn.....	22
2.	Gjennomføring.....	22
3.	Tekniske vilkår.....	22
	Vedlegg 6 – REGLEMENT FOR GARASJEANLEGG.....	24
	Vedlegg 7 - AVTALEMAL OM LEIE AV GARASJE.....	26



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Vedtekter

Vedtekter for Solhaug Byggeselskap AS, org nr. 930 563 382, vedtatt 14. november 1947.

Endringer: 2015-04-28, 2018-03-05, ~~og 2020-06-09~~, 2022-11-17 og 2023-05-15

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Solhaug Byggeselskap AS, gnr. 94, bnr. 315 i Oslo Kommune, er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Boligselskapets adresse er: Hagelundveien 13-17, og 34-58, samt Bergensveien 30-32.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Aksjekapital og aksjeeiere

2.1 Aksjer og aksjeeiere

2.1.1 Selskapets aksjekapital er på kr 105 400,- fordelt på 62 aksjer á kr 1 700.

2.1.2 Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

2.1.3 Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder 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 og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.1.4 Aksjeeierne skal ha tilgang til ~~å utlevert et eksemplar av~~ selskapets vedtekter

2.2 Sameie i aksjer

2.2.1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

2.2.2 Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2.3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

2.3.1 En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

2.3.2 Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 22 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

2.3.4 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

2.4 Forkjøpsrett

2.4.1 Dersom en aksje knyttet til boenhet som er bygd ut etter reglene i § 4-3 skifter eier, har aksjonærene i selskapet forkjøpsrett.

2.4.2 Borettslagsloven § 4-11 til § 4-22 gjelder for forkjøpsrett. Vedtektene supplerer Borettslagsloven der loven gir anledning for dette.

2.4.3 Aksjonær har forkjøpsrett etter ansiennitet i selskapet. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av aksjen. Har aksjonæren sammenhengende eid flere aksjer, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første aksjer. Står flere aksjonærer med lik ansiennitet i selskapet, avgjøres saken ved loddtrekning.

2.4.4 Aksjonær som vil overta ny aksje gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den aksjen nåværende bolig er knyttet til, til en ny aksjonær. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

2.4.5 Styret i selskapet skal sørge for at aksjonærene får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i Borettslagslovens § 4-15.

MERKNAD Sitat fra Borettslagslovens § 4-15 lyder som følger:

- (1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått skriftleg førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.
- (2) Med kvardagar er meint alle dagar utanom sundagar og andre helgedagar, laurdagar og 1. og 17. mai.
- (3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast

2.4.6 Forkjøpsretten skal kunngjøres ved skriftlig informasjon til beboerne, oppslagenten elektronisk eller på papiri oppgangene i Boligselskapet eller på annen lignende måte.

2.4.7 Selskapets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpberettigede skal settes frem skriftlig av avhenderen til eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget. Avhender er ansvarlig for at salget gjennomføres etter vedtektene.

3 Boret og bruksoverlating

3.1 Boretten

3.1.1 Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

3.1.3 Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

3.1.4 En aksjeeier 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.

3.1.5 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

3.2.1 Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre mer enn 30 dager per år.

3.2.2 Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen i mer enn 30 dager dersom:



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

- a) aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- b) aksjeeieren er en juridisk person,
- c) aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- d) et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen,
- e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- f) Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
- g) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

3.2.4 Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4 Vedlikehold

4.1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

4.1.1 Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Aksjeeier har også plikt til å besørge nødvendig reparasjon eller utskifting av vinduer og utgangsdør. Styret kan pålegge aksjeeier å utføre reparasjon eller utskifting dersom dette er nødvendig.

4.1.3 Aksjeeieren har også ansvaret for å stake opp og rense kloakkledning innvendig både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

4.1.4 Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4.1.5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

4.1.6 Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

4.1.7 Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 Selskapets vedlikeholdsplikt

4.2.1 Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

4.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

4.2.3 Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer i fellesareal, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4.2.4 Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

4.3 Utbygging av lofts- og kjellerarealer

4.3.1 Dersom de bygningstekniske forhold tillater det og det ikke vil være til vesentlig ulempe for andre beboere kan aksjonær bygge ut sin bolig etter reglene i denne bestemmelsen.

4.3.2 Før utbygging kan igangsettes skal aksjonæren søke tillatelse fra styret, som kan nekte utbygging dersom saklige grunner foreligger. Der annen aksjonær har bruksrett til fellesarealet skal samtykke fra denne innhentes. Styret kan stille som betingelse at det inngås egen avtale om utbyggingen og at eventuelt byggereglement fastsatt av generalforsamlingen følges.

4.3.3 I tillegg til eventuelt vederlag for overtakelsen av fellesarealer skal aksjonæren betale et felleskostnadstillegg tilsvarende det beløp boligselskapets driftskostnader øker med som følge av utbyggingen. Ved senere forhøyelse/nedsettelse av felleskostnadene skal den prosentuelle endringen legges til grunn også for felleskostnadstillegget.

4.3.4 Aksjonæren bærer det hele og fulle ansvar for feil og mangler som følge av utbyggingen, både i forhold til boligselskapet, andre aksjonærer, offentlige myndigheter og andre tredjeparter. Boligselskapet skal holdes skadesløs i ethvert henseende.

4.3.5 Når utbyggingen er ferdig, følger ansvaret for vedlikehold av de alminnelige regler for boligselskapet. Ordinært ytre vedlikehold skal boligselskapet sørge for såfremt utbyggingen ikke har påført boligselskapet økt vedlikeholdsansvar. Aksjonær har ansvaret for indre vedlikehold herunder for de bygningsdeler som tilføres gjennom utbyggingen, så som el-anlegg, vvs-anlegg, vinduer og dører.

4.3.6 Aksjonæren vedtar i forbindelse med utbyggingen at det ved framtidig overdragelse av boligen gjelder forkjøpsrett i henhold til vedtektenes §2-4.

4.4 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumper tillates ikke montert

5 Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5.3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfyllbyrdslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

6.1.1 Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkel kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.

6.1.2 Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6.2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styret

7.1.1 Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

7.1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

7.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7.2 Styrets oppgaver

7.2.1 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.

