



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 051 477
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANGLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvalning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 516 911	2 293 620
Sum inntekter		2 516 911	2 293 620
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 525	7 525
Annen driftskostnad		1 475 945	1 090 864
Sum kostnader		1 586 159	1 201 285
Driftsresultat		930 752	1 092 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		212 531	87 512
Sum finansinntekter		212 531	87 512
Annen finanskostnad		898 232	507 559
Sum finanskostnader		898 232	507 559
Netto finans		-685 701	-420 047
Resultat før skattekostnad		245 051	672 288
Årsresultat		245 051	672 288
Totalresultat		245 051	672 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 051	672 288
Sum overføringer og disponeringer		245 051	672 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 079 416	39 079 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 575	30 100
Sum varige driftsmidler		39 101 991	39 109 516
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31	3 166
Sum finansielle anleggsmidler		31	3 166
Sum anleggsmidler		39 102 022	39 112 682
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 115
Andre fordringer		123 286	80 882
Sum fordringer		123 286	86 997
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 220 341	4 894 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 220 341	4 894 506
Sum omløpsmidler		5 343 626	4 981 503
SUM EIENDELER		44 445 649	44 094 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 434 467	7 189 416
Sum opptjent egenkapital		7 434 467	7 189 416
Sum egenkapital		7 438 867	7 193 816
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 872 621	18 872 621
Sum annen langsiktig gjeld		36 872 621	36 872 621
Sum langsiktig gjeld		36 872 621	36 872 621
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89 951	4 094
Leverandørgjeld		18 959	14 279
Skyldige offentlige avgifter			115
Annen kortsiktig gjeld		25 251	9 260
Sum kortsiktig gjeld		134 161	27 749
Sum gjeld		37 006 782	36 900 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 445 649	44 094 186



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446624

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 051 477
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SOLVANGLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvalning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 516 911	2 293 620
Sum inntekter		2 516 911	2 293 620
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 525	7 525
Annen driftskostnad		1 475 945	1 090 864
Sum kostnader		1 586 159	1 201 285
Driftsresultat		930 752	1 092 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		212 531	87 512
Sum finansinntekter		212 531	87 512
Annen finanskostnad		898 232	507 559
Sum finanskostnader		898 232	507 559
Netto finans		-685 701	-420 047
Resultat før skattekostnad		245 051	672 288
Årsresultat		245 051	672 288
Totalresultat		245 051	672 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 051	672 288
Sum overføringer og disponeringer		245 051	672 288



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 079 416	39 079 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 575	30 100
Sum varige driftsmidler		39 101 991	39 109 516
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31	3 166
Sum finansielle anleggsmidler		31	3 166
Sum anleggsmidler		39 102 022	39 112 682
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 115
Andre fordringer		123 286	80 882
Sum fordringer		123 286	86 997
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 220 341	4 894 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 220 341	4 894 506
Sum omløpsmidler		5 343 626	4 981 503
SUM EIENDELER		44 445 649	44 094 186

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 434 467	7 189 416
Sum opptjent egenkapital	7 434 467	7 189 416
Sum egenkapital	7 438 867	7 193 816
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	18 872 621	18 872 621
Sum annen langsiktig gjeld	36 872 621	36 872 621
Sum langsiktig gjeld	36 872 621	36 872 621
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	89 951	4 094
Leverandørgjeld	18 959	14 279
Skyldige offentlige avgifter		115
Annen kortsiktig gjeld	25 251	9 260
Sum kortsiktig gjeld	134 161	27 749
Sum gjeld	37 006 782	36 900 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 445 649	44 094 186



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5471

Solvanglia Borettslag



Velkommen til årsmøte i Solvanglia Borettslag

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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Storstua.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring fjerne ett ord i §4-3 (2)
8. Forslag til vedtektsendring - nytt punkt §4-7
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solvanglia Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås på generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000



Sak 7

Forslag til vedtektsendring fjerne ett ord i §4-3 (2)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ligger en trykkfeil med ordet "rav" i borettslagets vedtekter §4-3 (2).

Se utdrag fra bestemmelsen nedenfor med ordet som skal fjernes i fet skrift.

