



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 773 611
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 089 852	2 328 891
Sum inntekter	2	3 089 852	2 328 891
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		5 379 725	2 487 101
Sum kostnader		5 482 415	2 589 791
Driftsresultat		-2 392 563	-260 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 599	517
Annen finansinntekt		682	2 837
Sum finansinntekter		10 281	3 353
Annen rentekostnad		39 355	
Annen finanskostnad		13 479	
Sum finanskostnader		52 834	0
Netto finans		-42 553	3 353
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 435 117	-257 547
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 435 117	-257 547
Årsresultat		-2 435 117	-257 547
Totalresultat		-2 435 117	-257 547
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 435 117	-257 547
Sum overføringer og disponeringer		-2 435 117	-257 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 545	62 446
Andre fordringer		101 703	91 937
Sum fordringer		127 247	154 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 247 171	385 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 247 171	385 469
Sum omløpsmidler		2 374 418	539 852
SUM EIENDELER		2 374 418	539 852

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 226 824	208 293
Sum opptjent egenkapital		-2 226 824	208 293
Sum egenkapital		-2 226 824	208 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 963 941	
Sum annen langsiktig gjeld		3 963 941	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		421 937	273 440
Annen kortsiktig gjeld		215 364	58 119
Sum kortsiktig gjeld		637 301	331 559
Sum gjeld		4 601 242	331 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 374 418	539 852



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588396

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 773 611
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Christoffer Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 993 773 611
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 089 852	2 328 891
Sum inntekter	2	3 089 852	2 328 891
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		5 379 725	2 487 101
Sum kostnader		5 482 415	2 589 791
Driftsresultat		-2 392 563	-260 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 599	517
Annen finansinntekt		682	2 837
Sum finansinntekter		10 281	3 353
Annen rentekostnad		39 355	
Annen finanskostnad		13 479	
Sum finanskostnader		52 834	0
Netto finans		-42 553	3 353
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 435 117	-257 547
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 435 117	-257 547
Årsresultat		-2 435 117	-257 547
Totalresultat		-2 435 117	-257 547
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 435 117	-257 547
Sum overføringer og disponeringer		-2 435 117	-257 547



Organisasjonsnr: 993 773 611
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 545	62 446
Andre fordringer		101 703	91 937
Sum fordringer		127 247	154 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 247 171	385 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 247 171	385 469
Sum omløpsmidler		2 374 418	539 852
SUM EIENDELER		2 374 418	539 852
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital		-2 226 824	208 293
Sum opptjent egenkapital		-2 226 824	208 293



Sum egenkapital	-2 226 824	208 293
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 963 941	
Sum annen langsiktig gjeld	3 963 941	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	421 937	273 440
Annen kortsiktig gjeld	215 364	58 119
Sum kortsiktig gjeld	637 301	331 559
Sum gjeld	4 601 242	331 559
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 374 418	539 852



Organisasjonsnr: 993 773 611
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

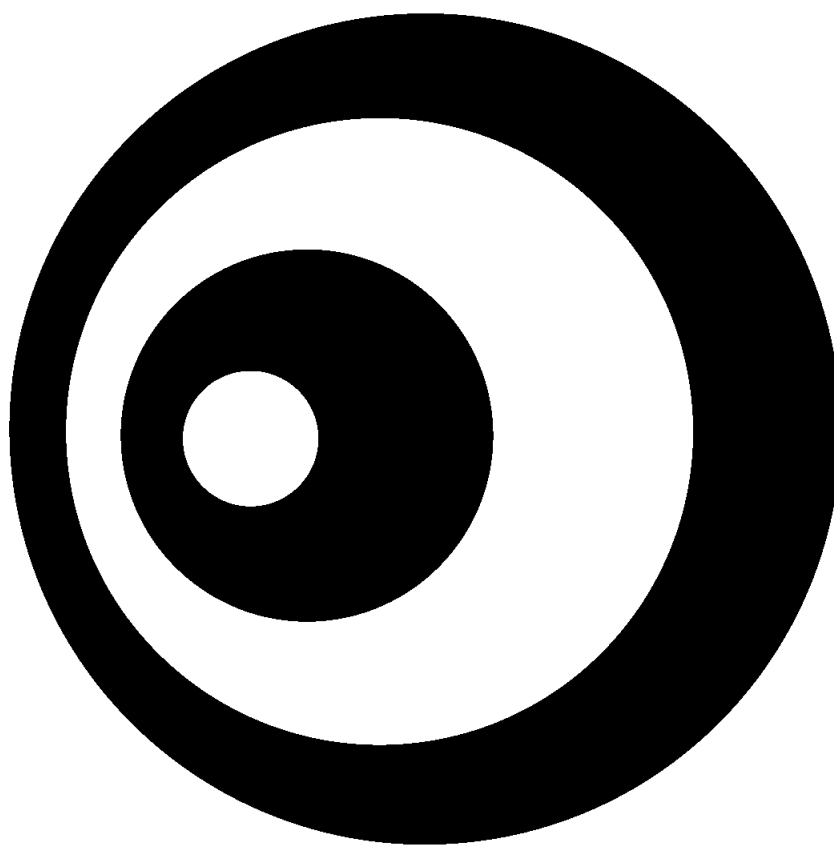
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2021 i Solhellinga Mortensrud boligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Det innkalles til ÅRSMØTE 1. JUNI KL. 1800.