7.2.2 Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

7.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives (elektronisk eller på papir) av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

8.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

8.2.2 Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8.3 Innkalling til generalforsamling

8.3.1 Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

8.3.2 Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

8.3.3 En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- b) Godkjenning av årsregnskap
- c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- d) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 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.

8.6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

8.7.1 Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

8.7.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak som omhandler:

- a) Å bygge, eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten,
- b) Å øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie,
- c) Salg, eller kjøp av fast eiendom,
- d) Å pantsette hele, eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen,
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, eller
- f) Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

8.7.3 Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

8.7.4 En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjelovens § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9 Inhabilitet og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

9.1.1 Et styremedlem ~~må~~ skal ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

9.1.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9.2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Vedlegg 1 - HUSORDENSREGLER FOR SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

Vedtatt i selskapets generalforsamling 29.10.1951. Endret: 19.03.1952, 17.03.1959, 31.03.1971, 19.05.1988, 13.05.2004, 14.05.2008, 03.05.2018, ~~og 2020-06 og 2023-05-15.~~

Ordensreglene skal bidra til ro og orden gjennom å fastslå de plikter som påhviler den enkelte beboer i anlegget.

1 ALMINNELIGE BESTEMMESLER

1.1 Leilighetene og bestemmelsene ~~må~~ skal ikke brukes slik at det sjenerer andre ~~leie~~beboere.

1.2 Beboeren er erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelser av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet av beboeren selv, husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

1.3 Hver enkelt beboer ~~og vaktmester~~ skal påse at ordensreglene blir fulgt. Forsømmelser og misbruk skal rapporteres styret.

1.4 Bestemmelser fra styret ~~som kommuniseres skriftlig ved rundskriv til~~ beboerne gjelder på samme måte som ordensreglene.

2 DYREHOLD

Viser til erklæring om dyrehold som alle plikter å underskrive.

3 OM BRUK AV LEILIGHETENE

3.1 Leilighetene og bestemmelsene ~~må~~ skal ikke brukes slik at det sjenerer andre ~~leie~~beboere.

3.2 Beboeren er erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelser av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet av beboeren selv, husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

~~3.3 Hver enkelt beboer og vaktmester skal påse at ordensreglene blir fulgt. Forsømmelser og misbruk skal rapporteres styret.~~

~~3.4 Bestemmelser fra styret ved rundskriv til beboerne gjelder på samme måte som ordensreglene.~~

~~3.5~~3.3 Det skal ikke være sjenerende støy i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00

~~3.6~~3.4 Entredører skal holdes lukket. Lufting skal skje gjennom vinduene eller lufteventilene.

~~3.7~~3.5 I vannklosettene ~~må~~ skal det ikke kastes uvedkommende ting (sanitetsbind, bleier etc.) som kan stoppe avløpet.

~~3.8~~3.6 En bør unngå å bruke spiker og skruer i veggene, nytt helst x-kroker og lignende.

3.7 Banking og risting av tepper, sengetøy og lignende ~~må~~ skal ikke foretas fra vinduene, på balkong eller i oppgangene. Klestørk er tillatt på verandaene når snorene er stukket slik at de



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

ikke er synlige over verandabrystningen. På helligdager skal all klestørk være fjernet fra balkongen.

~~3.93.8 Tørking av tøy på varmeovner å panelovner er brannfarlig og skal ikke forekomme.~~

~~3.103.9~~ Uten styrets godkjenning er det ikke tillatt å sette opp markiser eller andre innretninger som er synlig utenfra.

~~3.113.10~~ Vesentlige og varige forandringer i leiligheten må skal ikke foretas uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret.

~~3.123.11~~ ~~Leieboer~~Beboerne må skal straks melde fra til styret, hvis det merkes oppdages veggdyr i leilighetene.

~~3.133.12~~ ~~Leieboer~~Beboerne kan ikke motsette seg at veggdyrkontroll foretas i leilighetene når styret finner det nødvendig. Hvis sopp, veggdyr eller annet lignende er påvist, må skal ~~leieboer~~beboerne selv bekoste utrensing, og /eller rette seg etter de pålegg selskapet gir før å få gjort dette.

~~3.143.13~~ ~~Leieboer~~Beboerne må skal ikke etablere fremleieforhold ved å la fremleietaker flytte inn i leiligheten før styrets skriftlige godkjenning foreligger.

4 BRUK AV OPPGANGER, KJELLER OG LOFT

4.1 Det skal til enhver tid være rent og i orden i trappeoppgangene. Det er av brannvern hensyn ulovlig ikke tillatt å oppbevare, eller hensette gjenstander i trappeoppgangene.

4.2 Barnevogner, sykler, ski etc. skal ikke henges i trapperom eller ganger.

4.3 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangen, private eiendeler skal oppbevares på tildelt lagringsplass.

4.4 Foreldre må passe på at barna ikke støyer eller driver skadeverk i trappeoppgangene.

4.5 Dører til loft, kjellerganger og fellesrom skal holdes låst. Hovedinngangsdøren skal til enhver tid holdes låst. Takluker må holdes lukket i regn og snøvær.

4.6 Tenn ikke mer lys enn nødvendig ved bruk av loft og kjeller

4.7 Kun tørr ved skal lagres i kjeller eller på loft. Fuktig ved øker luftfuktigheten i rommet og kan påføre skade på bygning så vel som andre lagrede gjenstander. Når ved skal lagres i kjelleren skal stablene ikke ligge direkte på gulvet, men løftes på en slik måte at luft kommer til og råte/sopp hindres. Stablene skal ha en klaring på minst 10 cm fra gulv, vegger og tak.

4.8 Loftene skal holdes ryddige og rene. Lagring av eiendeler skal ikke finne sted i så stort omfang eller på en slik måte at det sjenerer de øvrige ~~leieboer~~beboere, eller står i veien for brann- eller feievesenet. Klær som henges til tørk på loftet må skal ikke være så våte at de drypper.

5 BRUK AV BALKONGER

~~5.1~~ ~~Leieboerne~~ plikter å holde balkongene rene for snø. Snø skal fjernes på en slik måte at det ikke er til sjanse for andre balkonger.

