



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 424 583  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLSIKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Leif Haldor Bjerkeseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,14	9 697 722	9 595 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 697 722</b>	<b>9 595 561</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	298 942	355 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	0	654 212
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	4 267 316	4 300 463
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 566 259</b>	<b>5 310 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 131 464</b>	<b>4 284 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 728	27 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 728</b>	<b>27 608</b>
Annen rentekostnad		621 696	1 286 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>621 696</b>	<b>1 286 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-608 967</b>	<b>-1 258 731</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 164</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	4 522 496	3 026 164
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 164</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	135 245 365	135 245 365
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>135 245 365</b>	<b>135 245 365</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>135 245 365</b>	<b>135 245 365</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		215 517	77 316
Andre fordringer		717 446	680 560
<b>Sum fordringer</b>		<b>932 963</b>	<b>757 876</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	2 804 245	2 152 107
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 804 245</b>	<b>2 152 107</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 737 208</b>	<b>2 909 984</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 982 573</b>	<b>138 155 348</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	11 100	11 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 100</b>	<b>11 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	30 469 219	25 946 723



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 469 219</b>	<b>25 946 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 480 319</b>	<b>25 957 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	72 864 689	76 692 974
Øvrig langsiktig gjeld	14,15, 16	34 771 151	35 192 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>107 635 840</b>	<b>111 885 290</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 635 840</b>	<b>111 885 290</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		436 296	422 398
Skyldige offentlige avgifter		57	0
Annen kortsiktig gjeld		430 061	-110 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>866 415</b>	<b>312 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 502 255</b>	<b>112 197 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 982 573</b>	<b>138 155 348</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 552681

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 424 583  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLSIKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Leif Haldor Bjerkeseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

#### 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, 04.07.2022



Organisasjonsnr: 987 424 583  
SOLSIKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2, 14	9 697 722	9 595 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 697 722</b>	<b>9 595 561</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	298 942	355 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	0	654 212
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	4 267 316	4 300 463
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 566 259</b>	<b>5 310 666</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 131 464</b>	<b>4 284 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 728	27 608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 728</b>	<b>27 608</b>
Annen rentekostnad		621 696	1 286 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>621 696</b>	<b>1 286 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-608 967</b>	<b>-1 258 731</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 163</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 164</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	4 522 496	3 026 164
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 164</b>



Organisasjonsnr: 987 424 583  
SOLSIKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	135 245 365	135 245 365
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>135 245 365</b>	<b>135 245 365</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>135 245 365</b>	<b>135 245 365</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		215 517	77 316
Andre fordringer		717 446	680 560
<b>Sum fordringer</b>		<b>932 963</b>	<b>757 876</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	2 804 245	2 152 107
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 804 245</b>	<b>2 152 107</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 737 208</b>	<b>2 909 984</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 982 573</b>	<b>138 155 348</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	11 100	11 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 100</b>	<b>11 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	30 469 219	25 946 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 469 219</b>	<b>25 946 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 480 319</b>	<b>25 957 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	72 864 689	76 692 974



Øvrig langsiktig gjeld	14,15,16	34 771 151	35 192 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>107 635 840</b>	<b>111 885 290</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 635 840</b>	<b>111 885 290</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		436 296	422 398
Skyldige offentlige avgifter		57	0
Annen kortsiktig gjeld		430 061	-110 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>866 415</b>	<b>312 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 502 255</b>	<b>112 197 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 982 573</b>	<b>138 155 348</b>