Sted: Menighetssalen, Mortensrud Kirke, Helga Vaneksvei 15, Mortensrud.

Møtet avholdes i h.h.t. smittevernreglene i Oslo kommune. Vi har både en inne- og en ute-løsning avhengig av hvor mange som møter. Vi anmoder om at det kun kommer én fra hver seksjon. Vi minner også om mulig bruk av fullmakter.

Ta med munnbind.

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 90 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. SAKER

A) Nye husordensregler. Se vedlegg.

Dagens husordensregler er en blanding av regler, gode råd og praktisk informasjon. Styret mener det nå er behov for et skille mellom disse forholdene samt at selve regelverket moderniseres. Reglene for boring i betong er strammet noe inn. For øvrig er noen regler bedre presisert og gjort bedre forståelig.

Styret utarbeidet derfor et foreløpig forslag til nye Husordensregler. Disse ble sendt eierne til høring. Det kom innspill fra fire eiere.

På bakgrunn av ovennevnte legger styret frem et endelig forslag til nye HUSORDENSREGLER til årsmøtet 01.06.2021.

Forslag til vedtak:

Det fremlagte forslag til nye Husordensregler vedtas.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av ett varamedlem for 2 år.



Oslo, 25.05.2021

Styret i Solhellinga Mortensrud boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 22. juni 2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Øivind Stærk	2019 (2 år)
Styremedlem:	Waqar Saeed	2020 (2 år)
Styremedlem:	Marit Bjerke	2020 (2 år)
Varamedlem:	Hiep Phuc Dong	2020 (2 år)
Varamedlem:	Fredrik Arnesen	2020 (1 år)

Representant til Mortensrudhøyden velforening: Øivind Stærk

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 63 seksjoner. Det har vært 4 eierskifter i 2020. Sameiets eiendom har Gårdsnr.179 Bruksnr.103 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 773 611.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Christiania Vedlikehold, e-post: post@christianiagruppen.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor, telefon 915 09 000.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1387804.5.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



STYRETS ARBEID

Styrets arbeid i 2020 har i all vesentlighet bestått i å planlegge og gjennomføre rehabilitering av fasaden.

Funn av råteskader

I august 2019 ble det funnet flere råteskader i fasaden på våre bygg. Dette ble bekreftet gjennom en egen rapport utarbeidet av BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS.

Hovedfunnene og anbefalingene i rapporten var:

- Etter åpning av fasadeplater er det avdekket ufagmessig utførelse og dårlig planlagte løsninger for bortledning/drenering av vann som renner bak fasadeplatene, som har medført skader på GU-plater og lekter.
- Disse løsningene kan over tid medføre følgeskader grunnet fukt- og vanninnslag i plateledningens bakenforliggende ytterveggkonstruksjon.
- Basert på systematiske konstruksjonsfeil og observerte skader, anbefales det at:
 - Samtlige plater åpnes og kontrolleres.
 - Gipsplater og lektere med fuktskader må skiftes ut.
 - Det bør etableres vannbrettbeslag over toppkam på samtlige vinduer slik at vann føres ut av bygningskroppen.
 - Vannbrettbeslag under platefeltene føres bak gipsplater med oppbrett.

