



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 806 126
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 409 410	3 768 777
Sum inntekter		4 409 410	3 768 777
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		3 075 332	4 411 832
Sum kostnader		3 257 892	4 594 392
Driftsresultat		1 151 518	-825 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 165	49 806
Sum finansinntekter		52 165	49 806
Annen finanskostnad		222 712	165 141
Sum finanskostnader		222 712	165 141
Netto finans		-170 547	-115 335
Ordinært resultat før skattekostnad		980 972	-940 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		980 972	-940 951
Årsresultat		980 972	-940 951
Totalresultat		980 972	-940 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		980 972	-940 951
Sum overføringer og disponeringer		980 972	-940 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		524	52 355
Andre fordringer		204 493	28 370
Sum fordringer		205 017	80 725
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 680	435 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 680	435 844
Sum omløpsmidler		1 262 698	516 569
SUM EIENDELER		1 262 698	516 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 399 554	5 380 526
Sum opptjent egenkapital		-4 399 554	-5 380 526
Sum egenkapital		-4 399 554	-5 380 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 237 355	5 316 858
Øvrig langsiktig gjeld		26 000	26 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 263 355	5 342 858
Sum langsiktig gjeld		5 263 355	5 342 858
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 558	980
Leverandørgjeld		285 591	469 579
Annen kortsiktig gjeld		111 748	83 678
Sum kortsiktig gjeld		398 897	554 237
Sum gjeld		5 662 252	5 897 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 262 698	516 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360005

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 806 126
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 974 806 126
SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 409 410	3 768 777
Sum inntekter		4 409 410	3 768 777
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		3 075 332	4 411 832
Sum kostnader		3 257 892	4 594 392
Driftsresultat		1 151 518	-825 615
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 165	49 806
Sum finansinntekter		52 165	49 806
Annen finanskostnad		222 712	165 141
Sum finanskostnader		222 712	165 141
Netto finans		-170 547	-115 335
Ordinært resultat før skattekostnad		980 972	-940 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		980 972	-940 951
Årsresultat		980 972	-940 951
Totalresultat		980 972	-940 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		980 972	-940 951
Sum overføringer og disponeringer		980 972	-940 951



Organisasjonsnr: 974 806 126
SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		524	52 355
Andre fordringer		204 493	28 370
Sum fordringer		205 017	80 725
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 680	435 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 680	435 844
Sum omløpsmidler		1 262 698	516 569
SUM EIENDELER		1 262 698	516 569
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 399 554	5 380 526
Sum opptjent egenkapital		-4 399 554	-5 380 526



Sum egenkapital	-4 399 554	-5 380 526
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 237 355	5 316 858
Øvrig langsiktig gjeld	26 000	26 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 263 355	5 342 858
Sum langsiktig gjeld	5 263 355	5 342 858
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 558	980
Leverandørgjeld	285 591	469 579
Annen kortsiktig gjeld	111 748	83 678
Sum kortsiktig gjeld	398 897	554 237
Sum gjeld	5 662 252	5 897 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 262 698	516 569



Organisasjonsnr: 974 806 126
SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Solskrenten Boligsameie

20. mars 2023

Selskapsnummer: 1218





Velkommen til årsmøte i Solskrenten Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2023 kl. 18:00, Lofsrud skole, lille auditorium..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Revidering av Husordensregler
5. glass og metall
6. vask av trappegang
7. Elbil lading
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solskrenten Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1218 ÅRSRAPPORT FOR 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160.000.

Sak 4

Revidering av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har revidert husordensreglene og foretatt en språkvask. Det er ikke foretatt særlige endringer i innhold og betydning av de enkelte bestemmelser, men det er gjort enkelte tekstmessige presiseringer for å gjøre husordensreglene lettere å forstå.

Styrets innstilling

Revidering av husordensregler godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Forslaget fra styret godkjennes.

Vedlegg

2. HUSORDENSREGLER FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE (1).pdf

Sak 5

glass og metall

Forslag fremmet av:

Lars Christian Gihlemon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

ha mulighet til og kaste glass og metall i søppelboden

Styrets innstilling

Forslaget er ikke mulig å gjennomføre.

1. Oslo kommune har egne innsamlingssteder for dette, og tømmer ikke glass og metall fra søppelboder.

2. Det er heller ikke plass i søppelbodene til flere containere hvis kommunen åpner for en slik løsning.



Det er derfor ikke mulig å imøtekomme dette forslaget.

Forslag til vedtak

ha mulighet til og komme seg inn i søppelrommet og ha en kontainer der inne ?

Sak 6

vask av trappegang

Forslag fremmet av:

Lars Christian Gihlemoen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg tenker at seksjonseiere kan vaske trapper selv for å spare penger / at ikke felleskostnader øker enda mer

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at dette gjennomføres nå.

Begrunnelse:

Styret har i 2022 revidert alle avtaler og inngått nye avtaler for å kutte kostnader. Styret vurderte da også å overføre all vask av oppganger tilbake til beboere. Vi konkluderte med at vask kunne reduseres slik at det nå framover er vask av hver 14.dag på sommerhalvåret.

Kostnadene til vask av oppganger er moderate, og det er ikke store summer på å kutte ut dette nå.

Styret setter pris på forslaget fra seksjonseier, og vi har det med oss hvis økonomien igjen skulle bli anstrengt.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å holde oppganger fri for sko og annet som vanskeliggjør renhold. Samtidig er det flott hvis beboere på eget initiativ støvsuger / vasker i oppganger, tørker støv av postkasser og bidrar til en velholdt oppgang.



Forslag til vedtak

dette kan deles opp med så man vasker hver 6 uke per enhet

eller at man vasker den etasjen man bor i dvs de som bor i 1 etg. vasker der og de som bor i 2 etg. vasker det samt trapper osv

Sak 7

Elbil lading

Forslag fremmet av:

Monica Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Elbil ladere i garasje, hva er plan for å få ladere til Elbiler i garasjen.

Forslag til vedtak

Saken diskuteres på årsmøtet, ingen avstemming.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Må delta aktivt i alle aktuelle oppgaver og driftssituasjoner som oppstår. Ansvar for egne oppgaver og for informasjonsdeling med resten av styret. God kontaktevne med seksjonseiere og beboere er nødvendig. Obligatorisk deltakelse på styremøter.

Varamedlem

Har mindre faste oppgaver. Bli alltid invitert inn til styremøter. Vara er en god opplæringsplass for senere å tre inn som styremedlem.

Innstilling

Mefaret Bozkurt velges som styremedlem for 2 år.

Marius Bjørbu velges som varamedlem for 2 år.

Ett varamedlem må velges på årsmøtet.

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mefaret Bozkurt
Av utdanning har jeg bachelor i arbeid og velferds fag, og jobber som veileder på Nav.
Jobber og har mye erfaring med mennesker, noe jeg mener er en fordel som styremedlem ettersom man skal ha kontinuerlig tett kontakt med beboere.
Jeg har lært mye i mine år som vara og har bidratt en god del mer enn iht mine ordinære arbeidsoppgaver som varamedlem.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Bjørbu
Jeg kan godt stille som varamedlem. Har endel erfaring fra styrearbeid og ser på dette som et meningsfullt arbeid og bidrar gjerne med mine tanker og erfaring.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Ansethmoen	Persroa 2 B
Styremedlem	Geir Askautrud	Blakkens Vei 94
Styremedlem	Mohammad Shakil Khan	Blakkens Vei 102
Varamedlem	Mefaret Bozkurt	Blakkens Vei 104
Varamedlem	Nino Mensur Dogani	Blakkens Vei 98

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Solskrenten Boligsameie

Sameiet består av 69 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Solskrenten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974806126, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

178 161

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

Solskrenten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 863 801**. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 600 000** til større vedlikehold som omfatter Utbedring/reparasjon av vannlekkasje fra tak i Blakkens vei 92.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solskrenten Boligsameie.



