



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 766 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 617 095	13 091 804
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 617 095</b>	<b>13 091 804</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	79 870
Annen driftskostnad		2 374 539	2 174 386
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 534 279</b>	<b>2 254 256</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 082 816</b>	<b>10 837 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 569	2 713
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 569</b>	<b>2 713</b>
Annen finanskostnad		2 722 631	3 395 713
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 722 631</b>	<b>3 395 713</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 720 062</b>	<b>-3 393 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 362 754	7 444 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		312 565 229	312 576 207
Sum varige driftsmidler		312 565 229	312 576 207
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		312 565 229	312 576 207
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			645
Andre fordringer		79 741	85 633
Sum fordringer		79 741	86 278
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		793 052	733 307
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		793 052	733 307
Sum omløpsmidler		872 793	819 585
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>313 438 022</b>	<b>313 395 792</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		345 000	345 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>345 000</b>	<b>345 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		44 291 343	36 928 589
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 291 343</b>	<b>36 928 589</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 636 343</b>	<b>37 273 589</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		143 810 000	151 130 000
Øvrig langsiktig gjeld		124 940 000	124 940 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>268 750 000</b>	<b>276 070 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>268 750 000</b>	<b>276 070 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 788	20 289
Leverandørgjeld		13 465	15 776
Annen kortsiktig gjeld		26 426	16 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 679</b>	<b>52 203</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>268 801 679</b>	<b>276 122 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>313 438 022</b>	<b>313 395 792</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426804

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 766 412  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS BBL  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

**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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 920 766 412  
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 617 095	13 091 804
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 617 095</b>	<b>13 091 804</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	79 870
Annen driftskostnad		2 374 539	2 174 386
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 534 279</b>	<b>2 254 256</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 082 816</b>	<b>10 837 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 569	2 713
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 569</b>	<b>2 713</b>
Annen finanskostnad		2 722 631	3 395 713
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 722 631</b>	<b>3 395 713</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 720 062</b>	<b>-3 393 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 362 754	7 444 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 362 754</b>	<b>7 444 548</b>



Organisasjonsnr: 920 766 412  
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		312 565 229	312 576 207
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		312 565 229	312 576 207
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		79 741	85 633
Sum fordringer		79 741	86 278
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		793 052	733 307
Sum omløpsmidler		872 793	819 585
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>313 438 022</b>	<b>313 395 792</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		345 000	345 000
Sum innskutt egenkapital		345 000	345 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	44 291 343	36 928 589
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>44 291 343</b>	<b>36 928 589</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>44 636 343</b>	<b>37 273 589</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	143 810 000	151 130 000
Øvrig langsiktig gjeld	124 940 000	124 940 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>268 750 000</b>	<b>276 070 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>268 750 000</b>	<b>276 070 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 788	20 289
Leverandørgjeld	13 465	15 776
Annen kortsiktig gjeld	26 426	16 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>51 679</b>	<b>52 203</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>268 801 679</b>	<b>276 122 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>313 438 022</b>	<b>313 395 792</b>



Organisasjonsnr: 920 766 412  
SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Solbærhagen Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

### Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

### Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 05.05.2021 kl. 12.00 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/708>

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer. Utfylt stemmeseddel leveres i styrets postkasse.

Møte vil være åpnet i 3 døgn. Digitale og fysiske stemmer må være levert før møteslutt.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Solbærhagen Borettslag  
Avholdes digitalt fra 05.05.2021 kl 12.00 – 08.05.2021 kl 12.00

---

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**  
Som protokollvitne foreslås Ingun Fossgård  
Som protokollvitne foreslås Anders Helseth
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**  
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**  
Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret settes til kr. 140 000
5. **Forslag om Unloc i garasje**
6. **Forslag om ventilasjon og høy innetemperatur**
7. **Forslag om foliert verandaglass**
8. **Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**  
Som delegert foreslås Erik Andre Foss  
Som vara foreslås Karin Winnem
9. **Valg av valgkomité**  
Som valgkomité foreslås Robert Winnem og Knut Storbukås
10. **Valg av tillitsvalgte**  
Som styremedlem for 2 år foreslås Anas Chair Yemlahi  
Som styremedlem for 2 år foreslås Thomas Andersen  
Som varamedlem for 1 år foreslås Daniel Løchen Slobodinski  
Som varamedlem for 1 år foreslås Erik Hagen