4-3 (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør — herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser **rav**, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke

Forslag til vedtak

Ordet "rav" tas ut av borettslagets vedtekter §4-3 (2)

Sak 8

Forslag til vedtektsendring - nytt punkt §4-7

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til nye vedtekter, utarbeidet av OBOS-advokat Terje Sjøvold i samarbeid med Styret:

Forslag til vedtekts tillegg som sendes inn for å stemmes over på generalforsamlingen:

§ 4-7 Innredning av bodareal på loft

Dersom andelseier ønsker å innrede loftsareal i tilknytning til sin boenhet gjelder følgende regler:

- Innredning av loftsareal krever skriftlig søknad til og godkjenning fra styret.
- Styret kan stille de vilkår som er saklige og rimelige for å ivareta fellesskapets interesser, herunder hensynet til brannsikkerhet og byggets funksjon med tanke på bæreevne, ventilasjon, inneklime mv.
- Arbeider skal gjennomføres på en måte som tar tilbørlig hensyn til andre andelseiere. Styret kan i denne anledning stille saklige og rimelige krav til gjennomføringen av arbeidene med tanke på arbeidstider, hensetting av byggematerialer, fjerning av avfall, parkering mv.
- Styret kan kreve at brannsikkerhet og bygningsmessige forhold dokumenteres av uavhengige byggtekniske rådgivere.
- Andelseier er selv ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser fra kommunen eller andre myndigheter og står ansvarlig overfor disse.
- Dersom andelseiers innredning utløser offentlige krav om bygningsmessige tiltak, er andelseier ansvarlig for å ivareta disse.
- Andelseier bærer alle direkte og indirekte kostnader ved innredningen.



Skulle det oppstå en brann eller annen bygningsskade på et innredet loft, er borettslagets økonomiske ansvar begrenset til hva som dekkes av borettslagets byggningsforsikring, alle andre reparasjoner påhviler andelseier.

· Andelseier er ansvarlig for alle skader på fellesareal og andre boenheter som en følge av eventuelle feil og mangler ved de arbeider som andelseier gjennomfører.

· Arbeider som gjennomføres uten tillatelse fra styret eller som gjennomføres i strid med betingelser gitt i slik tillatelse kan borettslaget kreve tilbakestillt for andelseiers egen bekostning.

Vedtektene ble gjennomgått og godkjent på styremøtet 16. april 2024.

Forslag til vedtak

Forslag til ny §4-7 som presentert i saksfremstillingen vedtas inn i borettslagets vedtekter

Vedlegg

2. Vedtekter.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen på valg til styret fra Lidvard Skjelvan (leder), Inger-Johanne Sveen og Ragnhild Løvås:

- Nils Holte JBv 5A, andel nr 17 innstilles som fast medlem av styret.
- Signe Ihlen Tønsberg JBv 17B, andel 42 innstilles som varamedlem.
- Ketil Solstad JBv7B, andel 22 innstilles som til varamedlem.

Innstilling fra styret til valg på valgkomite:

- Lidvard Skjelvan, JBv 5C, andel 19
- Inger-Johanne Sveen, JBv 7C, andel 23
- Ragnhild Løvås, JBv 13B, andel 34

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nils Holte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ketil Solstad
- Signe Ihlen Tønsberg



Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Inger-Johanne Sveen
- Lidvard Skjelvan
- Ragnhild Løvås



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torill Nordeng	John Brandts Vei 15 B
Styremedlem	Johan Houge-Thiis	John Brandts Vei 3 F
Styremedlem	Anne Wilhelmsen	John Brandts Vei 1 B
Varamedlem	Finn J Stabell Blystad	John Brandts Vei 11 A
Varamedlem	Ketil Solstad	John Brandts Vei 7 B

Valgkomiteen

Ragnhild Løvås	John Brandts Vei 13 B
Lidvard Skjelvan	John Brandts Vei 5 C
Inger-Johanne Sveen	John Brandts Vei 7 C

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 Solvanglia Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Solvanglia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950051477, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

49 25

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.

Solvanglia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Gode naboer – gode andelseiere

Dette er noen betraktninger rundt det å være styreleder, og noen stikkord om hva vi har drevet med siden forrige generalforsamling.

Vi er valgt for å ivareta beboernes interesser i dag, legge til rette for at dette er et trivelig sted å bo for alle. Vi har også ansvar for borettslagets økonomi og vedlikeholdet av bygningsmassen.

Men ønsker og behov kan ikke trumfe vedtatte lover, regler og vedtekter. Borettslagsloven er vår retningsviser. Den loven kan vi påvirke gjennom å støtte/ta avstand fra den politikk som til enhver tid føres sentralt, i Rådhuset og på Stortinget.

Vedtektene bestemmer vi i større grad selv, ved å foreslå endringer og tilføyelser på generalforsamlingen. Der kan alle legge frem begrunnede forslag, som kan vedtas eller avvises. Til årets generalforsamling er det ikke kommet inn noen forslag fra dere. Styret har også i år lagt frem forslag om vedtektsendringer. I fjor var det installering av varmpumper og loftsvindu, i år er det forslag om regulering av andelseiers bruk av loft over egen leilighet. Vi har fått juridisk hjelp i Obos og forslaget fra advokat Terje Sjøvold ligger klart for godkjenning eller avvisning av dere her på generalforsamlingen. Det kreves to tredjedels flertall i avstemmingen. Møteleder vil gjennomgå forslaget før avstemning.

Vi ber dere stemme ja til vedtektsforslaget for at vi skal ha en klar hjemmel å forholde oss til i fremtiden. Til neste gang noen vil gjøre endringer på for eksempel loftet.

Dette har frem til nå ikke vært opplagt. Nå vil vi sikre oss at man søker styret først, og selv samtidig avklarer med Oslo kommunes Plan- og bygningsetat om endringer krever godkjenning derfra.

xxx

Så et annet spørsmål i mitt resonnement. Hva vil vi i årene fremover? Skal alle nye/gamle andelseiere være bundet av en praksis nedfelt fra borettslagets etablering i 1989 når det gjelder fellesarealene utendørs, eller skal vi søke nye og mer tidsvennlige ordninger?

Vi skal ikke ha potetåker eller tennisbane. Men jeg vet mange kunne tenke seg håndterbare nyttevekster og mer blomster.

Hvordan kan og skal områdene brukes? Nå ligger de nærmest ubrukt.

Her ønsker styret å sette ned en arbeidskomite som kan drøfte sine gode og dårlige ideer, og legge dem frem for neste generalforsamling.

Vi vil ha med en med luftige ideer, en festbrems og en pragmatiker i komiteen, og ser for oss en del arbeid utført på dugnad og med innspill fra flere. Meld interesse, og styret godkjenner til slutt gruppen. Og dere alle sammen godkjenner/avviser forslagene på neste generalforsamling.

Hvis gruppen brenner etter å begynne, og kan legge frem gode planer, kan vi trolig ha en ekstraordinær generalforsamling til høsten – og komme i gang da. (Jeg velger å være optimist.)



Solvanglia Borettslag

Til styrearbeidet i 2023:

Vi har holdt 14 styremøter siden generalforsamlingen i 2023, fått utført diverse reparasjonsarbeider som forberedelse til årets husmaling, som nå er i gang. Blant annet er det skiftet panel på uteboder, der det var behov. Vi har holdt to fellesdugnader, flere ad hoc-dugnader, hatt sommerfest, beboermøte og julebord. Ketil Solstad har satt opp nytt postkassestativ og malt garasjedør, Vigdis Wigdahl og Ragnhild Løvås har gjort husvask på kjøkkenet, i sykkelboden har vi har fått lagt inn strømstøpsel for varmeovn (vannet frøs i vinter).

Ingen skal si vi ikke er sosiale; onsdagsmøtene går sin gang, Yoga-og trimgruppen holder på, vi møtes til Quiz og det serveres jevnlig fellesmiddager i storstua.

P.S. i år holder vi sommerfest når maleprosjektet er avsluttet, forhåpentlig på en lun augustaften.

Torill på vegne av styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader 01.11.2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak finansinntektene fra sparekonto i OBOS Banken.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet omtrent kr 1 700 000 til større vedlikehold som omfatter husmaling.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solvanglia Borettslag.

Lån

Solvanglia Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solvanglia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvanglia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLVANGLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 953 754	1 516 834	4 953 754	5 209 465
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		245 051	672 288	259 374	-1 395 455
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-37 625		
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 525	7 525	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-31	-3 166	0	0
Uttak øremerk. bankkto		3 166	2 797 898	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		255 711	3 436 920	259 374	-1 395 455
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 209 465	4 953 754	5 213 128	3 814 010
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 343 626	4 981 503		
Kortsiktig gjeld		-134 161	-27 749		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 209 465	4 953 754		