~~5.25.1~~ Det må skal ikke tømmes forurenset vann eller vaskevann i balkongens avløp. Vanning i blomsterkasser skal ikke forårsake drypp eller søl på andre balkonger. Gjenstander på balkongen skal plasseres eller forberedes slik at de ikke oppsamler opp regnvann eller



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

smeltevann. Uvetting bruk av vann på balkong er forbudt av hensyn til nedenforliggende leiligheter.

5.35.2 Bruk av balkongene skal ikke forårsake skade på rekkverk, gulv, tak eller stolper.

5.45.3 Gulvene på balkongene kan dekkes med materialer som ikke hindrer betongen i å tørke når den utsettes for fukt.

5.55.4 Balkongene skal ikke benyttes som oppbevaringsplass på linje med boder og loft. Sjenerende oppbevaring som fremstår som rot og søppel skal ikke forekomme.

6 MONTERING AV MARKISER

Ved montering av markiser på balkonger skal det benyttes type Rex terrassemarkise Hercules. Det ~~må skal~~ benyttes duktype Rex nr. 330039 med rett forkant. Markisen skal monteres mellom søyler og ca. 40 cm bak. Man står fritt til å velge leverandør, men farge, duktype og plassering ~~må skal~~ være i henhold til nevnte retningslinjer. (Forhandler er blant annet Markisehuset AS Grorud Persiennør as).

7 RENHOLD OG BRUK AV SØPPELKASSER

7.1 Beboere er ansvarlig for at det til enhver tid er rent og ryddig i oppganger, kjeller og loft. Styret skal sørge for at trappeoppgangene blir vasket annen hver uke, og at vinduene blir vasket to ganger i året. Nødvendig renhold utover dette, så som hyppigere vask, fjerning av flekker, osv. påhviler beboerne. Renhold av kjellerganger og loft skal foretas av ~~beboerne~~ leieboerne i oppgangen etter tur.

7.2 Avfall ~~må skal~~ kun kastes i søppelkassene. Husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes forsvarlig slik at ikke søppelkassene tilgrises. Kartonger rives i stykker. Avfall ~~må skal~~ fordeles i søppelkassene slik at lokkene kan lukkes tett.

8 OM BRUK AV VASKERI, TØRKEPLASSER M.V.

8.1 Enhver ~~må skal~~ selv velge sin vasketid ved hjelp av tavlen som er hengt opp i vaskeriet. Ingen har adgang til å benytte vaskeriene til andre tider enn det som er oppgitt på tavlene, eller vaske og tørke tøy som tilhører andre enn selskapets beboere.

8.2 ~~Leieboer~~ Beboerne plikter nøye å følge vaskeriinstruksen som er opphengt i vaskeri og rullebod. Overtredelse kan resultere i unødige store skader, og kan medføre at overtrederen blir utelukket fra vaskeriet for kortere eller lengre tid. Ingen skal benytte vaskeriene før etter at man har gjort seg kjent med vaskeriinstruksen. Ved salg av leilighet leveres vaskerilåsen til neste beboer.

8.3 Hvis det oppdages feil ved vaskemaskiner, sentrifuge, rulle eller tørkeskap, skal strømmen straks slås av, og vaktmester eller styret informeres.

8.4 Vaskerommet og maskinene skal rengjøres etter bruk. Dette gjelder særlig såpekopper og lofilter. Tørkerom skal feies rent for støv etter endt bruk av den som har benyttet vaskeriet.

9 UTVENDIG BEPLANTING

9.1 Når det utføres beplantning, skal følgende tas hensyn til:

- Avstand til bygningene
- Avstand til nabogrenser og nabobebyggelse
- Beplantningens behov for stell og oppfølging
- Giftighet, torner og bær av hensyn til barn
- Spredning

9.2 Trær eller busker skal plantes med avstand minst 2/3 av plantens fullvokste høyde fra bygninger eller nabogrenser. Likeledes skal det ikke plantes vekster som kan vokse oppetter



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

husvegger, avsette biologisk materiale på vegger ved berøring eller som forårsaker at vegger utsettes for unødig fukt.

9.3 Beplantingen skal ikke være avhengig av stell og oppfølging for å være til pryde, glede eller nytte. Likeledes skal det ikke plantes vekster som må vedlikeholdes for å unngå utilsiktet spredning.

9.4 Den som utfører beplanting skal dokumentere at bær, blader eller blomster ikke er giftige.

9.5 Beplantning utenfor bed skal kun skje i samråd med styret, som treffer beslutning.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Vedlegg 2 – ERKLÆRING OM DYREHOLD

Vedtatt på generalforsamling 06.04.2018

Undertegnede som har styrets tillatelse til å holde en hund /katt *) forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd på boligselskapets område. Jeg er kjent med politivedtektene om hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs når det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som min hund/katt *) påfører person eller eiendom i boligselskapet. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.
4. Denne erklæring betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.
5. Jeg påtar meg ansvaret for å oppbevare og fremvise denne erklæringen på forespørsel.

Jeg er villig til å godta de endringer som aksjonærene i generalforsamling finner det nødvendig å foreta.

Oslo den ____/____ _____

Aksjonærens navn med blokkbokstaver

Aksjonærens adresse

Aksjonærens signatur

*) stryk det som ikke passer



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Vedlegg 3 – REGLEMENT FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER

Reglement for utbygging av Loft/kjeller i Solhaug Byggeselskap AS (Vedtatt på generalforsamling 11.06.2008. Endringer: 03.05.2018)

1. Bakgrunn

Dette reglement skal regulere situasjonen der byggeselskapet overdrar deler av fellesarealet i form av lofts- og kjellerareal for innlemmelse i beboers eksisterende boenhet og utbygging til bruksareal.

Byggeselskapet har i sine vedtekter fastsatt hjemmel for utbygging i regi av den enkelte beboer. Denne avtale supplerer og utfyller vedtektene.

Byggeselskapet eier alt lofts og kjellerareal som ikke allerede er overdratt til beboere ved inngåelse av avtale mellom beboer og Byggeselskapet. Ved oppfyllelse av dette reglementet kan beboere søke styret og inngå avtale om overdragelse av bruksretten til slikt areal med den hensikt å bygge det ut til bruksareal og innlemme det i sin egen leilighet.