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Erik Andre Foss	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Thomas Andresen	Lørenveien 64 B
Styremedlem	Mathilde Bakken Arneberg	Lyseskrenten 18
Styremedlem	Karin Fossheim	Lørenveien 64 A
Styremedlem	Karin Andreassen Winnem	Lørenveien 64 C
Varamedlem	Erik Hagen	Lørenveien 64 B
Varamedlem	Anders Helseth	Lørenveien 64 A
Varamedlem	Daniel Løchen Slobodinski	Lørenveien 64 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Erik Andre Foss		Lørenveien 64 B
Varadelegert		
Mathilde Bakken Arneberg		Lyseskrenten 18

#### Valgkomiteen

Knut Johan Storbukås	Lørenveien 64 B
Robert Andreassen Winnem	Lørenveien 64 C

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

#### Generelle opplysninger om Solbærhagen Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter.

Solbærhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920766412, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenveien 64 A,b,c

Gårds- og bruksnummer :  
124      281

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten, kjøpt i 2018 er på 1042,8 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



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

Solbærhagen Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 297 095.

Dette er kr 984 905 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 534 279.

Dette er kr 80 979 høyere enn budsjettet som i hovedsak skyldes økte kostnader i utomhus sameiet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 7 362 754 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 7 320 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 42 754.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 821 114 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 176 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solbærhagen Borettslag.

### Lån

Solbærhagen Borettslag har lån i OBOS banken med flytende rente på 1,5 % pr 07.04.2020.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 2 205.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



Solbærhagen Borettslag



Til generalforsamlingen i Solbærhagen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Solbærhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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



Solbærhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning - Solbærhagen Borettslag



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

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

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 15. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnska 2020	Regnska p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>767 382</b>	<b>552 834</b>	<b>767 382</b>	<b>821 114</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 362 754	7 444 548	269 700	455 412
Endring andel egenkapital i fellesanlegg		10 978	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-7 320 000	000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>53 732</b>	<b>214 548</b>	<b>269 700</b>	<b>455 412</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>821 114</b>	<b>767 382</b>	<b>1 037 082</b>	<b>1 276 526</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	872 793	819 585
Kortsiktig gjeld	-51 679	-52 203
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>821 114</b>	<b>767 382</b>



Solbærhagen Borettslag

## SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnska 2020	p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 722 631	3 405 645	3 709 884	2 259 828
Innkrevde felleskostnader	2	2 574 464	2 416 784	2 572 116	3 124 172
Innbetalinger		0	1 725	0	0
Ladepunkt		0	37 650	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 297 095</b>	<b>5 861 804</b>	<b>6 282 000</b>	<b>5 384 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-19 740	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-140 000	-70 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-5 125	-6 680	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-88 160	-85 930	-88 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-54 012	-8 018	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 800	-13 800	-13 800	-13 800
Drift og vedlikehold	7	-119 893	-130 275	-140 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-216 725	-203 207	-231 000	-300 000
Ladepunkt		0	-44 670	0	0
			-1 177		
Kostnader sameie	20	-1 369 151	566	-1 270 000	-1 450 000
Energi/fyring		-59 535	-95 173	-100 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 936	-264 316	-272 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-173 201	-144 751	-170 500	-148 960
			-2 254		
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 534 279</b>	<b>256</b>	<b>-2 453 300</b>	<b>-2 668 760</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 762 816</b>	<b>3 607 548</b>	<b>3 828 700</b>	<b>2 715 240</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 320 000	7 230 000	0	0
			10 837		
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 082 816</b>	<b>548</b>	<b>3 828 700</b>	<b>2 715 240</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 569	2 713	0	0
			-3 395		
Finanskostnader	11	-2 722 631	713	-3 559 000	0
			-3 393		
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 720 062</b>	<b>000</b>	<b>-3 559 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 362 757</b>	<b>444 548</b>	<b>269 700</b>	<b>2 715 240</b>

Overføringer:



Solbærhagen Borettslag

Til annen egenkapital

7 362 754 7 444 548

## SOLBÆRHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 920 766 412, KUNDENR. 708

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		291 650	
Bygninger	12	000	291 650 000
Tomt		20 700 000	20 700 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	215 229	226 207
		<b>312 565</b>	
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>229</b>	<b>312 576 207</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	645
Forskuddsbetalte kostnader		69 669	69 419
Andre kortsiktige fordringer	13	8 883	16 214
Energiavregning	17	1 189	0
Driftskonto OBOS-banken		388 520	330 714
Sparekonto OBOS-banken		404 532	402 593
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>872 793</b>	<b>819 585</b>
		<b>313 438</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>022</b>	<b>313 395 792</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 69 * 5000		345 000	345 000
Annen egenkapital	14	44 291 343	36 928 589
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>44 636 343</b>	<b>37 273 589</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
		143 810	
Pante- og gjeldsbrevlån	15	000	151 130 000
		124 940	
Borettsinnskudd	16	000	124 940 000
		<b>268 750</b>	
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>000</b>	<b>276 070 000</b>





Solbærhagen Borettslag

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 skattetrekkskonto 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 424 444
Garasje	81 000
Eiendomsskatt	51 080
Kabel-tv/bredbånd hybel	17 940
Kapitalkostnader på IN-lån	2 820 764
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-98 133
Overført til kapitalkostnader	-2 722 631
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 574 464</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 914, jf. noten om andre driftskostnader.



Solbærhagen Borettslag

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 044
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-54 012</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 679
Drift/vedlikehold VVS	-12 116
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-711
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-119 893</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-48 767
Renovasjonsavgift	-167 958
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-216 725</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-4 140
Vakthold	-5 685
Renhold ved firmaer	-128 478
Andre fremmede tjenester	-29 519
Andre kostnader tillitsvalgte	-914
Andre kontorkostnader	-953
Porto	-1 079
Bank- og kortgebyr	-2 432
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-173 201</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	313
-------------------------------------	-----



Solbærhagen Borettslag

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 939
Andre renteinntekter	317
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 569</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 722 631
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 722 631</b>

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	291 650 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>291 650 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.124/bnr.281

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

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	8 883
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 883</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	691 343
Egenkapital fra IN tidligere	36 280 000
Egenkapital fra IN 2020	7 320 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>44 291 343</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 40 år.



Solbærhagen Borettslag

	-187 410	
Opprinnelig, 2018	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	36 280 000	
Nedbetalt i år, IN	7 320 000	
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-143 810 000</b>

Lånet er avdragsfritt fram til 30.11.2023.

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

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/12-2023
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2023</b>	
6006		350
5002		900
7003		2 100
3004		3 000
1006, 4004		3 050
5004		3 100
6004		3 200
3006		3 350
1008		3 500
2009, 7004		3 600
5009		3 650
2007		3 700
		3 850
8002		3 900
1007, 4007		3 950
2008		4 000
3009, 4002, 6007, 6009		4 050



Solbærhagen Borettslag

3008, 7002, 7008	4 100
5008	4 150
5007, 6008	4 250
1005	4 350
4008, 7007	4 500
3005, 8005, 8007	4 650
6002	4 700
1002, 2005	5 250
2003	5 400
3003, 4005	5 450
1004, 4003, 5005	5 550
6005	5 700
1001, 7005	5 800
3001	6 000
4001, 4006	6 100
5006	6 200
6001	6 350
7001, 7006	6 450
8004	6 550
8001	10 400

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-124 940 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-124 940 000</b>

**NOTE: 17**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-488 346
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-488 346</b>

**KOSTNADER**

Overført	489 534
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>489 534</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>1 189</b>
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



**NOTE: 18**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-14 145
S726	-12 210
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-26 426</b>

**NOTE: 19**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	124 940 000
Pantelån	143 810 000
Beregnete IN forpliktelser	43 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>312 350 000</b>

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

Bygninger	291 650 000
Tomt	20 700 000
<b>TOTALT</b>	<b>312 350 000</b>

**NOTE: 20**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5083 / 5282 deler, seksjon 1, av Lørenveien 64-66 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 4 895,35.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