Utførte arbeider

Rehabiliteringsarbeidene ble gjennomført av entreprenørselskapet DVS, etter en anbudsrunde, i perioden august til desember 2020:

- Generelt ble alle anbefalingene fra BER, se ovenfor, fullt opp og gjennomført
- Utskifting av samtlige GU-(gips) plater
- Remontering av nåværende ytterplater
- Der hvor det er plater: Montering av vannbrett over vinduer og nye vindusbeslag under vinduene
- Det ble lagt horisontale beslag mellom alle platene for ytterligere å sikre at vanddrypp kommer på yttersiden
- Alle vinduer ble malt
- Fasaden ble vasket
- Arbeidene anslås å ha minimum varighet på 30 år

Utskifting av trefeltene på inngangssiden ble ikke utført da disse ble ansett å ha minimum ytterligere 20 års levetid. Panelene ble imidlertid malt.

Informasjon til eierne

Før og under byggeprosessen ble eierne grundig informert gjennom:

- Sakspapirer til ekstraordinært årsmøte 23.04.20 hvor rehabiliteringen, sammen med låneopptaket på kr. 4 mill., ble vedtatt.
- Informasjonsskriv til eierne:
 - 2019: 11.08, 30.08, 10.09, 10.12
 - 2020: 05.02, 13.02, 16.03, 29.03, 14.05, 01.08, 15.08



Erstatning fra Selvaag (nå BHB)

Gjennom krevende forhandlinger med BHB (ex Selvaag) ble vi til slutt enig om en erstatning på kr. 750 000. Styret er av den oppfatning at det var så langt det var mulig å komme, selv om beløpet var langt fra tilfredsstillende.

Økonomi

Et sammendrag av hovedtallene i økonomien vedr. rehabiliteringen følger nedenfor. Tallene gjelder tre forskjellige regnskapsår; 2019, 2020 og 2021. Tallene nedenfor finnes derfor ikke i ett enkelt ordinært regnskap.

- Rehabiliteringen, med den valgte entreprenøren, ble gjennomført iht. budsjett
- Konsulentkostnadene ble noe høyere enn først antatt, men det var viktig for oss å sikre en byggfaglig kontroll også fra vår side.
- Erstatningen fra BHB (ex Selvaag) har gått til fradrag
- Vi har bidratt med kr. 75 000 til dekning av tekniske konsulentutgifter for våre naboer, borettslaget. De har vært viktige for at vi skulle få en god løsning.

Hovedpunktene i økonomien ser ut som følger:

Entreprenør DVS	3.000.000
Tekniske konsulentutgifter	365.500
Juridiske konsulentutgifter*	32.500
Brutto kostnad rehabilitering	3.400.000
Minus erstatning fra Selvaag	- 750.000
Netto kostnad rehabilitering	2.650.000
<i>*Øvrige juridiske konsulentutgifter er dekket av forsikringen</i>	
Lån fra DNB	4.000.000
Minus lånegebyr	- 13.000
Minus netto kostnad rehabilitering	- 2.650.000
Minus kjøp av Infrastruktur EL bil lading	- 320.000
Rest til Reservekonto	1.017.000

- Erstatningen fra BHB var usikker. Derfor ble det tatt opp lån fra DNB på hele det antatte kostnadsbeløpet.
- Overskuddslikviditeten ble på ca. kr. 1,3 millioner kroner.
 - Årsmøtet 26.11.20 vedtok å bruke ca. kr. 320 000 til å kjøpe infrastrukturen til EL-Bil lading.
 - Øvrig overskudd, ca. kr. 1 mill. er av styret avsatt på egen konto som reserve til fremtidig vedlikehold, større investeringer og nødkapital ved plutselige og uforutsette behov.



Ved en slik løsning ønsker styret å styrke sameiets langsiktige driftsøkonomi ved bl.a. å unngå mulig innkalling av ekstrakapital fra eierne de nærmeste årene.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 var totalt kr 3 089 852.

Dette er noe høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at det er lagt til innbetalinger til renter og avdrag på lån, samt erstatning fra BHB.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 5 482 415 (eks. finanskostnader).

Dette er kr 3 041 673 høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket er vedlikeholdskostnader knyttet til fasadesaken. Det har også vært høyere kostnader til honorarer i forbindelse med den samme saken.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 2 435 117.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr. 149 141.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre forhold. Dette gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med uendrede energikostnader sammenlignet med 2020.

Forsikring

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,6 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak..



Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften holdes uendret i 2021.

Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.

Tilsynsgebyr for feiing fastsettes til kr. 171 i 2021.

Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2021.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 25. mai 2021

Styret i Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Øivind Staerk/s/
Styreleder

Waqar Saeed/s/
Styremedlem

Marit Bjerke/s/
Styremedlem



Årsregnskap

**SOLHELLINGA MORTENSRUD
BOLIGSAMEIE**

2020



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		1 437 204	1 437 053	1 395 192
Parkering og garasje		87 696	87 696	87 696
Avdrag og renter på lån		76 592	0	0
Andre inntekter		750 900	100 000	35 938
Kabel-TV, bredbånd		275 184	275 000	260 064
Fjernvarme		462 276	550 002	550 001
Sum inntekter	2	3 089 852	2 449 751	2 328 891
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	102 690	102 690	102 690
Driftskostnader	4	1 598 288	1 817 502	1 812 106
Vedlikeholdskostnader	5	3 217 453	285 000	279 488
Honorarer	6	380 334	95 700	267 113
Forsikringer	7	125 736	114 500	94 981
Andre kostnader	8	57 914	25 350	33 413
Sum kostnader		5 482 415	2 440 742	2 589 791
Driftsresultat		-2 392 563	9 009	-260 900
Finansinntekter	9	10 281	0	3 353
Finanskostnader	10	52 834	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		-42 553	0	3 353
Resultat		-2 435 117	9 009	-257 547
Avdrag		36 059	0	0
Utbetaling lån		4 000 000	0	0
Resultat etter avdrag		1 528 824	9 009	-257 547



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		25 545	62 446
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		101 703	91 937
Bank	11	2 247 171	385 469
Sum omløpsmidler		2 374 418	539 852
Sum eiendeler		2 374 418	539 852
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-2 226 824	208 293
Sum egenkapital	12	-2 226 824	208 293
Langsiktig gjeld:			
Lån		3 963 941	0
Sum langsiktig gjeld	13	3 963 941	0
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		421 937	273 440
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 459	21 614
Påløpte renter		7 625	0
Annen kortsiktig gjeld		177 280	36 505
Sum kortsiktig gjeld		637 301	331 559
Sum gjeld og egenkapital		2 374 418	539 852
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 374 418	539 852
Kortsiktig gjeld		637 301	331 559
Sum Arbeidskapital		1 737 117	208 293

Oslo, 25.05.2021

Styret for SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Øivind Stærk/s/
Styreleder

Marit Bjerke/s/
Styremedlem

Waqar Saeed/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 437 204
Parkering og garasje	87 696
Avdrag og renter på lån	76 592
Andre inntekter	750 900
Kabel TV og bredbånd	275 184
Fjernvarme	462 276
Sum inntekter	3 089 852

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	12 690
Styrehonorar	90 000
Sum lønnskostnader	102 690



Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	2 797
Fjernvarme	339 173
Mortensrudhøyden velforening kontingent	76 080
Offentlige avgifter	512 138
Renhold	124 340
Strøm/nettleie	76 678
Tv, bredbånd	284 005
Vaktmestertjeneste	134 475
Variabel vaktmestertjeneste	20 546
Vedlikehold brannvernanlegg	28 056
Sum driftskostnader	1 598 288

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	3 020 546
Vedlikehold elektrisk anlegg	3 669
Vedlikehold garasjeanlegg	29 972
Vedlikehold heis	136 141
Vedlikehold uteanlegg	2 153
Vedlikehold VVS	24 973
Sum vedlikeholdskostnader	3 217 453

Note 6 Honorarer

Andre honorar	11 344
Forretningsførsel	74 622
Honorar reklamasjonssak fasade	200 262
Juridisk honorar	2 903
Konsulenthonorar	79 953
Revisjonshonorar	11 250
Sum honorarer	380 334

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	17 106
Forsikringspremie	108 630
Sum forsikring	125 736



Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	10 475
Datakostnader	23 240
Diverse kostnader	6 832
Kontingenter	2 050
Porto/kopi/arkiv	11 004
Årsmøte	4 313
Sum andre kostnader	57 914

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	9 599
Annen rentekostnad	-304
Renteinntekt, bank	986
Sum finansinntekter	10 281

Note 10 Finanskostnader

Annen finanskostnad	329
Omkostninger lån	13 150
Rentekostnader lån	39 355
Sum finanskostnader	52 834

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto	676 610
Driftskonto lån DNB	1 477 424
Høyrentekonto	93 137
Sum bankinnskudd	2 247 171

Note 12 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	208 293	-2 435 117	-2 226 824
Sum egenkapital	208 293	-2 435 117	-2 226 824

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1636.21.13451 i DNB.
Annuitetsslån/ med løpetid på 19 år og 6 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.20:	3 963 941
Effektiv rente pr. 31.12.20:	3,215 %
Avdrag i 2020:	36 059

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 3 006 070



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	1 437 053	1 437 204	1 437 053	1 395 192
Parkering og garasje	87 696	87 696	87 696	87 696
Avdrag og renter på lån	312 000	76 592	0	0
Andre inntekter	0	750 900	100 000	35 938
Kabel-TV, bredbånd	303 000	275 184	275 000	260 064
Fjernvarme	550 002	462 276	550 002	550 001
Sum inntekter	2 689 751	3 089 852	2 449 751	2 328 891
Kostnader:				
Lønnskostnader	102 690	102 690	102 690	102 690
Driftskostnader	1 833 002	1 598 288	1 817 502	1 812 106
Vedlikeholdskostnader	515 000	3 217 453	285 000	279 488
Honorarer	97 900	380 334	95 700	267 113
Forsikringer	122 200	125 736	114 500	94 981
Andre kostnader	43 000	57 914	25 350	33 413
Sum kostnader	2 713 792	5 482 415	2 440 742	2 589 791
Driftsresultat	-24 041	-2 392 563	9 009	-260 900
Finansinntekter	0	10 281	0	3 353
Finanskostnader	125 100	52 834	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	-125 100	-42 553	0	3 353
Resultat	-149 141	-2 435 117	9 009	-257 547
Avdrag	147 500	36 059	0	0
Utbetaling lån	0	4 000 000	0	0
Resultat etter avdrag	-296 641	1 528 824	9 009	-257 547



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmotet i
Solehellinga Mortensrud Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solehellinga Mortensrud Boligsameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.435.117. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til prinsippnoten til årsregnskapet for omtale av forholdet.

Strømmen, den 25. mai 2021

Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

STYRETS FORSLAG TIL ÅRSMØTET 01.06.2021
JORDSTJERNEVEIEN 29 E, F, G og H

1. INNLEDNING

Husordensreglene skal bidra til å skape trygghet, orden og trivsel i Sameiet.

- Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.
- Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- Seksjonseier som fremleier er pliktig til å holde leietaker informert om husordensreglene.

2. FELLESAREAL

Så vel innendørs som utendørs fellesareal skal behandles slik at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

- Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
- Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer inkludert garasjen.
- Det er ikke lov å ikke legg mat utendørs til fugler eller andre dyr.
- Det forbudet å plassere gjenstander som hindrer fri ferdsel i felles gangarealer, trappeoppgang, bodarealer mm.
- Barnevogner som er i regelmessig bruk, kan oppbevares under trappen på garasje-/kjellernivå.
- Beboere må bruke stoppnøkkel/stoppknapp til heisen ved innflytting.

3. VERANDAER

- Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på verandaene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned.
- Blomsterkasser o.l. må henges på innsiden av verandaen.
- Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av verandaen.
- Lufting og tørking av tøy o.l. er bare tillatt på verandaen når dette ikke skjer høyere enn verandaens rekkverk. Det er ikke lov å henge noe til lufting over rekkverket på verandaen.
- Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt ved grilling på veranda.
- Gassflasker skal kun oppbevares på verandaen.
- Kun kvartsvarmere og elektriske lister kan brukes på verandaene.
- Det er ikke tillatt å endre på verandaens utseende herunder brystvern og verandagjerder uten godkjenning av styret.
- Installasjon av boblebad, badestamp og lignende på veranda er ikke tillatt.
- Kun styregodkjente markisefarge kan brukes.
- Maling av vegger og tak på sameierens veranda kan kun gjøres med godkjent fargekode.



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

4. LEILIGHETER

- Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- Plumbo eller lignende produkter må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med rørlegger ved tette avløp.
- Ved installasjon av tørketrommel må det anskaffes kun kondenstørketrommel. Tørketrommelen må ikke tilkoples boligens ordinære ventilasjonsanlegg.

5. RO OG ORDEN

- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles musikk eller drives annen forstyrrende aktivitet med dører eller vinduer åpne.
- Håndverksmessige forstyrrende arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 0800 – 2000 på hverdager, lørdager kl. 1000 - 1800. Boring i mur i egen leilighet kan kun skje frem til kl. 1800 på hverdager og kl. 1600 på lørdager.
- Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager.

6. SKILT OG OPPSLAG

- Navneskilt på postkasser skal være lik det som er fastsatt av Styret.
- Det er tillatt å montere dørkikkert i inngangsdøra.
- Styret oppfordrer til å unngå å skru og borre navnskilt i inngangsdøra til leilighetene, og heller lime valgfrie navneskilt ca.10 cm over ringeklokken.
- Private oppslag i fellesarealer tillates ikke.

7. ANTENNE OG KABEL – TV

- Det er ikke tillatt å koble seg til et annet kabelanlegg enn det som er fastsatt for Sameiet.
- Det er ikke tillatt å sette opp egen parabol uten godkjenning fra Styret.

8. SØPPEL

- Alt søppel/avfall skal kastes i utplasserte søppelcontainere eller på offentlig avfallsplass.
- **Det er forbudt å plassere søppel på utsiden av containerne.**
- Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall og farlig avfall.
- Kommunens bestemmelser om kildesortering mm skal til enhver tid følges
- Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

- Hver seksjon har fått anvist en bod. Bodene må være låst.
- Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

10. SYKLER

- Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller i sportsboden i 29 E.
- Det er ikke tillatt til å plassere sykler i innendørs fellesarealer

11. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt under visse forutsetninger:
 - Dyreholdet skal ikke være til sjanse for andre beboere, hverken når det gjelder støy eller renhold. Vær spesielt oppmerksom på dyrehår i fellesarealer, lukt mm.
 - Hundeeiere skal bruke hundepose.
 - Det er ikke lov å lufte hunden i garasjene eller mellom garasjene.

12. GARASJE

- Garasjeplassene skal kun brukes til oppbevaring av registrert(e) kjøretøy og innenfor oppmerket plass.
- Vask, hjulskift, reparasjoner av bil o.l. er ikke tillatt i garasjen eller på parkeringsplassene utendørs.
- Lading av EL-bil skal kun skje ved felles ladeopplegg.
- Det er ikke lov til å ha private elektriske opplegg i garasjen eller andre fellesarealer med mindre det er utfra en sterk velferdsmessig begrunnelse og godkjent av styret.

13. PARKERING OG KJØRING

- Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
- Alle som kjører inn- og ut av sameiets eiendom plikter å vise hensyn. Rusing av motor og unødig tomgangskjøring må unngås.
- Området foran inngangsdørene, hverken i garasjen eller på fremsiden må ikke blokkeres med bil uten at sjåføren er til stede.
- Parkering er kun tillatt for inn og utlossing av varer.
- Det skal til enhver tid være mulig for ambulanspersonale eller brannvesenet å komme frem til alle leilighetene uten problemer.

14. GJESTEPARKERING

- Borettslaget og Sameiet deler til sammen 22 gjesteplasser.
- Styret deler ut gjesteparkeringskort som skal følge leiligheten ved utleie eller salg.
- Det er ikke tillatt for kjøretøy over 3500 kg å parkere på gjesteplassene.
- Gjester må benytte gjestekort ved parkering utover 15 min.
- Gjestekortet kan brukes maksimalt i 3 døgn sammenhengende. Kjøretøyet må være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering.
- Gjesteparkeringskortet kan ikke brukes av beboers egne biler eller firmabiler som beboer disponerer.
- Mistet gjestekort kan erstattes mot en avgift fastsatt av styret.
- Det er innleid et parkeringsselskap som skal håndheve bestemmelsene ved bruk av gebyrer.



SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

15. TRYGGHET

- For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- Slipp aldri inn personer/selgere du ikke kjenner.

16. MELDEPLIKT

- Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

17. ENDRINGER

- Årsmøtet kan endre husordensreglene.
- Styret kan endre husordensreglene med gyldighet kun frem til første ordinære Årsmøte.

18. ANSVAR OG SANKSJONER

- Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommende leilighet.
- Dersom det er gjentakende brudd på husordensreglene, kan styret ilegge gebyrer for overtredelse.
- Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som oppbevares i strid med husordensreglene vil bli belastet den seksjonseier det gjelder.
- Utgifter Sameiet eller styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler vil bli belastet den sameier/beboer som forårsaker støy og overtredelser.
- Klager på brudd på husordensreglene bør først og fremst skje på «nabo nivå». Dersom dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.
- Styremedlemmer er underlagt **taushetsplikt** om sameiernes personlige og forretningsmessige forhold.



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no