2. Avtale om overdragelse

Det skal inngås en egen avtale mellom beboer og byggeselskapet. Ved inngåelse av ~~denne~~ avtale overdrar byggeselskapet eksklusiv bruksrett til loft og/eller kjellerarealet beskrevet i ~~pkt~~punkt, 1 til utbygger. Ved inngåelse av denne avtalen forplikter beboer seg i henhold til dette reglement.

3. Vilkår

Ved utbygging av loftsareal/kjellerareal og innlemminger i leilighet forplikter utbygger seg til følgende:

- a) Inngå avtale om overdragelse av loft/kjeller areal mellom utbygger og Byggeselskapet. Avtalen skal settes opp i henhold til dette reglementet
- b) Der annen beboer disponerer arealet som blir omfattet av utbyggingen skal utbygger forelegge skriftlig samtykke fra denne beboer før avtale om overdragelse kan undertegnes. Samtykket skal inneholde målsatte skisser som viser hvilket areal som er berørt
- c) Kompensere annen beboer økonomisk, ~~jamfør punkt~~fr. pkt. 4 nedenfor, eller ved at det i samarbeid med styret stilles erstatningsareal til disposisjon. Enighet om kompensasjonsspørsmålet skal være oppnådd før avtale om overdragelse undertegnes.
- d) Innhente tillatelse fra bygningsmyndighetene før utbyggingen starter. Utbygger har selv ansvaret for å sette seg inn i de offentlige krav som gjelder og bærer selv ansvaret for at byggetillatelse og andre tillatelser blir gitt.
- e) Oppfylle alle offentlige krav i forbindelse med utbyggingen.
- f) Dekke alle kostnader ved utbyggingen, herunder kostnader som byggeselskapet påføres på grunn av ga-byggearbeidene. Dette inkluderer for eksempel gebyrer, eventuell omlegging av fellesantenne, kjøp og installasjon av nødvendig utstyr, eventuell omlegging av rør og elektriske anlegg, etc.
- g) Påse at arbeidet er fagmessig utført, herunder at det blir brukt autoriserte håndverkere der dette er påkrevd i henhold til offentlige regler.
- h) Bære det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved utbygging av loftsareal/kjellerareal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.
- i) Påse at entreprenør/håndverkere har nødvendig ansvarsforsikring og forsikring som dekker kontraktarbeidene, eventuelt må utbygger selv tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden.
- j) Sende kopi av melding om ferdigstilling til styret og be om at byggeselskapet tegner bygningsforsikring.
- k) Påse at utbyggingsarbeidet ikke er til unødig eller urimelig sjenanse for andre beboere, særlig med tanke på støyende arbeider, støv, forsøpling mv.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

- l) Påta seg alle plikter og ansvar som byggeselskapet pga. arbeidet måtte komme i, både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn.
- m) Påse at byggeselskapets fellesområder ikke blir benyttet som lagringsplass for byggematerialer, avfall og lignende uten etter styrets samtykke.
- n) Etterleve slike pålegg som styret måtte gi under byggeperioden og som er saklig begrunnet i byggeselskapets og fellesskapets behov.

4. Vederlag og kompensasjon

Ved overdragelse av lofts/kjellerareal fra byggeselskapet til beboer er det utarbeidet satser som kan benyttes. Satsene er kun veiledende, og er ment å gi beboerne en pekepinn på hva et slikt areal kan være verdt. Endelig pris er gjenstand for avtale beboerne seg imellom:

For lofts- og kjellerareal for eksempel kr 7 5000/m² (per. 2023+8)

Avtale om overdragelse mellom byggeselskapet og beboer skal settes opp etter ett eller flere av følgende alternativer.

Alt. 1 (oppgjør i penger, der annen beboer har avstått arealer):

Kjøpesummen tilfaller i sin helhet beboer som har avstått bruksareal for å muliggjøre utbyggingen.

Alt 2 (der arealene er "frie" dvs. ikke disponeres av noen beboere eksklusivt.):

Kjøpesummen tilfaller i sin helhet Solhaug Byggeselskap AS.

Alt 3 (der annen beboer er kompensert helt eller delvis gjennom tilbud om alternative arealer):

Avstått arealet kompenseres som i Alt.1, men med fratrukk for tilførte alternative arealer, også beregnet etter satsene under punkt 4. Regnestykket vil kunne variere fra byggesak til byggesak, men regnestykket skal tydelig fremgå av avtale mellom utbygger og byggeselskapet både i forhold til kjøpesum og hvilke arealer det er snakk om. Dersom avstått areal er større enn tilført areal tilfaller differansen i sin helhet til beboer som har avstått areal for å muliggjøre utbyggingen. Dersom avstått arealet er mindre enn tilført areal skal avtalen mellom utbygger og byggeselskapet beskrive hvem som skal kompenseres. Normalt vil den som totalt sett har avstått areal kompenseres for dette i henhold til avtalte satser.

Alt. 4 (Der utbygger overtar areal som disponeres av utbygger selv)

Det betales ikke noe vederlag for overdragelsen.

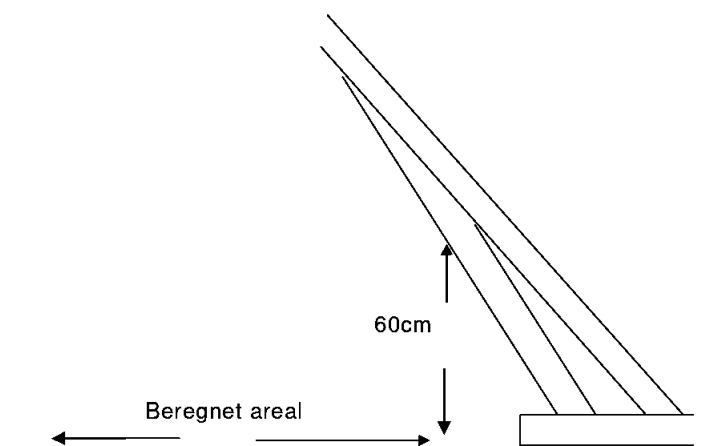
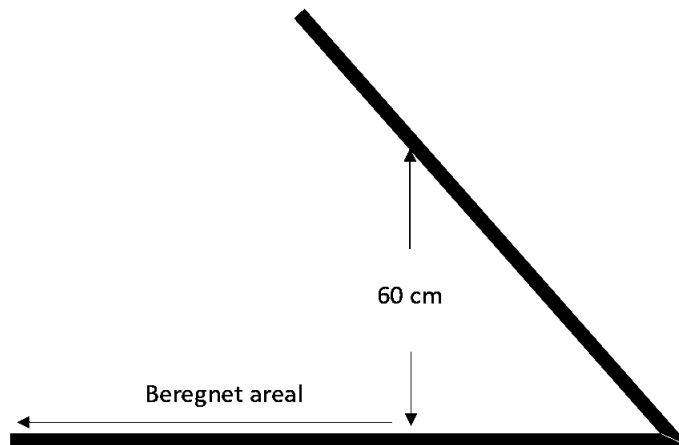
Direkte kostnader som byggeselskapet påføres som følge av utbyggingen kommer i tillegg til kjøpesummen.

Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

5. Oppmåling/beregning av areal.

5.1 Beregning av loftsareal:

Loftsareal skal oppmåles slik det foreligger før utbygging. Området avgrenset av de forholdsmessige delelinjene mellom de disponerte arealene og en delelinje, beregnet ut fra 60cm høyde fra eksisterende bjelkelag til gulv (Se skisse), skal danne grunnlaget for kostnadsbestemmelse i samsvar med punkt 4.



5.2 Beregning av kjellerareal:

Kjellerareal skal oppmåles slik det foreligger før utbygging.

6. Søknadsprosedyre

6.1 Generelt



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Hensikten med denne prosedyren er å sørge for at kravene i vedtektene og dette reglementet gjennomføres i riktig rekkefølge og at prosessen foregår på ellers ryddig måte.

6.2 Søknad til styret

Beboer som ønsker å bygge ut fellesareal søker styret om aksept for byggeplanene med forbehold om at samtykke fra berørte parter blir gitt. Styret gjør på bakgrunn av dette et styrevedtak som enten avviser, eller aksepterer iht. vedtektene. Det er her en fordel om beboer på forhånd har innhentet muntlig aksept fra naboer.

6.3 Samtykke

Utbygger innhenter samtykke fra berørte parter og lager skriftlig avtale iht. dette reglementet.

6.4 Avtale

På bakgrunn av styrevedtak (se 6.2) og samtykke fra berørte parter (se 6.3) inngås det skriftlig avtale mellom byggeselskapet og utbygger. Dersom det ikke har inntruffet uforutsette faktorer skal avtalen kunne signeres uten nytt styrevedtak.

7. Felleskostnadstillegg

Ved innlemming av loftsareal/kjellerareal i boenhet, skal denne boenheten få et påslag i felleskostnadene, tilsvarende det beløp boligselskapets driftskostnader øker med som følge av utbyggingen, minimum kr 100. Minimumsbeløpet reguleres i samsvar med ordinære felleskostnader.

Nye felleskostnader vil tidligst begynne å løpe fra det tidspunkt arealet er tatt i bruk som bolig, men kan også inntreffe på et senere tidspunkt.

Eventuelt felleskostnadstillegg vil bli justert i samsvar med utviklingen av de ordinære felleskostnader.

8. Overdragelse

Ved overdragelse/salg overtar ny andelseier ansvar og plikter.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Vedlegg 4 – AVTALEMAL FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER

AVTALE FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER MELLOM AKSJEEIER OG SOLHAUG BYGGESELSKAP AS

Solhaug Byggeselskap AS (heretter kalt Selskapet, eller selger), på den ene siden, og _____ (heretter kalt kjøper), leilighet nr. _____, på den andre siden, har på dags dato inngått følgende avtale:

1. Bakgrunn

Denne avtalen skal regulere situasjonen der Selskapet overdrar deler av fellesarealet i form av lofts- og/eller kjellerareal for innlemmelse i beboers eksisterende bruksenhet.

Selskapet har i sine vedtekter fastsatt hjemmel for utbygging i regi av den enkelte beboer. Selskapet har i tillegg vedtatt et byggereglement som regulerer overdragelse og utbygging. Denne avtale supplerer og utfyller reglement og vedtekter.

Selger eier et loftsareal/kjellerareal i _____ som ligger rett over/under kjøpers leilighet. Arealet består av _____ m² råloft/kjeller. Nåværende leilighet nr. _____ fremgår av skissen og følger som vedlegg 1 til denne avtalen. Loftsarealet/kjellerarealet fremgår av skissen som følger som vedlegg 2 til denne avtalen.

2. Overdragelse

Selger overdrar eksklusiv bruksrett til loftsarealet/kjellerarealet beskrevet i pkt. 1 i denne avtalen til kjøper. Loftsarealet/kjellerarealet blir dermed en del av leilighet nr. _____

Ref. styrevedtak dato: _____

3. Vilkår

Ved utbygging av loftsarealet/kjellerarealet og innlemming i leilighet nr. _____ følger det til enhver tid gjeldende byggereglement som selger har vedtatt.

Igangsettelsestillatelse og ferdigattest skal leveres selger så snart dette foreligger.

Eventuelle andre vilkår: (Dersom saken tilsier dette. Bruk eget ark dersom det trengs mer plass)

4. Kompensasjonsbeløp og forfall

Kompensasjonsbeløp for loftarealet/kjellerarealet er gitt av inngåtte avtaler mellom de berørte partene. Kompensasjonsbeløpet forfaller til betaling ved inngåelse av denne avtale.

Direkte kostnader som Selger påføres som følge av utbyggingen, jmfør punkt 3, kommer i tillegg til kjøpesummen.

Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente i samsvar med lov om renter ved forsinket betaling, og selger kan oppheve alle avtaler.

(Stryk de alternativene som ikke passer)

Alternativ 1



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Avtale mellom naboer (når annen beboer har avstått arealer)

For å muliggjøre utbygging avstår beboer NAVN, leilighet XX, i henhold til egen avtale mellom partene, sin disponerte andel av loft/kjeller som utgjør XX m² av det totale arealet over/under leilighet nr. XX. NAVN skal kompenseres av utbygger for dette i henhold til egen avtale.

Kompensasjonssummen tilfaller i sin helhet NAVN, leilighet nr. XX som har avstått sin rett til bruksareal på loft/kjeller. Ved inngåelse av denne avtale forutsettes det at egen avtale om overdragelse og kompensasjon for avstått areal fra beboer NAVN, leilighet nr. XX er undertegnet av begge parter.

Alternativ 2

Alt. 1 (oppgjør i penger, der annen beboer har avstått arealer)

Kompensasjonsbeløpet fastsettes til kr _____ for totalt _____ m²

Kompensasjonsbeløpet tilfaller i sin helhet beboer som har avstått bruksareal for å muliggjøre utbyggingen.

Avtale Alt 2 (når der arealene er "frie" dvs. ikke disponeres av noen andre beboere.)

For å muliggjøre utbygging avstår selger sin bruksrett av XX m² som vist på vedlagte skisse. Kompensasjonssummen tilfaller i sin helhet selger som har avstått sin rett til bruksareal.

Kompensasjonsbeløpet fastsettes til kr _____ for totalt XX _____ m².

Alternativ 3

Kompensasjonsbeløpet tilfaller i sin helhet Solhaug Byggeselskap AS.

Avtale Alt 3 (der annen beboer er kompensert helt, eller delvis gjennom tilbud om alternative arealer)

Kompensasjonsbeløpet fastsettes til:

	Kr	_____	Avstått areal	_____	m ² loft/kjeller
Minus	Kr		alternativt areal		m ² loft/kjeller
	Kr	_____	totalt		

For å muliggjøre utbygging avstår beboer NAVN, leilighet XX, i henhold til egen avtale mellom partene, sin disponerte andel av loft/kjeller som utgjør XX m² av det totale arealet over/under leilighet nr. XX. NAVN skal kompenseres ved bytte av areal. Kompenserende areal beskrives i egen avtale undertegnet av begge parter med skisser som viser arealet.

MERKNAD

I tillegg kan det være behov for å kompensere avstått areal som i alternativ 1 kompenseres som i alt. 1, men med fratrukk for tilførte alternative arealer, også beregnet etter satsene som følger av Selskapets retningslinjer.

Merknad: Den totale summen vil kunne variere fra byggesak til byggesak, men i Regnestykket skal tydelig fremgå av avtale mellom utbygger partene og Selskapet både i forhold til kjøpesum og hvilke arealer det er snakk om. Dersom avstått areal er større enn tilført areal, tilfaller differansen i sin helhet beboer som har avstått areal for å muliggjøre utbyggingen, og omvendt. Dersom avstått areal er mindre enn tilført areal skal avtalen mellom utbygger og Selskapet beskrive hvem som skal kompenseres. Normalt vil den som totalt sett har avstått areal kompenseres for dette økonomisk i henhold til satsene i Selskapets retningslinjer.

Direkte kostnader som Selskapet påføres som følge av utbyggingen, jf. ovenfor under pkt. 3 kommer i tillegg til kjøpesummen.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Dersom det på dette tidspunkt, grunnet manglende oppmåling og tegninger, ikke er mulig å fastslå nøyaktig areal, skal kjøper betale et beløp fastsatt av styret så nært som mulig opp til det endelige beløp. Når overdratt loftsareal/kjellerareal er endelig fastsatt foretas et sluttoppgjør. Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente i samsvar med lov om renter ved forsinket betaling.

5. Felleskostnadstillegg

Ved innlemming av loftsareal/kjellerareal i boenhet, skal denne boenheten få et påslag i felleskostnadene, tilsvarende det beløp boligselskapets driftskostnader øker med som følge av utbyggingen, minimum kr 100 (fastsatt i 2018). Minimumsbeløpet reguleres i samsvar med ordinære felleskostnader.

Nye felleskostnader vil tidligst begynne å løpe fra det tidspunkt arealet er tatt i bruk som bolig, men kan også inntreffe på et senere tidspunkt.

Eventuelt felleskostnadstillegg vil bli justert i samsvar med utviklingen av de ordinære felleskostnader.

6. Krav til fremdrift

Kjøper forplikter seg til å følge byggeselskapets retningslinjer for utbygging av loft/kjeller med tanke på framdrift av byggearbeidene.

7. Senere overdragelse

Ved overdragelse/salg av boenheten følger alt ansvar boenheten over til ny andelseier.

8. Mislighold

Ved mislighold av denne avtale kan Selskapet kreve arbeidene midlertidig stanset, og/eller utføre nødvendig tiltak som skulle vært utført av kjøper eller som utbyggingen ellers gir foranledning til.

Ved vesentlig mislighold kan selger heve avtalen og kreve bygningsmessige konstruksjoner eller installasjoner fjernet og arealene tilbakestilt til opprinnelig stand, om nødvendig kan selger besørge arbeidene utført for kjøpers regning.

Med tanke på hva som skal anses som mislighold eller vesentlig mislighold og hvilke sanksjoner som ellers kan gjøres gjeldene gjelder alminnelige kontraktsrettslige regler og prinsipper.

9. Forkjøpsrett

Kjøper vedtar med dette at det i forbindelse med et eventuelt framtidig salg av den utbygde leilighet gjelder forkjøpsrett for Solhaug Byggeselskaps aksjonærer i henhold til vedtektenes § 2-4. Denne avtale, med 2 vedlegg, er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, _____ (ddmmåå), Solhaug Byggeselskap AS

Signatur

(selger, blokkbokstaver)

Signatur

(kjøper, blokkbokstaver)



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Vedlegg 5 - Aksjeeierinitiert rehabilitering av våtrom

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2018.

1. Bakgrunn

Rehabilitering av våtrom berører ikke bare den enkelte beboer, men kan også berøre naboer i lang tid fremover ved eventuelle fuktskader eller vannlekkasjer. Det er derfor særlig viktig å sørge for kvalitet i gjennomføring av rehabilitering av våtrom.

2. Gjennomføring

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal følge alle offentlige pålegg som måtte vedrøre arbeidet.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, dvs. maks 2 md. gjennomføringstid og arbeidet bør utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 07:00 og 18:00. Støyende arbeider skal ikke påbegynnes før etter kl. 07:00.

3. Tekniske vilkår

3.1 Generelt

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre.

Brannsikkerheten skal bl.a. ivaretas ved at rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet sikres (hver leilighet er en egen branncelle, jf. byggeforskrift).