Lån

Solskrenten Boligsameie har 4 lån i OBOS banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Solskrenten Boligsameie

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 9. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 58EXZ-N2PSH-ZFK1K-Y25EC-IUCDP-KW8YM



1218 - SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 974 806 126, KUNDENR. 1218

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 407 514	3 763 200	4 478 000	5 001 000
Ladeinntekter EL-bil		1 826	5 577	0	0
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 409 410	3 768 777	4 478 000	5 001 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 236	-7 319	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-148 565	-143 955	-147 600	-156 000
Konsulenthonorar	7	-7 935	-4 666	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-213 670	-1 406 248	-350 000	-900 000
Forsikringer		-487 839	-433 684	-487 839	-536 620
Kommunale avgifter	9	-495 095	-477 414	-486 310	-585 600
Energi/fyring	10	-1 062 822	-1 212 835	-1 760 000	-1 459 750
TV-anlegg/bredbånd		-347 759	-322 556	-332 300	-368 760
Andre driftskostnader	11	-304 411	-403 156	-380 800	-380 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 257 892	-4 594 392	-4 140 409	-4 585 730
DRIFTSRESULTAT		1 151 518	-825 615	337 591	415 270
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 165	49 806	0	0
Finanskostnader	13	-222 712	-165 141	-195 000	-270 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-170 547	-115 335	-195 000	-270 000
ÅRSRESULTAT		980 972	-940 951	142 591	145 270
Overføringer:					
Udekket tap			-940 951		
Reduksjon udekket tap		980 972			



1218 - SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 974 806 126, KUNDENR. 1218

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 363	9 954
Kundefordringer		524	52 355
Forskuddsbetalte kostnader		192 130	7 897
Andre kortsiktige fordringer		0	10 519
Driftskonto OBOS-banken		1 057 150	157 377
Sparekonto OBOS-banken		530	278 466
SUM OMLØPSMIDLER		1 262 698	516 569
SUM EIENDELER		1 262 698	516 569
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 399 554	-5 380 526
SUM EGENKAPITAL		-4 399 554	-5 380 526
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 237 355	5 316 858
Annen langsiktig gjeld	16	26 000	26 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 263 355	5 342 858
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 748	83 678
Leverandørgjeld		285 591	469 579
Påløpte renter		1 558	980
SUM KORTSIKTIG GJELD		398 897	554 237
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 262 698	516 569
Pantstillelse	17	750 000	750 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2023,

STYRET I SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Nina Ansethmoen /s/

Geir Askautrud /s/

Mohammad Shakil Khan /s/

Vedlegg 1

14 av 45

1218 ÅRSRAPPORT FOR 2022.pdf

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 238 740
Ekstra kjellerbod	21 408
Leie	176 400
Dugnad	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 478 548

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-65 974
Ekstra kjellerbod	-4 460
Dugnad	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 407 514

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 3616, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7236.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 935
-----------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 935
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 979
Drift/vedlikehold VVS	-44 444
Drift/vedlikehold elektro	-14 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 930
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 188
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 976
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-1 227

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-213 670
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-250 968
Renovasjonsavgift	-244 128

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-495 095
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 049
Fjernvarme	-1 010 773

SUM ENERGI / FYRING	-1 062 822
----------------------------	-------------------

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 196
Driftsmateriell	-30
Lyspærer og sikringer	-2 828
Vaktmestertjenester	-197 519
Renhold ved firmaer	-14 657
Snørydding	-54 075
Andre fremmede tjenester	-1 724
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 616
Andre kontorkostnader	-1 984
Bank- og kortgebyr	-3 283
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-304 411

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 225
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	535
Kundeutbytte Gjensidige	50 341
SUM FINANSINNTEKTER	52 165

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-222 712
SUM FINANSKOSTNADER	-222 712

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-750 000	
Nedbetalt tidligere	9 440	
Nedbetalt i år	26 437	-714 123
OBOS02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-350 000	
Nedbetalt i år	11 114	-338 886
OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2013	-750 000	
Nedbetalt tidligere	294 023	
Nedbetalt i år	39 595	-416 382
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2011	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 879 679	
Nedbetalt i år	352 357	-3 767 964
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 237 355

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-26 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-26 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant i seksjon 1 som eies av Solskrenten boligsameie. Pantelån i OBOS-banken 1 har restsaldo på kr 416 382.



Styrets arbeid - orientering om sameiets drift

Styret har etter digitalt sameiermøtet 9.mars 2022 bestått av:

Nina Ansethmoen:	Styreleder	2022-2024
Mohammed Shakil Khan	Styremedlem	2021-2023
Geir Askautrud:	Styremedlem	2022-2024
Nino Dogani:	Varamedlem	2021-2023
Mefaret Bozkurt :	Varamedlem	2022-2024

Styremedlemmenes kontaktinformasjon er hengt opp i oppgangene 90-106, ved sameiets infotavle ved 102 og på hjemmesiden www.solskrenten.no Hjemmesiden har kontaktfane direkte til styret.

Ansvars- og oppgavefordeling i styret

Nina

- Generell forvaltning av sameiet
- Oppfølging av økonomi og anvisningsmyndighet
- Oppfølging og inngåelse av kontrakter
- Planlegge og gjennomføre styremøter
- Planlegge og gjennomføre befaringer
- Utarbeide informasjon og oversikter til styret, beboere, forretningsfører, årsmøtet m.m.
- Behandle klager skriftlig og muntlig
- Ajourføre hjemmesiden
- Systematisk HMS-arbeid
- Vedlikehold av grøntområder
- Vedlikehold og vaktmestertjenester
- Overordnede spm om fjernvarmeanlegg sammen med Geir

Shakil

- HMS-oppfølging av garasjeanlegg
- HMS-oppfølging av brannsikkerhet i fellesområder: kjeller, oppganger og garasjeanlegg
- Attestasjonsmyndighet
- Fjernkontroll garasjedør og koding
- Strøkasser – låse igjen og låse opp
- Snøbrøyting, kontakt med Vaktmesterkompaniet
- Kameraovervåkning i garasjeanlegg
- Dugnad, bestille komprimatorbil/container

Geir

- HMS-oppfølging av elektrisk anlegg på fellesområder
- Kontakt med Granrud Elektriske
- Nøkler til garasjeanlegg/systemnøkler
- Ladestasjon til el-bil
- Fjernvarme sammen med Nina

**Mefaret**

- Bestille postkasse- og dørklokkeskilt
- Styrets postkasse
- Ajourføre infotavle

Nino

- Kameraovervåkning sammen med Shakil
- Styrets postkasse

Mål for styrets arbeid

(vedtatt på styremøte 19. mars 2018)

Styrets medlemmer og varamedlemmer er valgt på bakgrunn av tillit fra årsmøtet, og styrets arbeid skal alltid utføres til det beste for Solskrenten boligsameie.

Mål for styrets arbeid:

Styret skal utføre sitt arbeid på grunnlag av sameiets vedtekter, husordensregler, HMS-håndbok, samt beslutninger og signaler fra årsmøtet.

Tiltak for å nå målet:

Styrets medlemmer skal arbeide planlagt, gjennomtenkt og dokumentert i mail, notater og referater som deles med alle i styret. Styrets medlemmer skal arbeide på en slik måte at det fremmer samhold og trivsel i sameiet og i styret.

Styreleder skal:

Arbeide systematisk med all forvaltning i sameiet, og planlegge og dokumentere arbeidet slik at styret og forretningsfører er informert. SL skal planlegge og sørge for fremdrift i styrets arbeid, og påse at oppgaver blir ivaretatt. SL har et særlig ansvar for styret og sameiet på alle måter slik det fremkommer i vedtekter, husordensregler, HMS-håndbok, samt beslutninger og signaler fra årsmøtet.

Styremedlemmer skal:

Arbeide systematisk med sine særlige oppgaver og dele informasjon med resten av styret. SM skal ta ansvar for egen læring gjennom å spørre og lese seg opp på relevante dokumenter. SM bistår SL i enkelte saker og har et ansvar for helheten i styrets arbeid.