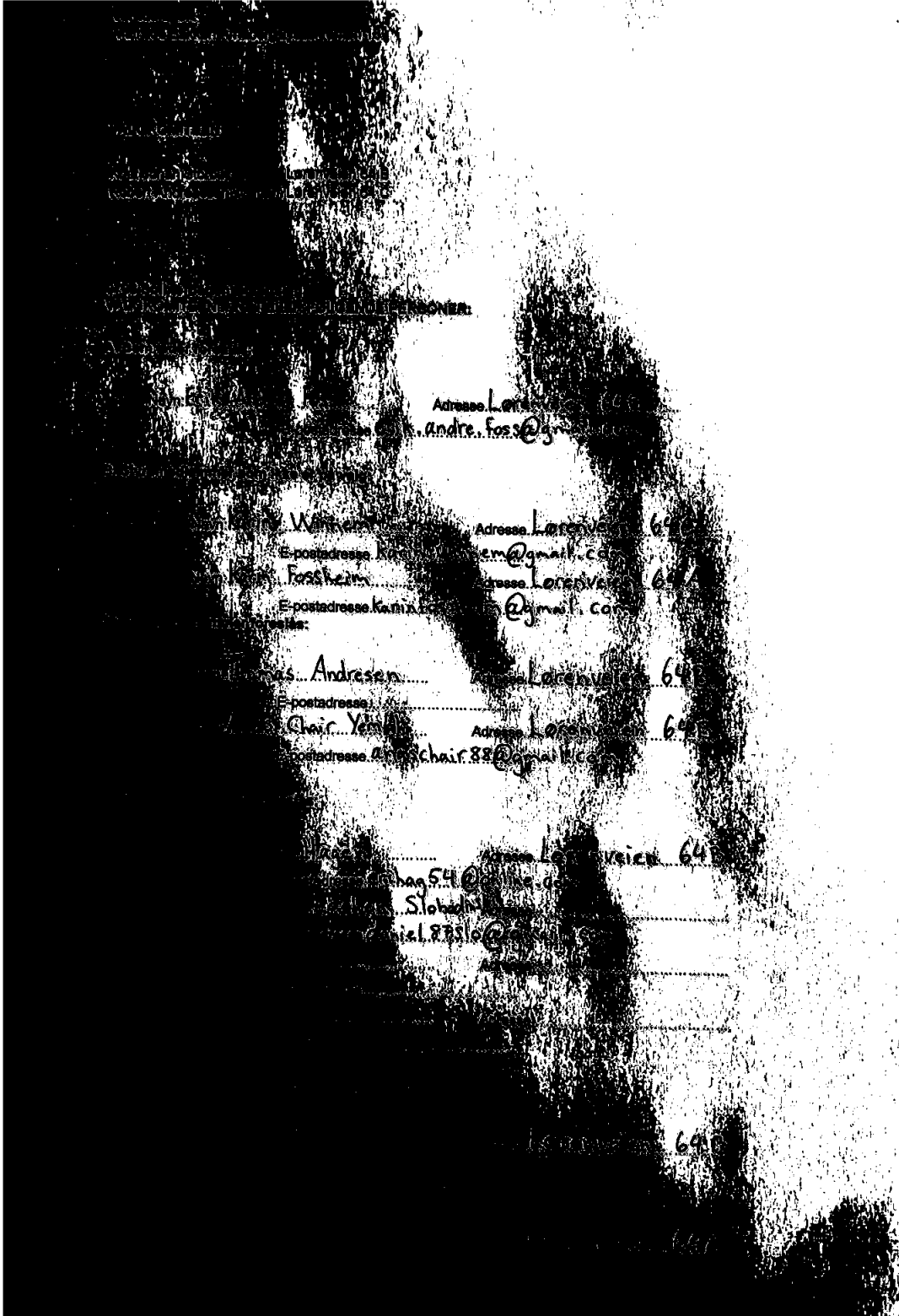
Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "kostnader el-bil".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Solbærhagen Borettslag





Solbærhagen Borettslag





## Innkommne forslag:

### Sak 5. Forslag om Unloc i garasje

Synes løsningen med å løse opp døren i 1. etasjen med Unloc fungerer utmerket. Ønsker derfor å sjekke muligheten for denne løsningen på dørene fra garasjeanlegget, dersom flere også er interessert i dette.