Følgende må videre ivaretas, men er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og BVN:

3.2 Røranlegg

- Alle avløpsrør fra servanter, vaskemaskiner, hjelpesluk og eventuelt badekar føres over gulvmembranen og dykkes ned i sluket, eventuelt kan disse føres åpent på vegg. Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Vannrør som forlegges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som godkjent rør-i-rør-system. Dvs. SINTEF Byggforsk teknisk godkjenning eller tilsvarende.
- Nødvendig brannetting skal ivaretas.

3.3 Elektrisk anlegg

Skjulte ledninger skal legges i trekkerør.

3.4 Gulv på bad

Det skal legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal vanntett-testes i henhold til BVN. Membran skal ha fall til hovedsluk.

3.5 Vegger på bad

Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran skal smøres på i flere lag og minst til 1 mm tykkelse, men det er viktig at leverandørens krav til tykkelse og påføringsmetode følges.

Maling av vegger kan ikke erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner. Det kreves membran på alle vegger i våtrommene (da disse originalt er under 4m²).



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

3.6 Tak på bad

Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på minimum 2,20m fra ferdig gulv til himling.

3.7 Ventilasjon

- a) Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av aksjeeieres modernisering av bad.
- b) Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- c) Det tillates ikke å montere avtrekksvifter, koblet til avtrekk i vegg eller tak.
- d) Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes.

3.8 Utstyr, innredning, design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som boligselskapet ikke vil involvere seg i. Aksjeeier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Vedlegg 6 – REGLEMENT FOR GARASJEANLEGG

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2018.

1 Bakgrunn

Solhaug Byggeselskap AS (Solhaug) eier 26 garasjer. Garasjene leies ut til aksjeeiere i selskapet. Garasjene som ble ferdigstilt i 2012, er bygget med fellesskapets midler og administreres av styret. Det eksisterer ikke eget garasjelag ettersom alle aksjeeiere har bidratt med investeringen i garasjene. Alle aksjeeiere har bestemmelsesrett over garasjene gjennom ordinær generalforsamling, og indirekte gjennom valgte medlemmer i styret. Grunntanken er at alle aksjeeiere er tjent med at omgivelsene i uteområde holder en god standard, samt at alle har mulighet til å anskaffe garasje uten å måtte kjøpe den fra forrige eier. Erfaringene med garasjelag fra tidligere år er dårlige ettersom garasjeeierne ikke evnet å ta vare på garasjene og vedlikeholdet ble forsømt. Det er derfor i alle aksjeeieres interesse at garasjene drives på en slik måte at fellesskapets verdier ivaretas.

2 For Solhaugs garasjer gjelder følgende regler:

- a) ~~Alle aksjeeiere har anledning til å søke om garasjeplass. Styret fører ventelister, og håndhever prinsippet om «førstemann til mølla»~~
- a) Det er ikke anledning til å søke om en helt bestemt garasje. Den som får man ikke tar imot plass når en garasje blir ledig, havner man bakerst på ventelisten. Innbyrdes bytte lar seg gjøre dersom to leietakere er enige om bytte, men må selv bekoste gebyrer i forbindelse med endringene.
- b) En aksjeeier kan ikke leie flere enn én garasje.
- c) Det skal inngås «Avtale om leie av garasje» mellom Solhaug og leietaker. Mal for leie av garasje ligger som vedlegg til vedtektene.
- d) Leietaker kan ikke leie ut, eller låne bort garasjen. Ved salg av leilighet opphører ~~leiekontrakten~~ avtalen og garasjen går tilbake til Solhaug
- e) Garasjen skal primært brukes til biloppstilling. Leietaker skal ikke bruke garasjen permanent til andre formål som f.eks. lagerplass, arbeidsrom, treningsrom etc. Boligselskapet har begrenset kapasitet i parkeringsarealet. Det er en forutsetning for inngåelse av leieavtale at garasjen skal dekke et faktisk behov for garasjeplass. Styret kan med en måneds varsel si opp leieavtalen dersom garasjen ikke benyttes, eller faktisk behov ikke kan dokumenteres.
- f) Solhaug er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av garasjene. Vedlikehold gjennomføres normalt som felles rehabilitering. Det er ikke anledning til å kreve vedlikehold kun på sin tildelte plass dersom dette ikke er absolutt nødvendig for å kunne ta i bruk garasjen.
- g) Det skal ikke gjøres endringer eller tillegg på det elektriske anlegget uten styrets godkjenning.
- h) Styret fastsetter den til enhver tid gjeldende leien for garasjene. Leien skal tilsvare omtrentlig markedspris. Dvs. slik at alle garasjene leies ut, men at ventelistene ikke blir for lange.
- i) Leietaker skal betale for forbrukt strøm i tillegg til garasjeleien. Styret har imidlertid anledning til å la være å fakturere dersom strømforbruket er marginalt. (det er også kostnader forbundet med fakturering)
- j) Leietakere plikter å vise forsiktighet med fellesskapets eiendeler som garasjene er en del av. Tegn på behov for vedlikehold skal meldes ifra til styret.
- k) Leietaker kan bli erstatningspliktig for skade på garasjene, innvendig så vel som utvendig.
- l) Garasjene skal holdes ryddig og oversiktlig. Det må utvises stor forsiktighet i forhold til brannfarlige artikler, åpen flamme, sigaretter o.l. Uvettig eller uforsiktig opptreden kan medføre erstatningskrav
- m) Dersom man overtar en garasje med uttak for ladbar bil, og man selv ikke har ladbar bil, plikter man å akseptere bytte med annen garasje, dersom en annen garasjeeier søker om elbiluttak.

Side 24 av 26



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Særskilte3 Tilleggs-regler for ladbare bilkjøretøy

Solhaug ønsker å legge til rette for at aksjeeiere skal kunne anskaffe el-bil, eller andre typer ladbare kjøretøy. Ladbare kjøretøy må imidlertid håndteres med respekt for el-sikkerhet, samt de ekstra kostnader som økt strømforbruk medfører.

