



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 033 747	2 026 233
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 033 747</b>	<b>2 026 233</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	69 262
Annen driftskostnad		911 058	1 695 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 013 748</b>	<b>1 764 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 019 999</b>	<b>261 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 403	27 688
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 403</b>	<b>27 688</b>
Annen finanskostnad		379 288	435 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>379 288</b>	<b>435 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-363 885</b>	<b>-407 501</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		656 114	-146 151
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 079 416	39 051 616
Sum varige driftsmidler		39 079 416	39 051 616
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 793 797	1 785 200
Sum finansielle anleggsmidler		1 793 797	1 785 200
Sum anleggsmidler		40 873 213	40 836 816
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			619
Andre fordringer		4 358	359 244
Sum fordringer		4 358	359 863
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 921 195	1 365 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 921 195	1 365 907
Sum omløpsmidler		1 925 553	1 725 770
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 798 766</b>	<b>42 562 586</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 904 289	5 248 175
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 904 289</b>	<b>5 248 175</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 908 689</b>	<b>5 252 575</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 872 621	18 872 621
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 872 621</b>	<b>36 872 621</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 872 621</b>	<b>36 872 621</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 751	2 762
Leverandørgjeld		10 770	422 684
Skyldige offentlige avgifter			13
Annen kortsiktig gjeld		4 935	11 932
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 456</b>	<b>437 390</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 890 077</b>	<b>37 310 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 798 766</b>	<b>42 562 586</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494719

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 950 051 477  
SOLVANGLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 033 747	2 026 233
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 033 747</b>	<b>2 026 233</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	69 262
Annen driftskostnad		911 058	1 695 620
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 013 748</b>	<b>1 764 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 019 999</b>	<b>261 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 403	27 688
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 403</b>	<b>27 688</b>
Annen finanskostnad		379 288	435 189
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>379 288</b>	<b>435 189</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-363 885</b>	<b>-407 501</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		656 114	-146 151
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>



Organisasjonsnr: 950 051 477  
SOLVANGLIA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 079 416	39 051 616
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		1 793 797	1 785 200
Sum anleggsmidler		40 873 213	40 836 816
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		4 358	619
Sum fordringer		4 358	359 244
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 921 195	1 365 907
Sum omløpsmidler		1 921 195	1 365 907
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 798 766</b>	<b>42 562 586</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 904 289	5 248 175
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 904 289</b>	<b>5 248 175</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 908 689</b>	<b>5 252 575</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	18 872 621	18 872 621
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>36 872 621</b>	<b>36 872 621</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>36 872 621</b>	<b>36 872 621</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 751	2 762
Leverandørgjeld	10 770	422 684
Skyldige offentlige avgifter		13
Annen kortsiktig gjeld	4 935	11 932
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 456</b>	<b>437 390</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>36 890 077</b>	<b>37 310 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>42 798 766</b>	<b>42 562 586</b>



Organisasjonsnr: 950 051 477  
SOLVANGLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Solvanglia Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 21.06.2021 kl. 18:00 i Storstua.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solvanglia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Solvanglia Borettslag  
avholdes tirsdag 21.06.2021 kl. 18:00 i Storstua.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til vedlikeholdsfond

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkjøp av hjertestarter.
  - B) Gummiteppe e.l. i gangen nær garasjen.
  - C) Innsendelsesfrist for saker til Årsmøte
  - D) Saksdokumenter årsmøte
  - E) Øverste trappetrinn i trapp ved postkasser
  - F) Garasjedør
  - G) Trimrommet
  - H) Gressplenen
  - I) Kirsebærpyntetre
  - J) Mailadresser
  - K) Styrehonorar
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 27.04.2021  
Styret i Solvanglia Borettslag

Lidvard Skjelvan  
/s/

Berit Baadshaug  
/s/

Johan Houge-Thiis  
/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lidvard Skjelvan	John Brandts Vei 5 C
Styremedlem	Berit Baadshaug	John Brandts Vei 9 D
Styremedlem	Johan Houge-Thiis	John Brandts Vei 3 F
Varamedlem	Robert Nilsen	John Brandts Vei 7 C
Varamedlem	Torill Nordeng	John Brandts Vei 15 B

#### Valgkomiteen

John Monn	John Brandts Vei 15 C
Sigrun Ringen	John Brandts Vei 1 J
Vigdis Wigdahl	John Brandts Vei 1 E

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

John Brandts Vei 1-17

Gårds- og bruksnummer:

49 25

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Solvanglia Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har i perioden holdt 19 styremøter. På grunn av smittevernhensyn har 9 av møtene vært telefonmøter.

Styret har i første rekke hatt fokus på å legge tilrette for trivsel i borettslaget, sørge for at bygningsmasse og uteområder ivaretas og at økonomien er under kontroll.

I samsvar med internkontrollforskriften som gjelder for borettslag har styret sørget for kontrolltiltak bl.a. av det elektriske anlegget, røykvarslere og utstyret for brannslukking i leilighetene. Det var planlagt branverninformasjon for beboerne 1. september, men dette måtte avlyses som følge av smittevernsituasjonen.

Styret har gjennomgått internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

Av vedlikeholdsaktiviteter er det arbeidet med tetting på balkonger med vannlekkasje ned til 1. etasjes terrasse. Styret tilrettela utstyr for flekkmaling av rekkverk på balkonger og terrasser.

Styret er blitt kjent med at det i tre sokkelleiligheter ikke er satt inn brann ytterdører (B30) slik som Oslo bygningskontroll hadde krevet da bygningene ble oppført i 1989. Etter kontakt med forsikringsselskap og Oslo brannvesen har styret besluttet å skifte til EI 30 dører.

Styret har drøftet forutsetninger for å sette inn gavl-/takvinduer i loft og det ble lagt frem forslag til endringer i vedtekter på Generalforsamlingen. Forslaget ble ikke vedtatt.

Styret forhandlet frem ny avtale med Telenor for kabel TV og bredbånd med virkning fra 01.01.21. Det er oppnådd samme priser som inneværende år i de to første år av avtalen.

Etter at Oslo kommune innførte eiendomsskatt er styret blitt klar over at fastsettelsen av boligverdiene varierer. Noen av boligene er blitt ilagt eiendomsskatt.

Skatteetaten har opplyst at hver enkelt beboer må klage hvis man er misfornøyd med ligningsverdien. Noen har klaget og har fått redusert ligningsverdien. Styret tok på nytt kontakt med Skatteetaten og fikk aksept for at klagen på seks boliger skulle behandles samlet. Dette ble gjort og ligningsverdien ble korrigert. Totalt er ligningsverdien blitt justert på 10 boliger.

To beboere har i året anskaffet elbil og det ble montert ladestasjoner på deres parkeringsplasser i garasjen. Det er dermed nå fire plasser med ladestasjoner i garasjen.

Som følge av koronapandemien ble det ikke gjennomført beboermøtet i september.

Det ble i oktober avholdt møte med ny beboer.

To av medlemmene i styret deltok på OBOS høstseminar i september.

Det har vært dugnadsarbeid med rensking av takrenner og fjerning av mose på takstein.

Tette betongrør for taknedløpene er blitt rensket/åpnet. Noen steder lar ikke avløpet gjennom betongrørene seg åpne. I et av tilfellene er det lagt drenerør fra taknedløpet ved husveggen og ut til gangvei.

På felles vår- og høstdugnader og individuelle dugnader er det gjennomført beskjæring av busker, ugrasrensing og raking. Garasjergolvet ble også spylt på dugnad.

De tradisjonelle arrangementene i Storstua med sommerfesten i juni og julefesten i desember måtte avlyses på grunn av smittevernreglene i forbindelse med korona.



Men det er kreativitet og initiativ blant beboerne: Arnhild Fjose og Ketil Valebjørg Solstad inviterte til kaffe og vafler ved «Parkbarnet» 8. april og til grilling St. Hansaften.

17. mai hadde Torill Nordeng gjort avtale med Korsvoll Skolekorps som kom marsjerende inn på øvre plass og hadde «17. mai konsert» for oss. Der hadde damene fra onsdagsklubben ordnet med servering av Mozell og Twist og kl. 12:00 ljomet salutten fra Akershus festning gjennom høyttaleren og kl. 13:00 sang vi nasjonalsangen sammen med «hele Norge».

Luciakvelden (13.12) hadde Eva Schwencke og Johan Houge-Thiis tatt initiativ til Gløgg og pepperkaker ved bålpanna. Det var godt oppmøte med tilfredse deltakere på alle arrangementene.

Onsdagsmøter ble arrangert frem til Storstua ble stengt i midten av mars.

I de to første månedene ledet Robert Nilsen mandagsturer/gåture og Eva Schwencke Yoga i Storstua før Storstua ble stengt for samlinger og utleie fra midten av mars.

Storstua ble åpnet igjen i midten av mai, men forutsetningen var at smittevernreglene måtte følges. Så ble den igjen stengt i november som følge av myndighetenes innstramminger i smittevernreglene. Trimrommet ble også stengt fra midten av mars, men åpnet medio mai med forutsetning at bare en beboer/familie trente samtidig. Denne ordningen fortsatte ut året.

Både de nevnte sosiale arrangementer og arbeid utført på dugnader viser at frivillighet og dugnadsvilje er god i Solvanglia!

I vintersesongene har det vært tilgang til skismørebek i snekkerboden. Trimrommet er til glede for de som bruker det, men har kapasitet til flere.

2 boliger er solgt i løpet av året.

Som følge av den negative virkningen koronapandemien hadde på økonomien i landet reduserte Norges Bank styringsrenten i flere etapper: Fra 1,5% i starten på året til 0,0% fra 07.05.20. Rentene på vårt pantelån i OBOSbanken ble i denne perioden redusert fra 2,8% til 1,78 % 08.04.20. Rentene på pantelånet ble kr. 55 901 lavere enn året før.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 5,48% (kr. 200/191 pr. mnd.) og leilighet fra 01.01.21. Til tross for rentereduksjonen, ble felleskostnadene øket som en følge av krav til resultat for å møte fremtidige vedlikeholdskostnader og generell kostnadsutvikling.

Rentekostnader fremover er dessuten høyst usikker.

Styret v/styreleder har hatt redaktøransvaret for Solvanglia Tidende som har kommet ut med 12 nummer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 033 747,-

Dette er høyere enn budsjettert.

Se note 3 for spesifikasjon av hva andre inntekter består av.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 013 748,-

Dette er lavere enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat på kr 656 114,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 908 097,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 196 000,- til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solvanglia Borettslag.

**Lån**

Solvanglia Borettslag har lån i OBOS-banken.

Det er avdragsfrihet på lånet frem til 30.10.2027

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5,48 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solvanglia Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Solvanglia Borettslag



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 18. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 288 379</b>	<b>2 012 559</b>	<b>1 288 379</b>	<b>1 908 096</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	656 114	-146 151	402 398	578 500
Fradrag økning tilleggsbebyggelse	-27 800	-23 800		
Innskudd øremerket bankkonto	-8 597	-554 229	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>619 717</b>	<b>-724 180</b>	<b>402 398</b>	<b>578 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 908 097</b>	<b>1 288 380</b>	<b>1 690 777</b>	<b>2 486 596</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 925 553	1 725 770		
Kortsiktig gjeld	-17 456	-437 390		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 908 097</b>	<b>1 288 380</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 009 337	1 992 658	2 007 000	2 120 000
Andre inntekter	3	24 410	33 575	8 000	8 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 033 747</b>	<b>2 026 233</b>	<b>2 015 000</b>	<b>2 128 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 262	-8 640	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-60 000	-60 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 281	-4 375	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-89 550	-87 028	-91 500	-94 200
Konsulenthonorar	7	-8 345	-3 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-76 712	-853 893	-162 500	-196 000
Forsikringer		-78 858	-75 000	-78 750	-82 700
Kommunale avgifter	9	-241 026	-227 909	-242 512	-242 600
Energi/fyring		-18 501	-26 591	-35 000	-35 000
TV- anlegg/bredbånd		-148 063	-137 272	-144 000	-149 000
Andre driftskostnader	10	-244 722	-280 552	-302 200	-316 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 013 748</b>	<b>-1 764 883</b>	<b>-1 134 602</b>	<b>-1 228 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 019 999</b>	<b>261 350</b>	<b>880 398</b>	<b>899 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 403	27 688	0	0
Finanskostnader	12	-379 288	-435 189	-478 000	-321 000
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-363 885</b>	<b>-407 501</b>	<b>-478 000</b>	<b>-321 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>656 114</b>	<b>-146 151</b>	<b>402 398</b>	<b>578 500</b>
Til opptjent egenkapital		656 114	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-146 151		



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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	35 823 576	35 795 776
Tomt		3 255 840	3 255 840
Øremerkede bankinnskudd	18	1 793 797	1 785 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 873 213</b>	<b>40 836 816</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 358	197
Kundefordringer		0	619
Forskuddsbetalte kostnader		0	245 647
Andre kortsiktige fordringer		0	113 400
Driftskonto OBOS-banken		330 512	131 501
Sparekonto OBOS-banken		1 590 682	1 234 406
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 925 553</b>	<b>1 725 770</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 798 766</b>	<b>42 562 586</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		5 904 289	5 248 175
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 908 689</b>	<b>5 252 575</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	18 000 000	18 000 000
Borettsinnskudd	15	18 872 621	18 872 621
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 872 621</b>	<b>36 872 621</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 850	0
Leverandørgjeld		10 770	422 684
Skyldige offentlige avgifter		0	13
Påløpte renter		1 751	2 762
Annen kortsiktig gjeld	16	1 085	11 932
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 456</b>	<b>437 390</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 798 766</b>	<b>42 562 586</b>
Pantstillelse	17	36 872 621	36 872 621
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2021

Styret i Solvanglia Borettslag

Lidvard Skjelvan /s/

Berit Baadshaug /s/

Johan Houge-Thiis /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	1 898 136
Garasje	100 800
El-bil infrastruktur	6 750
Strøm elbil	3 350
Eiendomsskatt	1 216
Ref. eiendomsskatt	-915
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 009 337</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm elbil, avregning	-1 085
Bolig, forkjøpsrett	17 550
Nettinnbetalinger	1 595
Nøkler	2 100
Utleie	4 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>24 410</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 281.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 120
Andre konsulentonorarer	-4 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 345</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-39 315
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 747
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 220
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 961
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-76 712</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-935
Vann- og avløpsavgift	-146 264
Feieavgift	-7 080
Renovasjonsavgift	-86 883
Eiendomsskatt, 2016/2017	136
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-241 026</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-551
Lyspærer og sikringer	-123
Vaktmestertjenester	-14 250
Renhold ved firmaer	-6 720
Snørydding	-164 940
Gressklipping	-43 894
Kontor- og datarekvisita	-1 579
Trykksaker	-1 322
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-2 258
Porto	-605
Bank- og kortgebyr	-3 162
Velferdskostnader	-4 819
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-244 722</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 873
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	443
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 403</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-379 288
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-379 288</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Saldo 1989	35 621 180
Tilgang 2002	150 797
Tilgang 2019, 2 stk. ladestasjoner	23 799
Tilgang 2020, 2 stk. ladestasjoner	27 800
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 823 576</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-18 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-18 000 000</b>

**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.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS-banken AS</b>	<b>Første avdrag er 30/11-2027</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027</b>	
1, 2, 21, 22, 25, 26		1 550



29, 30, 33, 34, 37, 38	1 550
41, 42	1 550
3, 4, 5, 6, 7, 8	1 600
9, 10, 11, 12, 13, 14	1 600
15, 16, 17, 18, 19, 20	1 600
23, 24, 27, 28, 31, 32	1 600
35, 36, 39, 40, 43, 44	1 600

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-18 872 621
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-18 872 621</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm el-bil	-1 085
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 085</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 872 621
Pantelån	18 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>36 872 621</b>

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

Bygninger	35 823 576
Tomt	3 255 840
<b>TOTALT</b>	<b>39 079 416</b>

**NOTE: 18****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

**INNKOMNE FORSLAG**

Forslagsstiller: Ketil Solstad og Arnhild Fjose

1. Innkjøp av hjertestarter. En eller to. Forutsetning tror vi er at 5-6 personer.

Styrets innstilling: Styret drøftet forslaget og konkluderte med at det før en evt. beslutning om innkjøp av hjertestarter bør det avklares:

- Hvordan skal en slik beredskap organiseres?
- Hvordan legger vi til rette for kurs/informasjon til beboerne om tegn i forkant til hjertestans?
- Hvem bør få opplæring i hjerte-/lungeredning - noen få eller alle som ønsker det, evt. samarbeide med Røde Kors om regelmessig opplæring?
- Vil 113 være et alternativ?

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ba styret å foreta denne utredningen og evt. gå til anskaffelse av hjertestarter.

Forslagsstiller: Ketil Solstad og Arnhild Fjose

2. Gummiteppe e.l. i gangen nær garasjen. Ved snø og kulde opplever vi at piggsko er glatte på flisene. Snø under skoene gir også veldig glatte forhold. Man bør ikke falle på det harde gulvet.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke et forslag om en gummimatte som dekker det meste av inngangspartiet eller som fungerer som en løper frem til trappen.

Styret er av den oppfatning at vi har et inngangsparti med et svært pent teglflisgulv som vil bli til dels skjult av en gummimatte. En Gummimatte vil dessuten kunne oppleves som skitten og utrivelig i perioder med dårlig/vått utevær/slapseføre.

Styret henviser til at den enkelte selv er ansvarlig for å være utstyrt slik at man kan gå trygt ute og inne. Er man skeptisk til å gå på hardt underlag med piggsko er det flere alternativer: Piggsko hvor piggene trykkes tilbake på hardt underlag (Icebug pace), kalosjer med pigger, løse isbrodder og kalosjer for piggsko (Enklere liv).

Forslag til vedtak: Styret vil vurdere om man kan finne en matte e.l. utenfor døren til å skrape av snø før man går inn i gangen.

Forslagsstiller: Peter A. Blystad

**3. Innsendelsesfrist for saker til Årsmøte skal være 1 mnd. før Årsmøte.**

Styrets innstilling: Det er ikke fastsatt frist i borettslagsloven. I våre vedtekter er dette regulert i §9-3 (1): "Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet".

Styret har hvert år satt frist ut fra bl.a. styremøter og fremdrift av regnskapsrapport fra OBOS. Frist har vært kommunisert i god tid for beboerne.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at nåværende praksis opprettholdes.

Forslagsstiller: Peter A. Blystad

**4. Saksdokumenter årsmøte sendes ut minst 2 uker i forveien.**

Forslag til vedtak: Til informasjon; Frist for innkalling til Generalforsamling er regulert i Borettslagsloven §7-6 (1) og i våre vedtekter §9-3 (2).

Forslagsstiller: Peter A. Blystad

**5. Øverste trappetrinn i trapp mellom Hustveit og Rhode tilbakeføres bredde og høyde som de andre trinnene, fremstår nå som farlig snublefelle etter asfalteringen.**

Styrets innstilling: For å motvirke risikoen for å snuble har styret merket øverste trinn med et godt synbart skilt som gjør oppmerksom på faren.

Styret har tro på at merkingen som nå er foretatt vil være tilstrekkelig for å redusere risikoen for at noen snubler i øverste trinn. Styret ønsker å prøve denne løsningen en periode og høre med øvrige beboere hvordan løsningen fungerer. Grunnen til dette er at styret antar at ombygging av øverste trinn med skjæring i asfalt over dreneringsrenne kan falle relativt dyrt.

Forslag til vedtak: Styret foreslår en prøveperiode med oppsatt merking før det eventuelt tas endelig stilling til omgjøring av trappa.

Forslagsstiller: Peter A. Blystad

**6. Garasjedør pusses opp og hyssing erstattes med håndtak.**

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagsstiller at garasjedøren bør pusses opp. Styret er også enig i at et håndtak i døra ville blitt penere enn den tauløkken som nå gjør tjenesten til å åpne døren.

Når denne tauløkken har måttet gjøre tjenesten som håndtak i alle år skyldes det at det ikke er plass for håndtak mellom dør og portstolpe når porten går opp.

Forslag til vedtak: Styret følger opp oppussing av dør/port i vedlikeholdsplan.

Forslagsstiller: Peter A. Blystad

**7. Trimrommet kan oppdateres, men ikke slik at det blir trangere. Ber styret fremlegge hvor mange og hvem som er interessert. Foreslår at eventuelle endringer ikke belastes Borettslaget økonomisk.**

Styrets innstilling: Styret er i gang med en plan for oppdatering av treningsutstyret i trimrommet og har søkt Nordre Aker bydel om Frivillighetsmidler. Vi fikk dessverre avslag for innværende år, men ble invitert til å sende ny søknad for 2022. Styret vil jobbe for at så mange som mulig kan ha nytte og glede av å bruke trimrommet både ved hjelp av forbedret treningsutstyr og ved tilbud om treningsveiledning fra kommunens helseteam. Styret antar at hvem som vil være interessert i noen grad vil avhenge av det tilbudet som er tilgjengelig i trimrommet.

Forslag til vedtak: Styret er i gang med en plan for oppdatering av Trimrommet og har søkt Nordre Aker bydel om Frivillighetsmidler. Vi fikk dessverre avslag for innværende år, men ble invitert til å sende ny søknad for 2022. Blir det aktuelt å kjøpe inn nye apparater, foreslår styret at vi kan bruke inntil kr. 20 000 av fellesskapets midler som et bomiljøtiltak i tillegg til eventuell bevilgning fra kommunen.



Forslagsstiller: Peter A. Blystad

8. Gressplenene i kanten på motsatt side av veien utenfor Buxrud kjøres jevnlig over og ødelegges, ber styret utrede ansvar og hvem som skal forestå utbedring.

Forslag til vedtak: Styret har ansvaret for vedlikehold av fellesarealene og dette følges opp sammen med øvrige vedlikeholdsarbeider bl. a. i forbindelse med vår og høstdugnad.

Forslagsstiller: Peter A. Blystad

9. Foreslår plantet nytt kirsebærpyntetre tilsvarende det som ble felt utenfor Nordeng - Blystad -Buxrud, samt tilbakelegging av markeringssten her som var en del av havearkitekturen.

Forslag til vedtak: Styret har ansvaret for vedlikehold og utvikling av fellesarealene. Styret har etter samråd med beboerne i nr 7 og 9, øvre plan, vedtatt å gjøre et forsøk med å opparbeide og så til et område som blomstereng nord for nr. 9. Planting av trær har ikke vært med i denne planen.

Forslagsstiller: Peter A. Blystad

10. Styret ble på et tidligere årsmøte pålagt å utrede om mailadresser kan listes opp i Tidende tilsvarende tlf.nummere, har siden ikke hørt noe.

Styrets innstilling: Styret har vurdert å gå over til digital kommunikasjon i borettslaget. Det er imidlertid fortsatt mange som ikke kommuniserer på epost. Derfor har vi så langt konkludert med at fellesinformasjon gis gjennom ST. Imidlertid brukes mail i kommunikasjon med enkeltbeboere som også har mail. SMS er også tatt i bruk som en elektronisk ordning som ser ut til å fungere for de fleste.

Forslag til vedtak: Å oppgi egen epost adresse er også et privat anliggende som den enkelte eventuelt måtte gi spesiell tillatelse til. Styret er derfor inntil videre ikke innstilt på å føre opp epostadresser i ST.



Forslagsstiller: Peter A. Blystad

11. Våre pensjoner er ikke oppjustert tilsvarende lønninger på mange år, likevel er styrehonorarene økt formidabelt i utakt med pensjonene, foreslår styrehonoraret redusert til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak: Styret viser til sak 3 Godtgjørelser i Generalforsamlingen og foreslår at denne saken går inn som forslag der.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Torill Nordeng      John Brandts vei 15b

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Finn Blystad      John Brandts vei 11a

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Robert Nilsen      John Brandts vei 7c

Anne Wilhelmsen      John Brandts vei 1b

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Johan Houge-Thiis

I tillegg er det kommet forslag på Ketil Solstad, John Brandts vei 7b som styremedlem/varamedlem

I valgkomiteen for Solvanglia Borettslag

John Monn

Vigdis Wigdahl

Sigrun Ringen

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

John Monn      John Brandts vei 15c

Sigrun Ringen      John Brandts vei 1j

Berit Baadshaug      John Brandts vei 9d

**Annen informasjon om borettslaget****Retningslinjer for styrearbeid**

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

**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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Solvanglia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Asfaltering av veier og plasser Skifting til LED-lys i fellesarealer og utelysstolper
2018	Ventilasjonskanaler og ventilasjonsvifter ble rensset
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 og 08.05.2018

#### 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 månedsleie 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. varsel. Strøm betales etter stipulert forbruk pr. mnd. og innbetalt beløp korrigeres etter avlesning en gang pr. år.

### **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 utskiftning 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 insekter 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 følge 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 loddtrekning.

## **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.



## Husordensregler for Solvanglia borettslag

Vedtatt på allmøte 28. september 1989.  
Revidert på generalforsamling 14. mars 1990  
Vedtatt på generalforsamling 13. mai 2019

1. En lojal oppfølging av husordensreglene er et vesentlig bidrag til et godt miljø.
2. Brudd på husordensreglene skal meldes til styret.
3. Beboerne sørger for ro og orden i og utenfor leilighetene. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Unntatt er nødvendig snøbrøyting.
4. Vi har et felles ansvar for å verne/ivareta trær, busker, plener og ytre anlegg.
5. Boligene skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting el lign i den kalde årstiden, slik at ikke vann- og avløpsrør fryser. Utekranen stenges medio oktober. Avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Dette gjelder også luftinntak fra ytterboder og til leiligheter i 1. etasje.  
Det skal straks meldes fra til styret dersom det oppdages veggdyr som kakerlakker, skjeggkre eller andre skadedyr som mus og rotter.  
Balkongene skal holdes fri for søppel. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen veranda.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.  
Lufting av hund skal skje i bånd og hundeeskrementer må fjernes.
7. Styret må på forhånd godkjenne alle forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende, så som maling, antenner og andre utvendige innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
8. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Heller ikke endringer som kan være til ulempe for naboer.



**REGISTRERINGSBLANKETT**  
**For generalforsamling/sameiermøte**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte opp generalforsamlingen/sameiermøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og nedeforstående fullmakt fylles ut.

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i

Boligselskapets navn :

.....  
**Signatur - eier**

.....  
**(Dato)**

.....  
**Signatur - fullmektig**

.....  
**(Dato)**