Varamedlemmer skal:

Arbeide systematisk med sine særlige oppgaver og dele informasjon med resten av styret.

Felles for alle:

Være engasjert i styrets oppgaver, ansvarsområder og utfordringer som dukker opp. Dele nyttig kunnskap med hverandre og hjelpe hverandre frem mot gode løsninger for sameiet. Styrets medlemmer skal aldri foreta disposisjoner til egen fordel, men være bevisst det ansvaret som følger av et tillitsvalg.

Styremøte i 2022

- 14. januar
- 8. februar
- 1. mars
- 20. april



24. juni
30. august
12. september
26. oktober
22. november

Serviceavtaler med firmaer

Vaktmesterkompaniet AS. Snømåking og strøing av gangveier. Inngått høsten 2020. Avtalen deles med Huseierlaget. Avtale om vaktmestertjenester oppstart 1.10.22.

VVS gruppen AS. Rørleggertjenester, spesialist på fjernvarme.

Gjerstad Tekniske AS. Rørleggertjeneste og fjernvarme.

Granrud Elektriske AS. Kontroll av elektrisk anlegg hvert annet år. Skifte av lyspærer på gangveien, montering av stikkontakter m.m.

Valtmesterkompaniet AS. Serviceavtale for vedlikehold og stell av alle grøntområder i sameiet. Avtale med oppstart 1.8.2022.

Pelias skadedyrkontroll. Serviceavtale for skadedyr (mus og rotter på fellesområder).

Assistansepartner AS. Inngangsdører og dørklokker/telefon 90-106. Tlf. 481 01 110.

Pservice parkeringsselskap. Følger opp parkering på gjesteplasser og gangveier.

Styrets arbeid - orientering om oppgaver og aktiviteter

Økonomi

Styret har hatt et krevende arbeidsår med å få sameiets økonomi i balanse etter rekordhøye priser på varmt vann og fjernvarme. De høye energiprisene som slo inn vinteren 2021/2022 ga sameiet en alvorlig økonomisk knekk som umiddelbart måtte håndteres i samarbeid med rådgiver i OBOS.

Tiltak som styret har gjort gjennom året

Informasjon til seksjonseiere og beboere

- seksjonseiere ble umiddelbart informert om sameiets økonomiske utfordringer
- seksjonseiere ble raskt informert om økte fellesutgifter fra mars 2022
- seksjonseiere er holdt orientert gjennom året om tiltak og økonomisk utvikling

Informasjonsmailer som er sendt til seksjonseiere om sameiets økonomi

17. januar
24. januar
16. mars
16. mai
24. august



31.oktober

Informasjonsmailene har inneholdt konkrete budsjett- og likviditetsoppdateringer, tiltak som er satt i verk og tiltak som planlegges / vurderes satt i verk, utsettelse av vedlikeholdsoppgaver, revidering av avtaler med firmaer, restanser på fellesutgifter m.m. Styret har svart på spørsmål fra seksjonseiere og har forsøkt å holde en så åpen dialog som mulig.

Tiltak som styret har satt i verk for å styre/styrke økonomien

- tett oppfølging av økonomien
- full gjennomgang av faste og variable utgifter
- økning av fellesutgifter
- sensor for varmestyring er redusert med 2-3 grader
- avtaler om varer og tjenester er revidert og flere er reforhandlet og enkelte er redusert i omfang
- vedlikeholdsoppgaver som ikke er akutte er utsatt

Iverksatte tiltak har gjort at økonomien under kontroll per høst 2022.

Lekkasje fra tak i 92

Sameiet har en taklekkasje i 92 mellom tak og vegg. Denne har styret fulgt opp med profesjonell bistand fra 2014. Mange feilsøkinger og tiltak er gjort, men dessverre oppstod ny lekkasje i 2022. Nødvendige tiltak og utbedringer er igangsatt, og styret følger tett opp.

Bygningsmasse og vedlikeholdsbehov

Bygningsmassen er over 30 år og vedlikeholdsbehovet er økende. Solskrenten boligsameie er avhengig av samarbeidet med huseierlaget i alle saker knyttet til felles eiendom, som f.eks. fjernvarmeanlegg, garasjeanlegg, parkeringsplasser ute og fellesområder.

HMS

Helse, miljø- og sikkerhet er svært viktig for alle som bor i sameiet. Sameiets bygninger, leiligheter og fellesområder skal være trygge og hyggelige for alle. Styret er spesielt opptatt av brannsikkerhet på fellesområder, oppganger, kjellerganger og i garasjeanlegget.

Informasjon til beboere

Styret har hovedsakelig dialog med seksjonseiere via mail og telefon. Sameiets hjemmeside www.solskrenten.no er en viktig informasjonskilde.

Ved enkelte styremøter blir seksjonseiere invitert til å belyse saker som angår dem.

Styret møter også seksjonseiere ved tilfeldige møter på gangveien og under dugnader, og styret forsøker å lytte, forstå og ta med innspill og kommentarer også fra uformelle møter.

Henvendelser og klager til/fra seksjonseiere

Styret har mottatt muntlige og skriftlige klager gjennom året. Disse er besvart via mail, sms eller telefon.

Elbillading

Saken om elbillading er utsatt. Dette er en sak som må utføres i samarbeid med huseierlaget som eier 18 av plassene i garasjeanlegget. Installering av infrastruktur til elbillading må lånefinansieres og vil medføre en økning i fellesutgifter.



Kostnadsutvikling 2007 – 2022 bygningsforsikring og antall forsikringsaker

År	Årlig kostnad for bygningsforsikring	Antall skadesaker per år	Type skade
2007	218.628	2	Vann
2008	159.354	5	3 vann, 2 annet
2009	171.722	0	-
2010	174.288	4	Vann
2011	176.638	1	Vann
2012	190.119	3	Vann
2013	207.727	5	4 vann og 1 annet
2014	221.926	7	5 vann, 1 brann, 1 annet
2015	241.370	4	2 vann, 2 annet
2016	255.519	4	3 vann, 1 annet
2017	294.772	6	3 vann, 3 annet
2018	310.022	2	Vann
2019	341.406	3	Vann
2020	375.874	2	Vann
2021	433.684	2	Vann
2022	487.839	3	Vann (2 saker avslått)

Kostnadsutvikling 2007 – 2022 fjernvarme og kommunale avgifter

År	Kostnad fjernvarme, varmt vann og strøm på fellesområder	Kostnad kommunale avgifter
2007	469.647	185.173
2008	341.308	209.483
2009	491.063	219.096
2010	839.045	228.509
2011	723.605	266.899
2012	549.674	289.282
2013	565.094	294.222
2014	496.842	311.109
2015	526.779	364.558
2016	619.247	373.278
2017	695.009	373.278
2018	875.471	402.216
2019	878.678	438.906
2020	572.943	471.505
2021	1.212.835	477.414



2022	1.062.822	495.095
------	-----------	---------

Dugnad

Det var dugnad i sameiet i mai med godt oppmøte. Vi ryddet og kostet opp strøsand. Det ble ikke utbetalt godtgjøring for dugnad pga. sameiets økonomi.

P-plasser for gjester og kjøring på gangveier

Styret inngikk avtale med P service i juli 2021.

Måling av fjernvarme og varmtvann

I henhold til anbefalinger i ENØK-rapporten er det tidligere installert målere som måler forbruket separat for Solskrenten Boligsameie og Huseierlaget. Tidligere fordeling av kostnad til fjernvarme og varmtvann var etter følgende brøk:

5007/9895 til Boligsameiet

4888/9895 til Huseierlaget

Fra og med 2010 er korrekt forbruk fakturert. Resultatet er følgende:

2010 betalte vi 50,6 % av fjernvarmekostnadene ut fra kvadratmeter fordelingsbrøk.

2011 betalte vi 48,6 % av fjernvarmekostnadene ut fra fordelingstall for fjernvarme og varmtvann.

2012 betalte vi 47,6 % av fjernvarmekostnadene ut fra fordelingstall for fjernvarme og varmtvann.