Organisasjonsnr: 987 424 583  
SOLSIKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	4 683 516	3 984 306	4 682 550	4 817 847
Andel renter		586 885	1 261 988	605 636	904 203
Andel avdrag		3 805 056	3 597 579	3 871 410	3 726 230
Andre inntekter	2	201 100	428 871	172 000	53 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	14	421 165	322 816	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 697 722</b>	<b>9 595 561</b>	<b>9 331 596</b>	<b>9 501 280</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	36 942	43 992	43 992	36 942
Styrehonorar	4	250 000	300 000	300 000	250 000
Andre honorarer	4	12 000	12 000	12 000	12 000
Avskrivninger	10	0	654 212	0	0
Revisjonshonorar	4	6 144	6 081	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		228 112	222 768	228 114	234 727
Konsulenttjenester	5	136 128	19 764	213 000	214 500
Kontingenter		44 578	42 430	46 010	45 294
Drift og vedlikehold	6	748 313	1 091 938	918 400	896 700
Større vedlikehold/påkostninger		791 169	783 506	800 000	850 000
Forsikringer		376 522	268 501	377 123	358 945
Kommunale avgifter		1 041 995	922 090	1 024 000	1 198 300
Eiendomsskatt		34 490	15 930	15 930	36 500
Energi/fyring	7	160 239	172 032	170 000	243 000
Kabel-TV og bredbånd	8	353 033	347 133	353 033	365 500
Andre driftskostnader	9	346 593	408 290	360 060	368 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 566 259</b>	<b>5 310 666</b>	<b>4 868 162</b>	<b>5 117 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 131 464</b>	<b>4 284 895</b>	<b>4 463 434</b>	<b>4 384 272</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		12 728	27 608	20 000	12 500
Rentekostnader		621 696	1 286 338	638 636	934 354
<b>Sum finansposter</b>		<b>-608 967</b>	<b>-1 258 731</b>	<b>-618 636</b>	<b>-921 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 164</b>	<b>3 844 798</b>	<b>3 462 418</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	13	4 522 496	3 026 164	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

479 Solsikken Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 16	7 185 000	7 185 000
Bygninger	10, 16	128 060 365	128 060 365
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>135 245 365</b>	<b>135 245 365</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		215 517	77 316
Forskuddsbetalte kostnader		717 446	680 560
Kontanter		3 197	188
Bank		2 800 991	2 151 919
Skattetrekkkonto	11	57	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 737 208</b>	<b>2 909 984</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 982 573</b>	<b>138 155 348</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	11 100	11 100
Opptjent egenkapital	13	30 469 219	25 946 723
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 480 319</b>	<b>25 957 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	14, 16	7 921 151	8 342 316
Pantelån	14, 16	72 864 689	76 692 974
Borettsinnskudd	15, 16	26 850 000	26 850 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 635 840</b>	<b>111 885 290</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		11 640	9 646
Leverandørgjeld		436 296	422 398
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		57	0
Påløpne renter		145	192
Annen kortsiktig gjeld		418 276	-120 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>866 415</b>	<b>312 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 502 255</b>	<b>112 197 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 982 573</b>	<b>138 155 348</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

16

Styret i Solsikken Borettslag

Leif Haldor Bjerkeseth  
Styreleder

Anita Larsen  
Styremedlem

Sigmund Peter Vereide  
Fungerende styremedlem

479 Solsikken Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 598 135	3 879 108
Stipulerte renter	32 976	53 172
Stipulerte avdrag	48 405	47 226
Parkeringsplasser/Carport	4 000	4 800
<b>Sum</b>	<b>4 683 516</b>	<b>3 984 306</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Portåpner/bompenger/nøkler	3 010	50
Andre innbetalinger	198 090	428 821
<b>Sum</b>	<b>201 100</b>	<b>428 871</b>

Oppgjør tidligere saker kr 147 090 og laderett kr 51 000



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	36 942	43 992
<b>Sum</b>	<b>36 942</b>	<b>43 992</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	250 000	300 000
Utbetalt andre honorarer	12 000	12 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 144	6 081
<b>Sum</b>	<b>268 144</b>	<b>318 081</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	36 375	6 119
Teknisk bistand	85 800	0
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Andre forvaltningstjenester	13 040	12 732
<b>Sum</b>	<b>136 128</b>	<b>19 764</b>



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygg	222 653	34 426
Vedlikehold VVS	0	4 591
Vedlikehold elektro	44 980	474 115
Vedlikehold utvendige anlegg	44 546	111 481
Heiskostnader	131 268	144 197
Vedlikehold garasjer	25 382	13 594
Vedlikehold ventilasjon	0	7 371
Brannsikring	13 454	27 822
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	19 928	19 460
Egenandel forsikringskader	0	26 490
Vaktmestertjenester	60 627	58 752
Renholdstjenester	110 413	89 657
Snøbrøyting/strøing/feing	48 282	51 873
Gressklipping	26 780	28 108
<b>Sum</b>	<b>748 313</b>	<b>1 091 938</b>

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	160 239	172 032
<b>Sum</b>	<b>160 239</b>	<b>172 032</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	353 033	347 133
<b>Sum</b>	<b>353 033</b>	<b>347 133</b>



## NOTER

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	20 560	18 588
Lyspærer, sikringer m.m.	550	6 901
Verktøy og redskaper	5 957	0
Nøkler, låser og skilt	1 718	3 772
Kontorrekvisita	1 417	12 608
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	2 641
Generalforsamling/årsmøte	10 939	8 052
Andre kontorkostnader	540	0
IT-Kostnader	296 002	347 384
Porto	2 005	3 035
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	1 299	350
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	121
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	5 036	4 839
Velferdskostnader	570	0
Øreavrounding	1	0
<b>Sum</b>	<b>346 593</b>	<b>408 290</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	128 060 365	7 185 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	128 060 365	7 185 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	128 060 365	7 185 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
6201.86.17450 Skattetrekk	57	0
<b>Sum</b>	<b>57</b>	<b>0</b>

**NOTER****Note 12 - Andelskapital**

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	111	100	11 100

**Note 13 - Opptjent egenkapital**

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>25 946 723</b>	<b>22 920 558</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	4 522 496	3 026 164
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>30 469 219</b>	<b>25 946 723</b>

**Note 14 - Pantelån**

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	11498944510	114989445-1	82108046267	16363425228
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2010	2008	2021
Rentesats:	0.719 %	0.719 %	2.47 %	1.79 %
Beregnet innfridd:	01.07.2039	01.07.2039	30.03.2021	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	19 692 894	87 985 000	111 450 000	1 332 285
Lånesaldo 01.01:	12 963 661	62 405 748	1 323 565	0
Avdrag i perioden:	654 475	3 150 581	1 323 565	31 949
Opptak i perioden:	0	0	0	1 332 285
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 309 186</b>	<b>59 255 167</b>	<b>0</b>	<b>1 300 336</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 290 090	44 497 407	0	1 083 720
Andelssaldo 01.01:	2 266 276	6 076 040	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	114 414	306 751	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 151 862</b>	<b>5 769 289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>14 461 048</b>	<b>65 024 456</b>	<b>0</b>	<b>1 300 336</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

**Note 15 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



**NOTER**

**Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	107 635 840	111 885 290
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	135 245 365	135 245 365

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	138 935 000	140 300 000



## NOTER

### Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 597 748</b>	<b>2 908 913</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	4 522 496	3 026 164
Tilbakeføring avskrivninger	0	654 212
Opptak langsiktig gjeld	1 332 285	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 160 570	-3 668 725
Nedskrivning IN-gjeld	-421 165	-322 816
B. Årets endringer disponible midler	273 046	-311 165
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 870 794</b>	<b>2 597 748</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 737 208	2 909 984
- Kortsiktig gjeld	866 415	312 236
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 870 794</b>	<b>2 597 748</b>



Resultat og balanse med noter for Solsikken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Solsikken Borettslag**

Styreleder	Leif Haldor Bjerkeseth (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Anita Larsen (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Sigmund Peter Vereide (sign.)	02.05.2022



**SOLSIKKEN BORETTSLAG**

**STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021**

**1. TILLITSVALGTE**

På ordinær generalforsamling den 31. august 2021 ble følgende tillitsvalgte valgt:

**Styret**

<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b>	<b>Periode</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Leilighet</b>
Styreleder	Leif Haldor Bjerkeseth	2 år	Gjenvalg	2310
Styremedlem	Anita Larsen	2 år	Ikke på valg	4311
Styremedlem	Erik Eduardo Holm	2 år	Ny	3106
1. Varamedlem	Ioannis Tsourougiannis	1 år	Ny	4308
2. Varamedlem	Sigmund Peter Vereide	1 år	Ny	2309
3. Varamedlem	Sylvi Reinholdtsen	1 år	Gjenvalg	3107

Styret konstituerte seg med Anita Larsen som nestleder.