Forslag til vedtak

Etablere mulighet for Unloc på dørene fra garasjeanlegg, til oppgang 64A og 64B

Saken er fremmet av

Aleksander Olsen Dammen

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og bestiller innstallering av dette dersom det er mulig.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag

Etablere mulighet for Unloc på dørene fra garasjeanlegg, til oppgang 64A og 64B

### Sak 6. Forslag om ventilasjon og høy innetemperatur

Vi plages av unormalt høy innetemperatur i leiligheten året rundt, der temperaturen normalt ligger på 25 grader vinterstid. Dette merkes ekstra godt på den tiden av året vi nå går inn i, også i trappeoppgangen. Har meldt fra om dette siden bygget stod ferdig, og tidligere oppfølging av styret viser at ventilasjonsanlegget er levert i samsvar med spesifikasjoner for bygget, og overtatt av borettslaget slik det er prosjektert og vi som andelseiere har kjøpt. I boligpermen står det følgende: "Aggregatene er installert med et vandrevet varmebatteri (ikke kjøling), plassert i tillufts kanal, som, i tillegg til gjenvinningsveksleren, holder tillufts temperatur til konstant ca + 19 grader.". Det forklarer hvorfor det er vanskelig å få det kjølig i leilighetene i sommerhalvåret, men ikke hvorfor det også skal være ubehagelig varmt på vinteren. Dersom tilluftstemperatur kan ligge på konstant 19 grader (gitt at det er kaldere enn dette ute), skulle ikke vi hatt 25 grader inne på vinteren. Ettersom ventilasjonsanlegget er levert i samsvar med prosjektering, lurer jeg



derfor på om det kan ha blitt gjort feil under selve prosjekteringen? Jeg har tidligere informert på Facebook, og i mail til styret, om sameiene Pelton og Francis i Kværnerbyen, hvor dette har vært tilfellet. De reklamerte på dette, og der har Obos og entreprenør måttet bygge om ventilasjonsanlegg, samt levere utvendig screens til leiligheter fra 4-etasje og opp. På bakgrunn av dette tenker jeg det er fornuftig å se på omfanget av hvor mange som er plaget med dette problemet, og hvorfor tilluftstemperaturen ikke er kaldere enn 25 grader uavhengig av årstid. Dersom det viser seg at samtlige plages av dette, kan det videre undersøkes om det faktisk er en mangel ved prosjekteringen av ventilasjonsanlegget. Eventuelt vurderes tiltak som kan bedre situasjonen.

#### Forslag til vedtak

Utrede hvor stor andel av sameiet som som plages med for høy innetemperatur, og hvorfor man heller ikke får en "normal" innetemperatur på vinteren. Dersom en vesentlig andel beboere er plaget av dette, kan det videre undersøkes om prosjekteringen av ventilasjonsanlegget ble riktig utført i utgangspunktet

Saken er fremmet av

Aleksander Olsen Dammen

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og vil gjennomføre kartlegging blant beboerne slik forslagstiller foreslår. Dersom det der fremkommer at problemet er gjennomgående, må i så fall styret kjøpe tjenester for videre undersøkelser og forslag til løsninger. Imidlertid besitter styret ingeniørkompetanse på ventilasjonsfaget og har per i dag ingen indikasjoner på at anlegget er feil dimensjonert eller liknende.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

#### Forslag

Utrede hvor stor andel av sameiet som som plages med for høy innetemperatur, og hvorfor man heller ikke får en "normal" innetemperatur på vinteren. Dersom en vesentlig andel beboere er plaget av dette, kan det videre undersøkes om prosjekteringen av ventilasjonsanlegget ble riktig utført i utgangspunktet

**Sak 7. Forslag om foliert verandaglass**

Ønsker at det gis åpning for å foliere glass på veranda. Enten med en enkel bred stripe midt på og/eller hele glass.

Forslag til vedtak

Frostet folie kan settes opp på glassfront som en bred stripe midt på eller heldekkende. Valg utføres på hele glassfront på gjeldende veranda.

Saken er fremmet av

Hanne Marit Helberg

Styrets innstilling

Styret støttet ikke forslaget: Styret har en positiv innstilling til foliering av balkong men ønsker å spesifisere og konkretisere utformingen og utførelsen. For å ivareta estetikk og kvalitet på bygget.

Se forslag 2.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag 1

Frostet folie kan settes opp på glassfront som en bred stripe midt på eller heldekkende. Valg utføres på hele glassfront på gjeldende veranda.