Følgende regler gjelder særskilt for ladbare kjøretøy:

- 1) Ladbare kjøretøy og ladeutstyr inkludert ladekabel, skal håndteres med respekt for el-sikkerhet.
- 1)2) Det er ikke tillatt å lade kjøretøyet regelmessig fra det ordinære strømuttaket som alle garasjene er utstyrt med.
- 2)3) Leietaker skal minst ukentlig visuelt kontrollere ladeuttaket og melde fra til styret om feil, tegn på slitasje, eller andre ting som kan utgjøre en risiko.
- 3)4) Leietakere/beboere, eller aksjeeiere som ønsker å lade kjøretøy i garasje skal søke styret om påkobling til ladeuttak.

MERKNAD—Det er ikke nødvendigvis mulig å etablere ladeuttak i alle garasjer. Dette kommer an på tilgjengelig elektrisk kapasitet og må undersøkes på forhånd av styret. Søkere må derfor være forberedt på saklig begrunnet avslag. Leietakere, eller aksjeeiere som vurderer anskaffelse av ladbart kjøretøy bør derfor på forhånd kontakte styret vedrørende plass med lademulighet.
- 4) Maks Lladeeffekten kan variere. Hvis mange lader samtidig vil ladeeffekten automatisk reduseres midlertidig. kan begrenses til 10 A av styret
- 5) MERKNAD—Redusert ladestrom gjør det mulig å utstyre flere garasjer med ladeuttak.
- 6) Dersom det er tilstrekkelig kapasitet på den omsøkte garasjeplassen skal Solhaug stå for forskriftmessig installasjon av egnet ladeuttak. Leietaker skal ikke betale for installasjonen, men skal påregne et påslag i leien for å ha ladeuttak samt strømforbruk. Påslaget fastsettes av styret.
- 5) Leietakere med ladeuttak skal akseptere eventuell installasjon av tilleggsutstyr som kan bidra til flere ladeplasser. Slikt utstyr kan f.eks. regulere ladestrom og gi tidvis redusert ladestrom.
- 7)6) Solhaug står for all installasjon av ladeutstyr
- 8) Installert utstyr er Solhaugs eiendom og kan ikke fjernes, eller modifiseres av leietaker.
- 7) Styret har anledning til å fastsette en fastpris for strømforbruk basert på gjennomsnittlig forbruk. Dersom styret finner det praktisk, kan også strøm faktureres basert på strømforbruk ned til én gang per år.
- 9)8) Styret fastsetter pris for løpende bruk av ladeuttaket. Det vil si månedlig avgift og pris for forbruk kWh.
- 10) Dersom leietaker som har ladeuttak kvitter seg med den ladbare bilen og erstatter denne med en ikke-ladbar bil, skal påslaget i leien opphøre. Samtidig blir leietaker pliktig til å bytte garasje dersom andre leietakere har behov for ladeuttaket.
- 9) Styret fastsetter påkoblingsgebyr. Påkoblingsgebyret gjelder selv om det allerede er montert ladeutstyr i garasjen når det søkes om påkobling.



Vedtekter med vedlegg for Solhaug Byggeselskap AS

Vedlegg 7 – AVTALEMAL OM LEIE AV GARASJE

Mellom Solhaug Byggeselskap AS (utleier) og

Navn Adresse Fødselsdato-personnummer

e-post Telefon

(leietaker) inngås herved slik avtale:

- 1) Utleier stiller til disposisjon for leietaker garasje med plass nr. _____ på boligselskapets fellesareal.
- 2) Leieavtalen gjelder fra _____ og for ~~1-ett~~ år av gangen. Avtalen videreføres hvis ikke en av partene sier den opp. Utleier har en oppsigelsesfrist på 3-tre måneder før leieavtalen utløper. Avtalen kan fra leietakers side sies opp med 1- en- måneders varsel. Leietaker skal minst betale full leie for påfølgende måned etter oppsigelsesdato.
- 3) Leien utgjør kr _____ 500,- pr. mnd. som betales forskuddsvis ~~sammen med felleskostnader~~ pr. måned. Ved opphør av leieavtalen eller fraflytting fra boligselskapet kan betalt leie kun søkes tilbakebetalt dersom leie er betalt for mer enn 3 måneder. Boligselskapet har rett til og kan ~~å~~ når som helst oppjustere leien hvert år.
- 4) Leietakeren har ikke rett til å fremleie garasjen, eller til å overdra sin rett. Ved salg/utleie av leiligheten går garasjen tilbake til boligselskapet.
- 5) ~~Leietaker skal ikke benytte garasjen til annet enn biloppstilling uten samtykke fra Boligselskapet.~~
- 6)5) Leietaker aksepterer de ordensregler eller instruks som til enhver tid måtte gjelde i boligselskapet. Utleier kan si opp leieavtalen med umiddelbar virkning dersom reglementet ikke overholdes, for å få til en hensiktsmessig og fornuftig utnyttelse av garasjen og parkeringsanlegget. (Se Boligselskapets garasjereglement)
- 7) ~~Boligselskapet har begrenset kapasitet i parkeringsarealet. Det er en forutsetning for leieavtalen at garasjen skal dekke et faktisk behov for garasje plass. Styret kan med en måneders varsel si opp leieavtalen dersom garasjen ikke benyttes, eller faktisk behov ikke kan dokumenteres.~~
- 8)6) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt ved forfall, jf. tvangslovens§ 13-2 3. ledd (a). Tvangsfravikelse kan begjæres når to uker er gått etter at utleieren har sendt skriftlig varsel til leietaker. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangslovens§ 13-2 3. ledd (b).
- 9)7) Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som utspringer av leieforholdet.
- 10)8) Ved overtakelse av garasjen tilkommer et ~~administrasjons~~ gebyr fra ~~utleiers forretningsfører~~ Obos Eiendomsforvaltning.
- 11)9) Leietaker får utlevert ~~2stk~~ fjernkontroller ved overtagelse. Ved tap av fjernkontroll skal leietaker betale et gebyr som står i forhold til kostnaden for ny fjernkontroll.

Denne avtalen er enten opprettet elektronisk og signert med BankID, eller opprettet i to eksemplarer hvorav hver av partene signerer begge og beholder ett eksemplar. Denne kontrakten er opprettet i to eksemplarer hvorav hver av partene mottar ett.

Oslo, den _____
Solhaug Byggeselskap AS

Som utleier

Som leietaker



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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