Solvanglia Borettslag

SOLVANGLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 497 123	2 267 988	2 439 000	2 831 000
Andre inntekter	3	19 788	25 632	10 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 516 911	2 293 620	2 449 000	2 861 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 896	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-7 525	-7 525	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 750	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-98 580	-94 775	-99 513	-102 000
Konsulenthonorar	7	-17 264	-4 418	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-356 254	-137 631	-198 000	-2 047 000
Forsikringer		-144 834	-106 593	-145 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-335 641	-259 507	-295 500	-386 365
Energi/fyring		-45 516	-49 181	-65 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 601	-145 630	-153 000	-186 000
Andre driftskostnader	10	-308 130	-285 380	-328 923	-342 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 586 159	-1 201 285	-1 397 626	-3 389 455
DRIFTSRESULTAT		930 752	1 092 335	1 051 374	-528 455
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	212 531	87 512	0	160 000
Finanskostnader	12	-898 232	-507 559	-792 000	-1 027 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-685 701	-420 047	-792 000	-867 000
ÅRSRESULTAT		245 051	672 288	259 374	-1 395 455
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		245 051	672 288		



Solvanglia Borettslag

SOLVANGLIA BORETTSLAG ORG.NR. 950 051 477, KUNDENR. 5471

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 823 576	35 823 576
Tomt		3 255 840	3 255 840
Andre varige driftsmidler	14	22 575	30 100
Øremerkede bankinnskudd	19	31	3 166
SUM ANLEGGSMIDLER		39 102 022	39 112 682
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		254	59
Kundefordringer		0	6 115
Forskuddsbetalte kostnader		121 404	79 195
Andre kortsiktige fordringer	15	1 628	1 628
Driftskonto OBOS-banken		431 164	118 067
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	90
Sparekonto OBOS-banken		210 975	550 381
Sparekonto OBOS-banken II		4 578 201	4 225 968
SUM OMLØPSMIDLER		5 343 626	4 981 503
SUM EIENDELER		44 445 649	44 094 186
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		7 434 467	7 189 416
SUM EGENKAPITAL		7 438 867	7 193 816
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 000 000	18 000 000
Borettsinnskudd	17	18 872 621	18 872 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 872 621	36 872 621

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

Felleskostnader	2 332 400
Garasje	101 472
Eiendomsskatt	37 448
El-bil infrastruktur	18 120
Strøm elbil	8 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 497 496

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-373
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 497 123

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	23
Nettinnbetalinger	7 250
Nøkler	3 515
Utleie	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	19 788

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 545
SUM KONSULENTHONORAR	-17 264



Solvanglia Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-256 538
Drift/vedlikehold elektro	-40 014
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 337
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 379
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 905
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 082
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-356 254

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-37 503
Vann- og avløpsavgift	-194 927
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-100 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-335 641

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-980
Vaktmestertjeneste r	-19 894
Renhold ved firmaer	-7 084
Snørydding	-185 159
Gressklipping	-48 594
Andre fremmede tjenester	-3 435
Kontor- og datarekvisita	-3 785
Trykksaker	-2 685
Andre kontorkostnader	-1 145
Porto	-880
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 204
Velferdskostnader	-28 385
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-308 130



Solvanglia Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 304
Renter av sparekonto i OBOS-banken	209 692
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	535
SUM FINANSINNEKTER	212 531

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-898 232
SUM FINANSKOSTNADER	-898 232

NOTE: 13

BYGNINGER

Saldo 1989	35 621 180
Tilgang 2002	150 797
Tilgang 2019, ladestasjon	23 799
Tilgang 2020, ladestasjon	27 800
SUM BYGNINGER	35 823 576

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.49/bnr.25

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

TRENINGSMIDLER

Tilgang 2022	37 625	
Avskrevet tidligere	-7 525	
Avskrevet i år	-7 525	
		22 575
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 575

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 525
--------------------------------	---------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 628
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 628



Solvanglia Borettslag

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-18 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-18 000 000

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. Estimateret 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.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027	30/11-2027
1, 2, 21, 22, 25, 26		1 000
29, 30, 33, 34, 37, 38		1 000
41, 42		1 000
3, 4, 5, 6, 7, 8		1 050
9, 10, 11, 12, 13, 14		1 050
15, 16, 17, 18, 19, 20		1 050
23, 24, 27, 28, 31, 32		1 050
35, 36, 39, 40, 43, 44		1 050

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-18 872 621
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 872 621



Solvanglia Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 872 621
Pantelån	18 000 000
TOTALT	36 872 621

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 823 576
Tomt	3 255 840
TOTALT	39 079 416

NOTE: 19

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656280. 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Asfaltering av veier og plasser Skifting til LED-lys i fellesarealer og utelysstolper
2018	Ventilasjonskanaler og ventilasjonsvifter ble rensed
2017	Vedlikeholdsspyling av avløpssystemet
2014	Husene malt
2004	Husene ble malt



Vedtekter

for

Solvanglia Borettslag, Org. nr. 950051477

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 01.06.2006

Endret på ordinære generalforsamling 27.04.2009, 03.05.2012, 08.05.2018 og 25.05.2023

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solvanglia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne som er 60 år eller mer (seniorer) bruksrett til egen bolig (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Solvanglia borettslag, gnr. 49, bnr. 25 har forretningskontor i Oslo med postadresse John Brandts vei 5E, 0860 Oslo.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til personer som er over 60 år.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget — utpekt av styret i laget — forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslaget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsberettigede har betalt inn løsningssummen til laget eller stilt selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.
- (6) Borettslagets krav om å gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal sette frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har ansvaret for salg.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving eller til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3. Person som overtar andel etter denne bestemmelse må oppfylle vilkårene for å bli andelseier i punkt 2-2 (2).



4 Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdet.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Andelseieren må sørge for at boligen kan besiktiges vår og høst ved kontroll og ved inspeksjon av vann og brannvern og el. utstyr. Viften må hele tiden være i gang og boligen må være oppvannet i rimelig grad.
- (5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person, andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, for eksempel fordi vedkommende ikke er over 60 år, jf punkt 2-2 (2).
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens



eksteriør — herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser rav, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Parkeringsplassene i garasjen er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet uavhengig av om det er elbil/hybridbil eller bil som går på fossilt brennstoff.
- (2) Bruker av ladeplass betaler de første 6 år en månedsløse for ladestasjon og for infrastruktur, fastsatt av styret.
- (3) Bruker av ladeplass betaler hver måned et fast beløp for stipulert strømforbruk knyttet til lading inkl. vedlikeholdskostnader. Beløpet fastsettes av styret og kan korrigeres med 1 mnd's varsel. Strøm betales etter stipulert forbruk pr. mnd. og innbetalt beløp korrigeres etter avlesning en gang pr. år.

4-5 Varmepumpe

Varmepumpe kan installeres etter søknad til og skriftlig godkjenning fra styret under følgende vilkår:

- Andelseier har praktisk, teknisk og økonomisk ansvar for installering av varmpumpe. Montering, evt. Demontering, maling av utvendige rør og kasser, drift, vedlikehold og eventuelle fuktskader eller andre følgeskader på borettslagets eiendom er andelseiers ansvar.
- Montering/drift skal ikke føre til utgifter for sameiet.
- For i størst mulig grad å hindre vibrering og støy må utvendig del monteres på murvegg/grunnmur, eller plasseres på bakken ut fra husvegg.
- Andelseier må påse at kondensvann renner vekk fra vegg og mur, og ikke danner issvuller på gangvei, eller fører til vanninntrenging langs mur eller i treverk.
- Innføring gjennom yttervegg må gjøres slik at ikke brancellekravet misligholdes.
- Andelseier må skriftlig godta vilkårene, og gjøre ny eier kjent med samme vilkår.

4-6 Innsetting av gavlvindu

- Andelseier må først be Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om unntak fra søknadsplikt. Deretter søke styret om godkjenning, og inngå skriftlig avtale om plikter og ansvar
- Andelseier er ansvarlig for skader, (f.eks. vanngjennomtrenging/fukt fra yttervegg/yttetak) som oppstår, og som kan være skjult, som følge av installasjonen.
- Andelseier må selv betale for installering, skader, vedlikehold, og evt. Reparasjoner. Hvorvidt borettslagets bygningsforsikring skal komme til anvendelse ved utbedring av skader som følge av loftsvinduet, må det vurderes i hvert enkelt tilfelle.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør,



sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sink på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Avtrekksviftene på loftet med kanaler tilhørende hver leilighet (Villaventanleggene) skal borettslaget holde ved like.
- (4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sink og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.



- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsere.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel med begrunnelse.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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



7-3 Fravikelse

Medfører andelseiernes eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve at fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Skifte av forretningsfører og eventuell ansettelse av funksjonærer skal avgjøres av generalforsamlingen.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Bare 1 –en- person pr. andelsbrev kan bli medlem eller varamedlem av samme styre.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de gitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styre medlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder eller 2 styremedlemmer representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg v styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll



Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 5471 Selskapsnavn: Solvanglia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.