2013 betalte vi 48 % av fjernvarmekostnaden og varmt vann.

2014 betalte vi 47 % av fjernvarmekostnaden og varmt vann.

2015 betalte vi 48 % av fjernvarmekostnaden og varmt vann.

Det har ikke vært mulig å frembringe målinger etter 2015 pga. komplikasjoner knyttet til avlesningen. Dette er en sak som også er tatt med i utredningen/feilsøking rundt fjernvarmeanlegget. Fakturaene for forbruk av fjernvarme og varmt vann deles nå 50/50 mellom boligsameiet og huseierlaget. Dette er en fordeling etter erfaringstall fra 2010-2015.

Annet

- Befaringsrunder og møter med ulike firmaer
- Kontakt med Fortum Oslo Varme AS og bydelsutvalget (fjernvarmepriser)

Takk fra styreleder

Styreleder vil takke seksjonseiere og beboere for et godt samarbeid gjennom et krevende år. Mange av dere har tatt direkte kontakt med styret og uttrykt støtte og gitt motiverende tilbakemeldinger gjennom året. Mange takk for det!

Styreleder vil også takke styre- og varamedlemmer som har jobbet lojalt innenfor krevende økonomiske rammer i dette året.

Planlagte tiltak for 2023



TILTAK 2023	FIRMA	MERKNADER
Skifte motor på tak og loft for ventilasjon. Sameiet har skiftet ut flere motorer de siste årene, men dette blir en mer kostbar løsning enn å ta alle samlet (unntatt de som allerede er skiftet)	Ventilasjon og UV-teknikk	Venter på tilbud. Arbeidet bør gjøres på vår/sommer.
Vaske og male yttervegger i 108-126 og 78-88 svalgangshus		Foreløpig ikke innhentet tilbud.
Taklekkasje i 92 følges opp. Rehabilitering inne i leiligheten som sameiet er økonomisk ansvarlig for. Dekkes ikke av husforsikring. Denne lekkasjen har pågått fra 2014. Mange tiltak og firmaer har vært koblet på, flere tiltak er utført. Det er tett i perioder og så starter vanninntrengningen på nytt. A. Hansengruppen AS utførte i august 2022: Lekkasjesøk på tak. Lekkasjesøk langs vegg og på ventilasjonskasse. Byttet bakstykke på ventilasjonskasse og fuget overgang beslag /mur. Ny lekkasje meldt inn 8.1.23. A Hansengruppen AS hentet inn på nytt.	A.Hansen Gruppen AS	Januar 2023: Rehabilitering av overgang mellom tak og endevegg. Tilbud mottatt i januar 2023 og lånefinansieres med kr 400.000 i budsjett for 2023. Estimert kostnad for rehabilitering av leilighet innvendig er kr 150.000. Dette dekkes av sameiet.
Reparere/skifte ødelagte vegger og dører i garasjeanlegg		Foreløpig ikke innhentet tilbud.
Koste og spyle garasjeanlegget		Gjøres etter enighet med huseierlaget
Reparere/kontrollere søppelboder. Beskyttelsesplater innvendig på dørene.	Styret	Er utført.
Elbillading – etablere infrastruktur i 2020 ved låneopptak. Estimert kostnad kr 700.000		SATT PÅ VENT Årsmøtet i 2019 ga tillatelse til å etablere infrastruktur til elbillading. Dette arbeidet må gjøres sammen med HL da det er delt eierskap i garasjeanlegget. Et slikt tiltak vil føre til økte fellesutgifter.
Tilgang på alle felles parkeringsplasser utendørs.	Styret	SATT PÅ VENT Må avklares med HL.
Olje treverk: rekkverk, bord, blomsterkasse	Styret	Dugnad 2023
Lukke hulrom under blokk 102-106. Behov for å stenge hulrommene for å forhindre unødig opphold		Foreløpig ikke innhentet tilbud.
Spyling av avløpsnett	NRC GRAVCO AS	Tilbud innhentet.
Utskifting av vinduer som har trefthetsskader		Tas i sammenheng med lekkasje i 92



Gjennomførte vedlikeholdstiltak og utbedringer gjennom årene

TILTAK 2022	FIRMA	KOSTNAD
Garasjeport feil reparert	Came Norge og Andersson	1.938
Ventilasjon, skiftet motor på tak/loft	Ventilasjon & UV-teknikk	26.935
Tak 92, vannlekkasje blikkenslagerarbeid mellom tak og vegg	A.Hansen Gruppen AS	12.250
Feilsøking fjernvarme i leiligheter	Rørverket AS	44.443
Vaktmestertjenester	Oslokollega, fra okt. Vaktmesterkompaniet	197.519
Skadedyr	Pelia	18.196
Skjøtsel av grøntanlegg	Braathen landskapsentreprenør AS, fra aug. Vaktmesterkompaniet	82.930
TILTAK 2021	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Nye inngangsdører og automatiske døråpnere 90-106	Assistent Partner AS	968.319, lånefinansiert
Skiftet låskasse på våren i 90	Certego AS	26.118
Feilsøking fjernvarmeanlegg	VVS-gruppen og Rørverket AS	52.635
Reparert bom i bakken	Euroskilt AS	35.211
Skjøtsel av grøntanlegg	Braathen landskapsentreprenør AS	234.224
Vaktmestertjenester	Ancan service, fra april 2021 Oslokollega	248.245
Rydding, container og bortkjøring av avfall	Ancan, Oslokollega og Renova AS	31.911
Skadedyr	Pelia AS	16.081
TILTAK 2020	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Feilsøk, rens og skifte av motor på tak til ventilasjonssystem	Ventilasjon & UV-teknikk AS	12.180
Skjøtsel av grøntanlegg og fjerning av thuja foran 88 og etterplanting	Braathen landskapsentreprenør AS	127.000
Feilsøking, montert tilbakeslagsventil i 21 leiligheter, skifte av taksluk 92, lekkasje i garasjeanlegg, div reparasjoner	Rørverket AS	225.062
Vaktmestertjenester	Ancan service	125.720
Rydding og bortkjøring av avfall	Ancan og Renova (kr 8.890)	33.834
Skadedyr	Pelia	17.781
Reparasjon av bommer	Euroskilt	40.000
Skifte av glassrute i inngangsdør 90	Glassmester Knut Furulund AS	5.200
Kontroll av brannventilasjon	Everlite Icopal AS	4.182
Juridisk bistand	OBOS	20.125
TILTAK 2019	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Rens av taksluk og takrenner. Vask av vegg og gjerder svalgangshus. Utbedring i seksjon 1 på kjøkken.	Ancan service	84.013
Skjøtsel av grøntanlegg og reparasjon av håndløper i trapp 114	Braathen landskapsentreprenør AS	170.557
Nytt nett til fotballmål, forankring og støp av fotballmål	Smart handel.no	9.321
Feilsøk, rens og skifte av motor på tak til ventilasjonssystem	Ventilasjon & UV-teknikk AS	33.334
Juridisk bistand fra advokatene i OBOS	OBOS	34.525
Lukking av avvik på elektro fellesområder jf rapport. Feilsøk lyskastere mellom garasjer 100/102.	Granrud elektriske AS	74.073
Kontroll av brannventilasjon	Everlite Icopal AS	4.045
Rep av ringesignal, utvendig ringetabla	Assistent Partner AS	4.532
Vaktmestertjeneste, renhold, rullering av søppelcontainere, snømåking foran inngangspartier og trapper m.m.	Oslokollega AS	132.971
Inngått avtale med Came Norge AS om appbasert garasjeåpner.	Came Norge og Anderson Elektro AS	4.000
Skadedyrkontroll på fellesområder.	Anticimex. Avtalen er oppsagt.	15.000
TILTAK 2018	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Rens av alle taksluk, boning av opp ganger 90-106. Ekstraarbeid på søppelboder: betongramper på innsiden av dører,	Ancan	135.362



hjørnelister og dørlister, nye smekklåser m.m. Skraping, vasking, maling av søppel- og sykkelboder. Dårlig treverk er skiftet, takrenner malt opp.		
Kantstål langs trapp 100-102 for å holde jord fra plantefeltet adskilt fra trappetrinnene, ca 12 m. Rydding av trær foran 108-126. Opparbeide ny uteplass ved 102 med bord og benker. Skjøtsel av grøntområder Asfaltert hull i kjørebane i garasjeanlegget	Braathen landskapsentreprenør AS	303.000
Prosjektering, befaring og oppfølging knyttet til fjernvarmeanlegg, Rapport fra Haga og Haugseth sivilingeniører	Selvaag prosjekt	57.700
Feilsøking gårdsanlegg 96-100 lørdag. Feilsøk armatur i garasje. Bytte defekt taklampe i garasjeanlegg. Informasjon og utgreiinger knyttet til muligheter for elbillading. Førstegangs verifikasjon av felles elanlegg, HMS-rapport Bytte armatur/taklampe i garasje pga varmegang	Granrud Elektriske AS	58.400
Rep av garasjehimling ved innkjøring	Creonordic AS	11.719
Feilsøking defekt avtrekksvifte på loff. Feilsøking, skifte av Flexit loftsivifte	Ventilasjon & UV-teknikk AS	15.737
Kontroll av brannventilasjon	Everlite, Icopal	3.966
Frostskade på rør til utekran. Kalde radiatorer. Utbedret avløpsrør ute. Skiftet kjøkkenkran som er styrende for utekran	Energico (tidl. Lærum)	17.600
Skrotinnsamling med kompressorbil etter dugnad	Renova	4.700
Rep av bom x 2	Euroskilt AS	15.254
Rep av ringesignal, utvendig ringetablå x 2 oppdrag	Assistent Partner AS	4.750
Juridisk bistand fra OBOS i sak	Advokatene i OBOS	40.831
Vaktmesterjeneste, renhold, rullering av søppelcontainere, snømaking foran inngangspartier og trapper m.m.	Oslokollega AS	108.079
TILTAK 2017	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Konsulentbistand knyttet til taklekkasjer og fjernvarme	OBOS prosjekt og Selvaag Prosjekt	80.000
Reparasjon av bom, skiftet sylindrelås	Euroskilt	3.794
Bestilt sylindere	Trivling	13.510 (delt med HL)
Rørleggerarbeid	Ivar Lærum AS	10.491
Boning av oppganger 90-106 Rehabilitering av søppelboder Rens av taksluk 90-106 vår og høst Lagt fliser foran inngangspartier 78-88 Rens av takrenner Vasket gulv søppelboder	Ancan	246.191
Reparasjoner på tak og innvendig i toppleiligheter. Alt arbeidet er ferdigstilt i 2017.	OBOS Prosjekt, herunder diverse firmaer	211.296
Stell av grøntområder Klipping av plen og busker Innkjøp av planter og beplantning Montering av kantstål langs med trapp (100-102) for å holde jord atskilt fra trappetrinnene	Braathen landskapsentreprenør AS	88.291
Feilsøk på utelamper og armatur i garasjeanlegg	Granrud elektriske AS	9.300



Komprimatorbil i forbindelse med dugnad og kasting av avfall	Renova og Ilas	8.825
Skadedyroppfølging på uteområder	Anticimex	14.794
Vaktmestertjeneste, renhold, rullering av søppelcontainere, snømåking foran inngangspartier og trapper m.m.	Oslokollega AS (tidl. Ilas)	115.000
Brannventilasjon	Everlite	3.797
TILTAK 2016	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
<ul style="list-style-type: none">Murt opp bed ved 108 og innplantning av stauder.Murt opp bed ved 80, utgraving av 15 cm fundament av betong og oppfylling av jord, innplantning av rosebusker.Montering av wire til klatreplanter/klatrerose.Utbedret skråning ved sitteplassen 96, satt opp stokker og fylt med 6-7 m3 jord.Beplantet skråning ved sitteplassen 94/96, roser, edelgran, busker.Foran 80-82 murt opp storgatestein langs bed og under trapp.Innplantning av Fugleredegren i enden av buskfeltet ved gjesteparkeringen.Rydding av skog /trefelling langs, mellom 78-106, noe opprydding i etterkant.Diverse nedskjæring av busker, hekker og store stubber på området.Utlegging av kompost på hekker.Svetteslanger i alle skrån timer og bed.Vedlikehold og skjøtsel av hele uteområdet.	Braathen Landskapsentreprenør AS	218.386
<ul style="list-style-type: none">Vask av garasjeanleggFjernet epoxybelegg i svalgangshus 78-88Innkjøp av fliser til trappSpyling og vasking av trappLagt fliser i trapp 100-102Vask av etasjeskillere 90-106Alle takrenner rensetTaksluk renset	Ancan service	136.267
Vanntest av gavlvegg 94. Ingen feil funnet. Rekvirert i samarbeid med OBOS prosjekt, vannlekkasjesak fra tak.	Asker Entreprenør AS	40.420
Konsulentonorar OBOS prosjekt og juridisk avdeling OBOS, saker vedr. vannlekkasjer	OBOS prosjekt og juridisk avdeling OBOS	77.142
<ul style="list-style-type: none">Produksjon/montering av nytt tak på ventilasjonskasse i 92Tilleggisolering rundt sluk inkl rørleggerarbeid 90-92Utskifting av beslag over leilighet og nye beslag på hele inngangssiden 90-92 Rekvirert i samarbeid med OBOS prosjekt, vannlekkasjesak fra tak.	Henry Hansen & Sønn AS	59.556
Innvendig skraping, maling og utvendig istandsetting etter vannlekkasjer 92 og 94. Rekvirert i samarbeid med OBOS prosjekt, vannlekkasjesak fra tak.	Best Totalentreprenør AS	50.565
Skadedyrkontroll	Anticimex	14.500
Reparasjon av dørrklokker	Assistent Partner AS	17.023
Tilstandsvurdering av bygningsdeler - tilstandsrapport	Selvaag Prosjekt	68.750



<ul style="list-style-type: none"> Feilsøking på varmekabler i trapp, bytte av styringsanlegg (snøsmelting). Feilsøking i garasjeanlegg, byttet armatur og lamper, skiftet defekt lås i fordelingskapp i garasjeanlegg, utbedret jordfeil på lysanlegg i garasjeanlegg, kontroll av belysning på gangvei. Byttet defekt lyskaster i søppelboden ved 96 til lyskaster LED. Skiftet lyspære i lysstolpe. Utelamper i svalgangshus 108-126 og 78-88, skiftet alle utelamper til LED med sensor. Montert dimmer på ledlys svalgangshus. Feilsøk sensorlampe trapp 82-90 	Granrud Elektriske AS	130.301
<ul style="list-style-type: none"> Rørleggertilsyn av vask i seksjon 1. Utbedring av manglende varmt vann, seksjon 1. Montert utekran 106. Feilsøking og arbeid knyttet til manglende varme i leiligheter 108-126. Utskifting av pumpe i luke i vegg tilhørende fjernvarmeanlegget 	Ivar Lærum AS	60.592
Brannventilasjon 90-106	Everlite	3.895
Ny leverandør av hjemmesideløsning. Konvertering av alle dokumenter, bilder og informasjon fra gammel til ny side, etablering, månedsløse for drift, lisens og support i 1 år	Affy Design	17.887
TILTAK 2015	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Montering av infrastruktur og kamera for overvåkning av garasjeanlegget	AM Elektro AS	10.000
Utstyr til overvåkning	Diverse	15.203
Oppskuring og boning av gulvbelegg 90-106	Ancan AS	25.931
Innkjøp av 1 høytrykksspyler, diverse utstyr til dugnad, blomster til krukker og potter	Diverse	7.791
Innkjøp av 4 slangetromler	Diverse	3.939
Utbedret feil på porttelefon 90 og 106	Assistentpartner AS	3.499
Jordforbedring, beplantning, stell og vedlikehold av grøntområder	Braathen Landskapsentreprenør AS	138.240
Bekjempelse av skadedyr: maur, mus og rotter på fellesområder	Effektiv Skadedyrkontroll	14.500
Montert fordelingskapp i garasjeanlegg. Skiftet defekt lampe i oppgang 90. Skiftet ut en lampe i hver oppgang til ledlys. Montert 3 stikkontakter på fellesområdet utendørs.	Granrud Elektriske AS	51.569
Service røykventilasjon i alle oppganger, årlig tilsyn. Byttet overlyskuppel i 100	Everlite/lcopal	9.616
Kontroll av radiatorer, fjernvarme og montering av utekraner for vann på fellesområdet	Ivar Lærum AS	68.111
Feilsøking og utbedring av klemlist på garasjedør, service på garasjeport og nøkkelbryter til garasjeanlegget	Rosings Industrier AS	20.291
Innkjøp av 2 sylindere til garasjelås	TrioVing	5.342
Opprettet hjemmeside www.solskrenten.no	OBOS	3.500
TILTAK 2014	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
Montert sensorlampe foran garasjedør 90, service, skifte av pærer i utelys langs gangveien og ved fotballbanen	Granrud Elektriske AS	18.930, -
Service porttelefon 96 og 100	Assistent Partner AS	4.362, -
Tett kloakk	Ivar Lærum AS	4.815, -
Skiftet glass i inngangsdør 92	Glassmester Furulund AS	3.822, -



Skiftet takvifte i 92	Elektriker'n A/S	3.139, -
Utbedring av uteområde: opprettelse av uteplass med belegningsstein, benkebord, granittblokker, huske (birdnett) for barna, planting av roser, stor blomsterkasse	Hage & Grøntanlegg AS	229.275
Rens av nedløp alle hus, etasjeskillere 90-106 og søppelboder	Power Pipe tidl. Power Clean	20.731
Utbedret taknedløp i garasjeanlegg grunnet vannskade ved Blakkens vei 90	BLM Henry Hansen & Søn AS	9.127
Innkjøp av fjernkontroller til garasjeport	Rosings Industrier AS	8.335
Kontroll og bekjempelse av svart jordmaur og rotter/mus hele området	Effektiv Skadedyrkontroll	17.125
Feilsøking i varmeanlegg 120	Inva Engineering	30.140, -
Kontroll av røykluker/brannventilasjon 90-106	ICOPAL AS	3.491, -
Foreløpige utgifter knyttet til vannlekkasje på tak med skade i 3 toppleiligheter og mulig følgeskade i en leilighet. Uavklart i skrivende stund hva som er skadeårsak, fremdeles usikkerhet om dette dekkes av forsikringen. Mye arbeid gjenstår på taket og inne i leilighetene	OBOS Prosjekt AS og BLM Henry Hansen & Søn AS	107.649, -
TILTAK 2013	FIRMA	Eks. mva.
Fire nye trapper (mellom 88/90, fra 88 opp til 90, fra 92 opp til 94 og mellom 100/102.	ISBAT Entreprenør AS	219.250, -
Oppgradering av uteområder	Hage og Grøntanlegg AS	89.112, -
Seksjon 1 – rehabilitering (nytt bad, maling av alle flater, nye dører)	Skap Bygget AS	186.000, -
Utbedring av vanninntrengning i garasje, montering av plate på garasjeport ved nr 88.	General Bygg AS	45.700, -
Etablert mulighet for lading av elbil under to blokker. Under en blokk er det lagt opp tilførsel til varmekabler i trapp (100/102)	Granrud Elektriske	44.000, -
Rehabilitering garasjeport – byttet ruller	Rosings	17.500, -
Ariktekt + Plan&Bygningsetaten – tilrettelagt for at alle røde blokker kan glasser inn veranda. Ikke søkt for svalgangshus grunnet fravær av interesse.	Jan Bauck arkitektkontor	43.756, -
Rengjøring av garasjeanlegg	PowerClean	48.375, -
Kontroll av røykluker 90-106	Icopal AS	3.000, -
Bekjempelse av jordmaur og rotter - serviceavtale	Effektiv skadedyrkontroll	6.000, -
TILTAK 2012	FIRMA	Eks. mva.
Gjenstående arbeider på fasade. Bl.a. maling av grunnmursbetong, nye platetak over inngangsparti, rehabilitering av sports- og søppelboder, nye takrenner og nedløp hus 1 og hus 5.	Ikke valgt	Noe grunnmur malt på dugnad.
Kontroll og bekjempelse av jordmaur serviceavtale	Effektiv skadedyrkontroll	4.800, -
Utbedring av skadede vegger i garasjeanlegg	Asker Entreprenør	21.956, -
Kontroll av røykluker 90-106	Icopal AS	2.930, -
Skifte diverse belysning gangveier og over inngangsparti.	Granrud	12.178, -
Utbedre belysning søppelbod v/96 + inngang nr 98	Granrud	4.744, -
Utskiftning av motor garasjeanlegg høst 2012	Rosings	15.080, -
Vask av takrenner, nedløp og søppelboder	Powerclean	10.850, -
Nye trapp mellom Blakkens vei 100 og 102	Ikke valgt	Ikke gjennomført
Nye søppelbrønner	Ikke valgt	Ikke gjennomført
Fjerning av gjerder, istandsetting av uteområder.	Lindhaugen AS + dugnad	74.688, - fakturert av Lindhaugen



Utarbeide ny vedlikeholdsnøkkel for 2013-2017	OBOS Prosjekt	Ikke gjennomført
TILTAK 2011	FIRMA	Alle priser ekskl. mva
Rehabilitering av fjernvarmeanlegget	INVA	Ca. 520.000, -
Rehabilitering av fasader. Teglforblanding av endevegger, maling og utskiftning av råteskadet panel, maling av betong på terrasser, anti-sli belegg i svalgangshus, utskiftning av parapetbeslag, nye takrenner og nedløp på hus 2-4 (Blakkens vei 90-106), nye lys over innkjøring til garasjeplassene, beslag rundt nye vinduer, skiftet skadet isolasjon m.m.	OBOS Prosjekt	6.120.000
Vask og rengjøring av søppelcontainere i tre søppelboder	Powerclean	Ikke fakturert
Utskiftning av armaturskjermer i garasje inkl. justering av automatisk slukking av garasjelys.	Granrud	6.300, -
Felling av trær på fellesområdet og i skråning nedenfor Blakkens vei 90-106.	Oslo Trefelling	16.000, -
Kontroll av røykluker Blakkens vei 90-106	Everlite	2.700, -
Utbedring av lekeplass. Skifte kjetting, nett til fotballmål m.m.	Smarthandel	5.042, -
Skiftet glass i inngangsdør Blakkens vei 94	Knut Furulund	5.775, -
Utbedring av varmtvannsrør og fjernvarmerør i grunn ved Blakkens vei 96	Ivar Lærum AS	30.000, - (50% av totalkost.)
Diverse justering og reparasjon av garasjeport	Rosings	Ca. 8.000, -
Innkassing av fjernvarmemålere i garasjekjeller	Lars Gravermoen	12.800, -
Mindre arbeider er ikke tatt med.		
TILTAK 2010	FIRMA	KOSTNAD eks. mva
Rehabilitering av fjernvarmeanlegg	INVA	190.000, - eks. mva.
Avtale om måleravlesning for Boligsameiet og Huseierlaget, og innsending til forretningsfører; fjernvarme og varmtvann	Ivar Lærum AS	57.250, - (NB! Høy pris 1. år pga. investeringskostnader)
Etterbehandling av takstein og etasjeskillere	Power Clean Norge AS	Ikke utført
Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Norge AS	4.300, -
Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Norge AS	7.960, -
Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Norge AS	-----
Vask av garasjeanlegg	Power Clean Norge AS	46.000, - x 62/80 = 35.650, -
Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	Utført samtidig med takrenner
Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	3.900, -
Oppgradering av skråninger foran nr. 90-92 og 78-88, samt diverse annet arbeid med uteområder.	Grønt Miljø AS	100.000, -
Skifte til dobbel kappe på lyktestolpe ved 106, samt skifte av diverse annet skadet el. Materieell		13.112, -
Lampe m/ lysensor over info-skapet v/ nr. 102	Granrud Elektriske AS	Ca. 2.000, -
Belysning mellom 1. et. og U-et. i de 9 oppgangene	Granrud Elektriske AS	17.100, -
Matter i de 9 oppgangene i nr. 90-106	AJ Produkter AS	8.900, -
TILTAK 2009	FIRMA	KOSTNAD
Kostnadsrapport for fasader og terrasser	Obos Prosjekt AS	61.250, -
Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	4.900, -
Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	3.675, -



Høytrykksspyling av terrassenedløpene fra 2. etasje på vestsiden av de røde blokkene	Power Clean Norge AS	4.900, -
F.o.m. 01.09.2009: Vask av trapper og oppganger i de røde blokkene, fire ganger pr. måned, inkludert i fellesutgiftene.	Industri Lambertseter (ILAS) AS	2.769, - kr/mnd.
Kontroll av fallforhold på terreng mot bygningene + rapport	Obos Prosjekt AS	9.990, -
Tilleggsarbeid: utskifting av div. stoppekraner og rørlengder	Ivar Lærum AS	54.069, -
Tilkoblingsarbeid for elektriske målere (FASE 1)	Granrud Elektriske AS	ca. 10.000, -
Oppsplitting av måling for fjernvarme og varmtvann mellom Boligsameiet og Huseierlaget (FASE 1)	Ivar Lærum AS OBOS Prosjekt AS (OPAS)	272.500, -+ OPAS: ca. 50.000, -
Kantsteiner ved huskestativet og rundt "bommen i bakken"	Grønt Miljø AS	62.500, -
Rekkverk langs gangveien i skråningen nedenfor nr. 108-126	Vedlikeholds-Service	65.000, -
Etablering av trapper i skråningen nedenfor nr. 108-126, og ned fra gangveien til nr. 104/106	Vedlikeholds-Service	117.162,50
Høytrykksvask av gulv i garasjeanlegget	Power Clean Fasade og Grafitti AS	55.786, - x 62/80 = 43.234
Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Fasade og Grafitti AS	5.685, -
Vask/rengjøring av 3 søppelboder med tilhørende søppelcontainere	Power Clean Fasade og Grafitti AS	5.535, -
Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Fasade og Grafitti AS	3.104, -
Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	1.035, -
Taksteinrens på alle 9 boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	12.555, -
Taksteinrens på hvit blokk m/ boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	36.047, -
Taksteinrens på gul blokk	Power Clean Fasade og Grafitti AS	25.445, -
Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	4.137, -
Rensing av sameiets avløpssystem, herunder avløpsrør på kjøkken og bad, i alle 70 seksjoner	Power Clean Norge AS	128.573, -
Innkjøp av snøfreser med kjettinger	Jernia AS	23.000, -
Asfaltering mellom blokkene i garasjeanlegget	Terje Hansen AS	12.187, - x 62/80 = 9.445, -
TILTAK 2008	FIRMA	KOSTNAD
Asfaltering av alle gangveier og stikkveier	Terje Hansen AS	159.000, -
Asfaltering av tre dobbeltbåser, samt diverse "lapping" av hull i garasjen	Terje Hansen AS	13.750, - x 62/80 = 10.656, -
Rensing av alle ventilasjonsrør – fra tak og inn i den enkelte leilighet, i alle 70 seksjoner	Power Clean Norge AS	85.344, -
ENØK-analyse	Obos Prosjekt AS	21.875, -
Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Industri Lambertseter (ILAS) AS	1.800, -
Oppgradering av 2/3 av skråningen utenfor nr. 108-126	GrøntMiljø AS	67.000, -
To nye fotballmål og ett nytt basketstativ på fotballbanen	SmartHandel AS	66.400, - / 33.200, - (50/50 med HUS)
Nytt huskestativ, med fallmatter, utenfor nr. 94/96	SmartHandel AS	46.000, -
Oppussing av badet i seksjon 1	ISS Facility Services AS	74.569, - x 70/108 = 48.332, -
TILTAK 2007	FIRMA	KOSTNAD
Vedlikeholdsnøkkelen	Obos Prosjekt AS	82.500, -
Nye utelamper i de 9 oppgangene i de røde blokkene	Granrud Elektriske AS	10.000, -
Bevegelsessensorer for belysningen i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	36.500, - x 62/80 = 28.288, -
Etablering av HMS-/IK-perm for sameiets elektriske anlegg	Granrud Elektriske AS	11.250, -
Høytrykksvask av søppelcontainere og søppelboder	Holmlia Vaktmesterservice AS	14.125, -



Maling av de hvite gjerdene utenfor nr. 108-126 (hvit blokk)	Seksjonseierne malte selv terrassene under vårdagnaden.	
TILTAK 2006	FIRMA	KOSTNAD
Fjerning av trær på fotballbanen og langs gangveien ved "bommen i bakken"	Oslo Trefelling AS	21.250, -
Omtekking (nye takduker) på de røde blokkene	Protan Tak AS (NB! Stor konfliktsak pga. lekkasjer)	ca. 850.000, -
Nye sluk på taket på de tre røde blokkene	Protan Tak AS	73.000, -
Nye røykluker i de ni oppgangene i de røde blokkene	ACO Platmo AS (Everlite Plastmo AS)	118.000, -
Info-skap på søppelboden v/ nr. 102	MBL Design AS	3026,-
Boning av trapper og gulv i oppgangene i de røde blokkene	Kristiania Renhold AS	22.300, -
Maskinell feing av garasjeanlegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	3.000, - x 62/80 = 2.325, -
Innkjøp av gressklipper	Jemia AS	6.300, -
Innkjøp av gressstrimmer (kantklipper med snor)	Jemia AS	1.200, -
TILTAK 2005	FIRMA	KOSTNAD
Høytrykksvask av søppelcontainere og søppelboder	Holmlia Vaktmesterservice AS	5.163, -
Ny port i gjerdet til vestsiden, mellom nr. 78-88 og 90-94	Nordstrand Gjerdefabrikk AS	14.750, -
Skiftet dør til garasjen, på sørsiden av nr. 78-88 (gul blokk)		
Automatsikringer i hovedsikringsskapene i kjellerbodene	Granrud Elektriske AS	31.048, -
Nye lysarmaturer i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	34.656, - x 62/80 = 26.858, -
TILTAK 2004	FIRMA	KOSTNAD
Maskinell feing av garasjeanlegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	2.500, - x 62/80 = 1.938, -
Maling av de røde gjerdene utenfor nr. 90-106	S-eierne malte selv under vårdagnaden	
Fjerning av trær på vestsiden (Etter rundspørring blant beboerne, og etter befaring med Eiendoms- og byfornyelsesetaten)	StorOslo snøservice AS	
TILTAK 2003	FIRMA	KOSTNAD
Nytt katodisk anlegg og nytt betongdekke på vestsiden i garasjeanlegget under nr. 96-100 og nr. 102-106	VedlikeholdService AS Konsulent: Ødegård og Lund AS	500.000, - x 62/80 = 387.500, -
Asfaltering av felles kjørevei fra snuplassen i Blakkens vei til garasjeanleggene, samt P-plasser	Asfalt og Grønt AS	102.324, - x 40 % = 40.930, - (60 % Felt IV)
To nye bommer til Boligsameiet og Huseierlaget		
Utskifting av hjørnebrett og vindskier på inngangspartier og sports- og søppelboder		
Utskifting av gavlvegg (1/2 vegg) og kjøkkenvindu i nr. 94		
Ny motordrift og utstyr til garasjeporten	Rosing's Industrier AS	21.000, -
TILTAK 2002	FIRMA	KOSTNAD
Ny garasjeport	Rosing's Industrier AS	22.000, -
Maling av alle yttervegger, inkl. alle terrasser	Seksjonseierne malte selv terrassene	
Maling og rehabilitering av gavlvegger		
TILTAK før 2002		
2000/01 Nye ventilasjonsvifter i samtlige 70 seksjoner		
1996 Maling av skillevegger på terrasser, etasjeskillere, blomsterkasser, samt alle ytre grunnmurer under garasjenivå (vestsiden av de røde blokkene)	Seksjonseierne malte selv terrassene	
1996 Stålplater på vestsiden av de røde blokkene (yttervegg av bodene)		



1996 Epoxy-belegg på terrasser (vestsiden av de røde blokkene)		
1995 Maling av skillevegger på terrasser, etasjeskillere, blomsterkasser, samt betongyttervegger (hvit og gul blokk)		
1995 Epoxy-belegg på balkonger, terrasser, trappeoppsatser og svalganger, samt antiskli-belegg på svalganger (hvit og gul blokk)		
1995 Maling av skillevegger og etasjeskillere på balkonger, samt epoxy-belegg på balkonggulv i 2. etasje (østsiden av de røde blokkene)		

Parkering

Garasje følger leilighetene. Garasjeportåpner/app bestilles via styret. Alle parkeringsplasser ute for gjester følges opp av parkeringsselskap.

Nøkler/skilt

App og/eller nøkler til garasjeanlegg bestilles hos styret. Seksjonsnummer på hver leilighet er ringeklokke på tablået i 90-106.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78913976. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet å gjøre. Sameiet har utarbeidet en egen HMS-håndbok, se www.solskrenten.no



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

TV kanaler og bredbånd

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme og varmt vann fra Fortum Oslo Varme AS.



INNKOMNE FORSLAG

4 A Revidering av Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene og foretatt en språkvask. Det er ikke foretatt særlige endringer i innhold og betydning av de enkelte bestemmelser, men det er gjort enkelte tekstmessige presiseringer for å gjøre husordensreglene lettere å forstå.

Forslag til vedtak: De vedlagte husordensreglene godkjennes.

4 B Glass og metall

Saken er fremmet av Lars Christian Gihlemoe

Ha mulighet til å kaste glass og metall i søppelboden.

Forslag til vedtak: ha mulighet til å komme seg inn i søppelrommet og ha en kontainer der inne.

4 C Vask av trappeoppgang

Saken er fremmet av Lars Christian Gihlemoe

Jeg tenker at seksjonseiere kan vaske trapper selv for å spare penger / at ikke felleskostnader øker enda mer.

Forslag til vedtak: Dette kan deles opp med så man vasker hver 6 uke per enhet eller at man vasker den etasjen man bor i dvs de som bor i 1 etg. vasker der og de som bor i 2 etg. vasker det samt trapper osv

4 D Elbil ladere i garasje, hva er plan for å få ladere til Elbiler i garasjen.

Saken er fremmet av Monica Hansen

Forslag til vedtak: Saken diskuteres på årsmøtet



1218 Solskrenten Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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



HUSORDENSREGLER FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Innhold

1. FORMÅL	2
2. VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE.....	2
3. NAVNESKILT PÅ POSTKASSER	2
4. UMLEIE AV LEILIGHET.....	2
5. BRUK AV LEILIGHETEN	2
Ro i leilighetene	3
Tørrking av tøy og lufting av tepper.....	3
Grilling på terrasser og balkonger	3
Kjøkkenventilator.....	3
Endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse.....	3
Annet	3
6. DYREHOLD	4
7. SØPPELHÅNDTERING	4
8. FELLESOMRÅDER INNE	4
Røyking er ikke tillatt i fellesrom	4
Oppganger 90-106.....	4
Kjellerganger 90-106.....	4
Ytterdørene 90-106	4
Sykkelpoder	4
9. FELLESOMRÅDER UTE	5
10. BILFRIE GANGVEIER	5
11. GARASJEANLEGG	5
12. BRUK AV GJESTEPARKERINGSPLASSER	5



1. FORMÅL

Solskrenten boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. For å beholde og videreutvikle vårt gode bomiljø, så skal husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får tilgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene og alle fellesarealer ute og inne. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

2. VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, tar klager kontakt med styret. Styret vurderer alle klager og henvendelser og gir vanligvis først en orientering til seksjonseier som blir klaget på. Styret kan også gi en skriftlig advarsel til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret kreve tvangssalg av eierseksjonen i samsvar med Lov om eierseksjoner.

3. NAVNESKILT PÅ POSTKASSER

Nye seksjonseiere tar kontakt med styret for bestilling av navneskilt til postkasse. Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper. Kontaktinformasjon til styret <https://solskrenten.no/> eller solskrenten@styrerommet.net

4. UMLEIE AV LEILIGHET

Utleie av seksjoner skal følge *vedtektene pkt. 2-3 om godkjenning av leier*. Det er seksjonseier som er kontaktperson for styret, ikke leietakere. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet har et særlig ansvar for å følge opp at både vedtekter og husordensregler forstås og følges av leietakere.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten skal brukes slik at dette ikke medfører sjenanse for andre.



Ro i leilighetene

Det skal være ro mellom kl. 22 til kl. 06. Beboere må være spesielt oppmerksomme på mulig støy fra f.eks. musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid. Beboere varsler sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse.

Tørking av tøy og lufting av tepper

Lufting og tørking av tøy og tepper kan skje på balkonger så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy og tepper utover balkongkanten.

Grilling på terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn overfor naboer.

Kjøkkenventilator

Alle leiligheter har mekanisk ventilasjon med avtrekk (motor) på tak/loft. Riktig type ventilator (uten motor) og montering er viktig. Nærmere informasjon finner du i HMS-håndboken <https://solskrenten.no/page/helse--miljoe--og-sikkerhet/> Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Sameiets vedtekter pkt. 3-1 om rett til bruk skal følges. Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene eller fasadeendringer. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten skal være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.



6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt fjernes av eier.

7. SØPPELHÅNTERING

Husholdningsavfall og papir kastes i innkastluker på søppelboder. Området rundt søppelbodene holdes ryddig og fritt for søppel.

8. FELLESOMRÅDER INNE

Røyking er ikke tillatt i fellesrom

Oppganger 90-106

Sportsutstyr, klær, sko o.l. skal ikke stå i oppgangene. Det kan stå en barnevogn i kroken ved inngangsdørene, men ikke flere. Oppgangene er rømningsveier ved brann og skal være ryddige til enhver tid.

Kjellerganger 90-106

Kjellergangene skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Kjellergangene er rømningsveier ved brann og skal være ryddige til enhver tid.

Ytterdørene 90-106

Ytterdørene skal være låst til enhver tid.

Sykkelboder

Sykkelbodene skal holdes ryddige og fritt for avfall.



9. FELLESOMRÅDER UTE

Inngangspartier, terrasser, balkonger, trapper og gangveier skal holdes fritt for avfall og ikke benyttes til oppbevaring eller som lagringsplass. Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt. Ballspill kan foregå på fotballbanen.

10. BILFRIE GANGVEIER

Gangveiene er bilfrie. Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i forbindelse med transport av syke og funksjonshemmede, flyttetransport, transport av møbler, hvitevarer og andre store / tunge varer. Annen kjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt, og kan medføre bøter. Bommene skal til enhver tid holdes lukket og låst. Se skilt ved bommer.

11. GARASJEANLEGG

1. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull.
2. Farten skal være lav.
3. Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
4. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn garasjeboden rommer. Gjenstander, løsøre, søppel på parkeringsplasser vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning.
5. Beboere i Blakkens vei 78-88 kan oppbevare ett sett bildekk på sin plass.
6. Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.
7. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektroniske apparater.

12. BRUK AV GJESTEPARKERINGSPLASSER

Se skilt ved parkeringsplassen. Gjesteplasser og gangveier blir kontrollert av parkeringsselskap.

Endret: 2.mars 1999, 20.mars 2000, 18.mars 2004, 10.mars 2010, 12.mars 2014, 10.mars 2016



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.03.23

Selskapsnummer: 1218 **Selskapsnavn:** Solskrenten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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