Forslag 2

Styrets forslag: Frostfolie kan monteres på hele eller deler av balkong, men kun som hele glassfelt. Folien skal ha bestemt kvalitet og farge slik at byggets estetikk ikke forringes. Folie skal monteres av profesjonelt firma som gir garanti. Borettslaget har ikke vedlikeholdsansvar for folie eller glass der andelseier har fått montert folie. Skadet folie skal utbedres eller fjernes.

Styret utarbeider retningslinjer inneholdende bestemmelser om folietype, krav til montering og garanti.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

I perioden fra forrige beretning og frem til 21. april 2021, er det avholdt 11 styremøter og behandlet 92 saker. I tillegg er det avholdt to møter i Eierseksjonssameiet Lørenveien 64-66, hvor det er behandlet 5 saker, årsmøte i utomhussameiet og årsmøte i garasjesameiet. Representanter fra styret har i tillegg deltatt i møter og oppfølging i Garasjesameiet og Utomhussameiet.

- Borettslagets representant i styret for utomhusarealene er Karin Andreassen Winnem
- Borettslagets representant i styret for garasjesameiet er Karin Fossum
- Borettslagets representanter i styret for Eierseksjonssameiet Lørenveien 64-66 er Erik André Foss, Mathilde Bakken Arneberg og Anders Helseth. Helseth har trukket seg i perioden.

I tillegg til deltagelse i styremøter har styrets medlemmer deltatt i en rekke andre gjøremål, foretatt befarings etc. Styret har i perioden fulgt opp serviceavtaler for drift og vedlikehold av bygningen og uteområdene. I perioden har det vært jobbet med organisering og arbeidsdeling mellom de ulike borettslag/sameier, og garasjestyret og utomhusstyret. Flere driftsavtaler er samlet og overført respektive fellesstyrer.

Vaktmesteravtalen følges opp og alle meldte/oppdagede avvik varsles og utbedring følges opp. HMS-runder og kontroll av fellesarealene gjennomføres i henhold til lovkrav. Styret mottar en rekke henvendelser på mail som krever oppfølging og styret har fortløpende fulgt opp nettsiden Vibbo.no og Facebook.

Styret har i perioden også hatt tett oppfølging mot Veidekke/Nordr gjeldende reklamasjoner på fellesarealene, garasje og utearealene. Styret har i perioden hatt mye arbeid med oppfølging av 2 branner. Brannen med utvendige fasadeskader har krevd mye og tett oppfølging. Etter brannen oppstod det også en feil i sprinkleranlegget som medførte gjentatte alarmer og mye oppfølging for å få utbedret. Styret har i perioden også hatt ekstra arbeid med en sak om ulovlig bruksoverlating av leilighet. I perioden har styret tatt initiativ til å få gjennomført vask av balkongglass og vinduer i samarbeid med de andre styrene i kvartalet. Dette vil bli videreført slik at det fremover vil bli gjennomført vask av balkongglass og vinduer 1-2 ganger i året. I perioden er det også etablert digital oppslagstavle i oppgangene.

### Styret

Styret har e-post [solbaerhagen@styrerommet.no](mailto:solbaerhagen@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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



Solbærhagen Borettslag

## Vaktmester

Solbærhagen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS tlf 918 22 020.

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

## Renhold

Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

## Parkering

Andelseierne fikk tildelt parkeringsplass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene. Parkeringsplassene befinner seg i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 280 og kan leies ut internt i garasjesameiet.

## Nøkler

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til [solbaerhagen@styrerrommet.no](mailto:solbaerhagen@styrerrommet.no). Oppgi navn, telefonnummer, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688767. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Brannsikringsutstyr

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

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

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



Solbærhagen Borettslag

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Solbærhagen Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/708>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Eksempel:

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Solbærhagen brl(s.708)

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	
----------	-----	-------------------------------------	-----	--

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Saker til behandling:  
Se innkallingen side 2

### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 5. Forslag om Unloc i garasje

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 6. Forslag om ventilasjon og høy innetemperatur

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 7. Forslag om foliert verandaglass

#### Forslag 1.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Forslag 2.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 8. valg av delegert med vara til obos generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 9. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

### Sak 10. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse.