



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 126 229	2 033 747
Sum inntekter		2 126 229	2 033 747
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 104 366	911 058
Sum kostnader		1 207 056	1 013 748
Driftsresultat		919 173	1 019 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 724	15 403
Sum finansinntekter		8 724	15 403
Annen finanskostnad		315 058	379 288
Sum finanskostnader		315 058	379 288
Netto finans		-306 334	-363 885
Ordinært resultat før skattekostnad		612 839	656 114
Ordinært resultat etter skattekostnad		612 839	656 114
Årsresultat		612 839	656 114
Totalresultat		612 839	656 114
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		612 839	656 114
Sum overføringer og disponeringer		612 839	656 114



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 079 416	39 079 416
Sum varige driftsmidler		39 079 416	39 079 416
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 797 898	1 793 797
Sum finansielle anleggsmidler		2 797 898	1 793 797
Sum anleggsmidler		41 877 314	40 873 213
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		104	4 358
Sum fordringer		104	4 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 027	1 921 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 027	1 921 195
Sum omløpsmidler		1 545 131	1 925 553
SUM EIENDELER		43 422 446	42 798 766

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 517 128	5 904 289
Sum opptjent egenkapital		6 517 128	5 904 289
Sum egenkapital		6 521 528	5 908 689
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		1 874	1 751
Leverandørgjeld		22 023	10 770
Annen kortsiktig gjeld		4 400	4 935
Sum kortsiktig gjeld		28 297	17 456
Sum gjeld		36 900 918	36 890 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 422 446	42 798 766



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 442210

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 126 229	2 033 747
Sum inntekter		2 126 229	2 033 747
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 104 366	911 058
Sum kostnader		1 207 056	1 013 748
Driftsresultat		919 173	1 019 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 724	15 403
Sum finansinntekter		8 724	15 403
Annen finanskostnad		315 058	379 288
Sum finanskostnader		315 058	379 288
Netto finans		-306 334	-363 885
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		612 839	656 114
Årsresultat		612 839	656 114
Totalresultat		612 839	656 114
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		612 839	656 114
Sum overføringer og disponeringer		612 839	656 114



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		39 079 416	39 079 416
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		2 797 898	1 793 797
Sum anleggsmidler		41 877 314	40 873 213
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		104	4 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 545 027	1 921 195
Sum omløpsmidler		1 545 131	1 925 553
SUM EIENDELER		43 422 446	42 798 766
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	6 517 128	5 904 289
Sum opptjent egenkapital	6 517 128	5 904 289
Sum egenkapital	6 521 528	5 908 689
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	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	1 874	1 751
Leverandørgjeld	22 023	10 770
Annen kortsiktig gjeld	4 400	4 935
Sum kortsiktig gjeld	28 297	17 456
Sum gjeld	36 900 918	36 890 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 422 446	42 798 766



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5471 Solvanglia Borettslag





Til andelseierne i Solvanglia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 i Storstua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 torsdag 2. juni 2022 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen
- B) Ingen

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Styreleder har ett år igjen av valgt funksjonstid
- B) Valg av ett styremedlem for 2 år
- C) Valg av to varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 4. mai .2022

Styret i Solvanglia Borettslag

Torill Nordeng /s/ Finn J Stabell Blystad /s/ Johan Houge-Thiis /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Berit Baadshaug	John Brandts Vei 9 D
John Monn	John Brandts Vei 15 C
Sigrun Ringen	John Brandts Vei 1 J

Valgkomiteen trakk seg i februar 2022.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 (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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det ble holdt 15 styremøter i løpet av 2021

Første halvår 2021 besto styret av styreleder Lidvard Skjelvan, Berit Baadshaug (styremedlem), Johan HougeThiis (styremedlem) og Torill Nordeng (varamedlem) og Robert Nilsen (varamedlem).

I januar vedtok styret å arbeide for en oppgradering av trimrommet og å søke støtte til dette fra bydelen. Søknaden ble avslått. Dette arbeidet går videre i 2022. Heller ikke i 2022 fikk vi penger fra bydelen, men vil arbeide for å skaffe brukte apparater. Styret bevilger 20 000 kr til dette.

Følgende aktivitetsplan ble vedtatt i januar. 1) Utskifting til brann ytterdører i 9b, 13 og 17b. 2) Tetting av taklekkasje i 3F 3)Tetting av lekkasjer mellom balkonger og 1. etasje. Ettertetting, bl.a. 11 d/b. 4) Flekkmalning rekkverk balkonger, terrasser og rekkverk fellesområder. Tilrettelegge at beboere som ønsker det selv kan flekkmale. Individuell dugnad 31.05.21. 5) Rep. råde i yttervegg 9d. 6) Fjerne jord og legge pukk i gangvei fra trapp fra nr. 17 og ned til øvre P-plass. Gjennomført på dugnad. 7) Malte kant med varsselfarge på øverste trappetrinn i trapp opp fra nr. 3 og 5 v/postkassestativ. 8) Lekkasje inn i bod fra balkong, 3C Utbedres forsommeren 2022.

10) Rensket takrenner våren 2021. Sjekk og registrering av status for avløpene nr. 1-17 b. Rensket tette nedløp, tiltak for å lede vann ut i vei/t 11) Rensket taknedløp (vertikale betongrør), bortledning av vann fra taknedløp. 12) Rensk av mose på tak 13) Ugrasrensk i skråninger 14) Beskjæring av busker. 15) Maling tak inngangsparti 16) Justering av trapp ved nr. 9 og 11. 17) Presentasjon av firmaet Skarpnes takstein med solceller. Skarpnes inviteres til møte med styret hvor de presenterer takstein med solceller. Håper dette skjer på høsten 2022.

Røysuger på murpipe. Styret har fått anbefalt at det foretas regelmessig ettersyn. Det bør vurderes om det skal gjøres avtale med firma som kan foreta regelmessig ettersyn hos de som ønsker det. Ettersyn og vedlikehold må dekkes av den enkelte beboer, ref. ST nr. 299 April 2016.

Storstua har vært stengt for utleie i perioder gjennom året i henhold til Oslo kommunes koronaretningslinjer.

Følgende aktiviteter kan nevnes fra Årshjul 2021: HMS-kontakt og kontakter uteområde, bygninger og Storstua gikk vernerunde 10.02. Følgende aktiviteter kan nevnes fra Årshjul 2021: HMS-kontakt og kontakter uteområde, bygninger og Storstua gikk vernerunde 10.02. Dugnad, spyling av garasjeggulv 01.06. 21. Vårdugnad 09.06

2021-årsmøtet ble holdt i Storstua mandag 21. juni kl. 18:00 med Ranjit Singh Kang som møteleder.

Fra august 2021 til 12.05.2022 har det nye styret holdt 12 styremøter. Alle møter har vært fysiske, siden smittevernreglene ikke la noen hindring for det. Vi opplever oss selv for samkjørte, og alle er opptatt av å arbeide for alles beste både med tanke på trivsel og økonomisk trygghet i disse prisdrivende tider.

Blant annet har vi opprettet en OBOS-konto kalt Nibor90, der vi får en flytende rente, med et fast påslag på 0,35 %. 20.04.22 var renten 0,35 % + 1,22 %. Bindingstid på 90 dager. Dette er den kontoen generalforsamlingen råder over, og den erstatter den gamle Drift og vedlikeholdskontoen, der vi bare hadde 0,3 % rente. Innskuddet er i skrivende stund på kr 3.797 898.



De to øvrige kontoene heter det samme som tidligere; driftskonto med 0,10 % rente og sparekonto for raske uttak med rente på 0,55 rente. På sparekonto med mulighet for raske uttak har styret til disposisjon kr. 444 935.

Husleiene ble økt med 200 kr. pr. måned fra 01.01.22 for å møte den økte prisstigningen vi visste skulle komme. Dette er lite til å bygge opp nødvendig vedlikeholdsfond. Samtidig har vi et lån på 18 millioner kr. i OBOS-banken.

20.04.2022 var lånerenten på 2,44 %. Norges Bank har varslet flere renteøkninger i løpet av 2022. Vi følger med, og ser ikke bort fra at det vil kunne medføre behov for nok en husleieøkning.

Styret er opptatt av kontinuerlig vurdering av nødvendig større vedlikeholds behov; utvendig maling/etterisolering og eventuelt bytting av tak-stein. Noe vedlikehold håper vi å få gjort i år; men håndverkere er mangelvare og prisene er skyhøye på både fagfolk og materialer.

Vi har halvårige ettersyn av heis og garasjedør. Garasjedørens åpne- og lukkemekanisme ble i vår reparert. I fjor høst fikk vi reparert rekkverket ved garasjeutkjøringen.

I juni 2021 hadde vi grillfest på øvre tun. Grillmester Ketil Solstad holdt kullet varmt og tilberedte deltakernes medbrakte mat, det var godt drikke, godt vær og god stemning. Absolutt verdt en gjentakelse.

I fjor høst kunne vi møtes i storstua til beboermøte, med Røde Kors-presentasjon av livredning. Det førte til innkjøp av hjertestarter, som henger på veggen utenfor storstua – og heldigvis ikke har vært i bruk.

Før kulden satte inn sto Lidvard Skjelvan og en gjeng for planting av nye, friske busker i skråningen langs gangbroen, og Lidvard og Robert var på takene og fjernet mose. Høstdugnaden gikk effektivt av stabelen, og mye rusk og rask ble kjørt bort av Lidvard.

To kjøkkenviftemotorer er skiftet ut av Gårdreform, og en vifte er reparert. Nå har vi 9 viftemotorer i reserve. De lages ikke lenger.

Så kom Gårdreform på den årlige høstkontrollen.

Vi hadde julebord i storstua, og gikk tom for vin. Et tegn på at folk trivdes.

Vi trakk innendørs og det begynte å ryke av pipene. De ble for øvrig feiet for første gang på ni år nå i mars. Få piper var nedsotet, tre ble ikke feid, og alle fikk ikke fjernet sot i feieluken inne i stuen. Vi skal likevel være fornøyd med at feierne endelig kom. Vi hadde bedt om feiing i flere år.

Nå er det tid for ny sesong med gressklipping. Gårdreform tar jobben. I vinter har de brøytet snø, strødd og feid opp igjen den samme grusen. Garasjegulvet er spylt på dugnad, vårdugnaden er gjennomført og mange har plantet og ryddet foran egen dør og fellesdører. Liv Grorud skal ha takk for snøkløkker og krokushilsen mm ved garasjen.

Ubudne gjester har vi også stiftet bekjentskap med, nærmere bestemt skjeggkre. Fire leiligheter er «under behandling», og blir forhåpentlig friskmeldte til sommeren. Vårt forsikringselskap Trygg



tar regningen, unntatt 10 000 kr i egenandel. Norsk hussoppforening er eksperten og Nokas har mannen med giftsprøyte.

En leilighet er solgt pr. 1. mai 2022. I garasjen er det installert en ladeboks til, så nå har vi fem elbiler på plass.

Frivillig arbeid og ulike initiativ er med på å øke trivselen her i gården. Eva Schwencke får mange ned på yoga-matten, onsdagsklubben ved Arnhild Fjose, Inger-Johanne Sveen, Karin Marie Alme og Ragnhild Løvås lokker til møter med høyst ulike og interessante temaer. Ketil Solstad og John Monn arrangerer Quiz-kvelder, Robert Nilsen instruerer i skismøring, drar oss med på gåturer til spennende plasser i skog og utmark, passer på sykkelboder og trimrommet. I trimrommet har også Lidvard Skjelvan gjort en imponerende innsats med anskaffelse og tilrettelegging for nye apparater. Finn Blystad kan mye, mye mer enn å skifte råtne bord, - og Ragnhild Løvås igjen; hun er uerstattelig på kjøkkenet i storstua.

Solvanglia Tidende er kommet ut med 15 utgaver fra august i fjor frem til og med mai, Lidvard Skjelvan er redaktør.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 126 229,-
Dette er noe lavere enn budsjettert.
Se note 3 for oversikt over andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 207 056,-
Dette er lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 612 839,- 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 31.12.2021 kr 1 516 834 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 198 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solvanglia Borettslag.

Styrets kommentar til premieøkningen er at dette ikke kan være riktig. Hvis forsikringen for 2022 blir på 104.000,- kr., er dette en økning fra 2021 på kr.16.200,- eller 18,5%. Hvis fire prosent av dette skyldes indeksregulering av bygninger, kan ikke resterende 14,5% skyldes skadehistorikk i borettslaget. Det må være en annen forklaring.

Lån

Solvanglia Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet har avdragsfrihet frem til 30.11.2027. 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 2022.

Budsjettet er basert på 5,2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solvanglia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solvanglia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning – Solvanglia Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 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>.

Oslo, 05. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 908 096	1 288 379	1 908 096	1 516 834
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		612 839	656 114	578 500	648 486
Innsk. øremerk. bankkto	17	-1 004 101	-8 597	0	0
Fradrag økning tilleggsbegyggelse	13		-27 800		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-391 262	619 717	578 500	648 486
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 516 834	1 908 097	2 486 596	2 165 320
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 619 046	1 925 553		
Kortsiktig gjeld		-102 212	-17 456		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 516 834	1 908 097		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 119 824	2 009 337	2 120 000	2 224 000
Andre inntekter	3	6 405	24 410	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 126 229	2 033 747	2 128 000	2 232 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-5 795	-5 281	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-92 103	-89 550	-94 200	-96 750
Konsulenthonorar	7	-6 357	-8 345	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-166 825	-76 712	-196 000	-198 000
Forsikringer		-87 790	-78 858	-82 700	-92 180
Kommunale avgifter	9	-242 351	-241 026	-242 600	-250 006
Energi/fyring		-41 199	-18 501	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 662	-148 063	-149 000	-147 862
Andre driftskostnader	10	-316 285	-244 722	-316 500	-308 026
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 207 056	-1 013 748	-1 228 500	-1 240 515
DRIFTSRESULTAT		919 173	1 019 999	899 500	991 486
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 724	15 403	0	0
Finanskostnader	12	-315 058	-379 288	-321 000	-343 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-306 334	-363 885	-321 000	-343 000
ÅRSRESULTAT		612 839	656 114	578 500	648 486
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		612 839			



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 823 576	35 823 576
Tomt		3 255 840	3 255 840
Øremerkede bankinnskudd	17	2 797 898	1 793 797
SUM ANLEGGSMIDLER		41 877 314	40 873 213
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		104	4 358
Driftskonto OBOS-banken		200 092	330 512
Sparekonto OBOS-banken		1 344 935	1 590 682
SUM OMLØPSMIDLER		1 545 131	1 925 553
SUM EIENDELER		43 422 445	42 798 766
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		6 517 128	5 904 289
SUM EGENKAPITAL		6 521 528	5 908 689
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	18 000 000	18 000 000
Borettsinnskudd	15	18 872 621	18 872 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 872 621	36 872 621
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 400	3 850
Leverandørgjeld		22 023	10 770
Påløpte renter		1 874	1 751
Annen kortsiktig gjeld		0	1 085
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 297	17 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 422 445	42 798 766
Pantstillelse	16	36 872 621	36 872 621



Garantiansvar 0 0

Oslo, 04.05.2022
Styret i Solvanglia Borettslag

Torill Nordeng /s/

Finn J Stabell Blystad /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 002 224
Garasje	100 800
El-bil infrastruktur	10 800
Strøm elbil	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 119 824

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

Nettinnbetalinger	163
Nøkler	1 242
Utleie	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	6 405

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 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 357
SUM KONSULENTHONORAR	-6 357

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 010
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 479
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 068
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 292
Kostnader dugnader	-3 307
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-166 825

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

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

Eiendomsskatt	934
Vann- og avløpsavgift	-148 479
Feieavgift	-7 054
Renovasjonsavgift	-87 752
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-242 351

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-489
Driftsmateriell	-2 599
Vaktmestertjenester	-34 671
Renhold ved firmaer	-6 440
Snørydding	-173 890
Gressklipping	-44 370
Andre fremmede tjenester	-3 500
Kontor- og datarekvisita	-2 342
Trykksaker	-1 381
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 537
Porto	-556
Bilgodtgjørelse	-2 414
Reisekostnader	-347
Bank- og kortgebyr	-3 137
Velferdskostnader	-37 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 285

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 354
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	369
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINNTEKTER	8 724

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-315 058
SUM FINANSKOSTNADER	-315 058

**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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. 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.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/11-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027	
1, 2, 21, 22, 25, 26		1 500
29, 30, 33, 34, 37, 38		1 500
41, 42		1 500
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
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 872 621

NOTE: 16**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. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

AKSJEKAPITAL**NOTE: 17****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



INNKOMNE FORSLAG

Styret hadde ved fristens utløp 05.04. 2022 ikke mottatt noen innkomne forslag til behandling på generalforsamlingen fra borettslagets andelseiere.



FØLGENDE OPPGAVER/ PERSONER INNSTILLES FOR VALG:

Valgkomiteens medlemmer har trukket seg. Styret hadde ved fristens utløp 5. april 2022 registrert forslag om følgende personer innsendt fra borettslagets medlemmer:

A. Styreleder har ett år igjen av valgt periode:

Torill Nordeng 15b

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Johan Houge-Thiis 3f

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Finn Johan Stabell Blystad 11a

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Wilhelmsen 1b

2. Kjetil Solstad 7b

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lidvard Skjelvan 5c

Ragnhild Løvas 13b

Inger-Johanne Sveen 7c

E. Som vedlikeholdsutvalg foreslås:

Lidvard Skjelvan 5c

Torill Nordeng 15b

Finn Blystad 11a



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**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 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.

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



5471 Solvanglia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGSDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamling i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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