Erik Eduardo Holm trakk seg i oktober 2021 fra styret. 2. Varamedlem Sigmund Peter Vereide har i den gjenværende perioden vært fungerende styremedlem.

**Valgkomité**

<b>Navn</b>	<b>Periode</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Leilighet</b>
Tove Gjertsen	1 år	Gjenvalg	2205
Kjersti Teksum	1 år	Gjenvalg	4306
Christine Johansen	1 år	Ny	3102

**Delegater til BORI BBLs generalforsamling**

<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b>	<b>Periode</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Leilighet</b>
Delegat	Leif Haldor Bjerkeseth	1 år	Gjenvalg	2310
Delegat	Anita Larsen	1 år	Gjenvalg	4311
Delegat	Erik Eduardo Holm	1 år	Ny	3106
1. Varadelegat	Ioannis Tsourougiannis	1 år	Ny	4308
2. Varadelegat	Sigmund Peter Vereide	1 år	Ny	2309
3. Varadelegat	Sylvi Reinholdtsen	1 år	Gjenvalg	3107

Generalforsamling i BORI BBL ble i 2021 avholdt uten fysisk møte, men papirbasert, hjemlet i unntaksbestemmelser grunnet COVID-19 pandemien.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 2. SELSKAPSINFORMASJON

Solsikken Borettslag har organisasjonsnummer 987424583.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er et samvirkeforetak som er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 987424583

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes denne på e-post til [faktura@solsikkenbrl.no](mailto:faktura@solsikkenbrl.no).

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

Solsikken borettslag, 987 424 583

Postboks 2719

7439 Trondheim

### 3. SELSKAPET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Solsikken Borettslag ble stiftet 18. oktober 2004. Første innflytting var i februar 2007.

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter, fordelt på fire bygninger, alle med byggeår 2006 og med adressene Øvre Kjellerstuvei 4 (Hus 1), Øvre Kjellerstuvei 6 (Hus 2), Øvre Kjellerstuvei 8 (Hus 3) og Øvre Kjellerstuvei 10 (Hus 4); 2007 Kjeller.

Eiendommen har gnr. 31 bnr. 177 i Lillestrøm kommune og er på 9 134 m<sup>2</sup>. Borettslaget eier eiendommen. Hjemmelen ble overført til borettslaget i tinglyst skjøte datert 18. juni 2008.

Det foreligger ferdigattester for bygningene.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 3.1 Oversikt over borettslagets leiligheter

Type	Betegnelse	Størrelse BRA (m <sup>2</sup> )	Antall
1	1-roms	30,3	39
2	2-roms, firkantet	41,1	27
3 og 4 <sup>i</sup>	2-roms, vinklet	43,9	15
5	2-roms, vinklet	47,1	6
6 og 7 <sup>ii</sup>	3-roms	59,2	24
Totalt		4 653,3	111

<sup>i</sup> Leilighetstype 4 er den speilvendte versjonen av Type 3.

<sup>ii</sup> Leilighetstype 7 er den speilvendte versjonen av Type 6.

Andelsbrøken er størrelsen på din leilighet delt på 4 653,3. Andelsbrøken kan du benytte for å beregne "din" del av poster i regnskapet.

### 3.2 Omsetning av leiligheter

År	Antall leiligheter			Gjennomsnittspris			Forkjøps -rett benyttet	
	Totalt	Antall rom			Uten fellesgjeld	Med fellesgjeld		
		1	2	3		pr. m <sup>2</sup>		
2022*	7	3	3	1	2 072 143	2 750 931	69 770	0
2021	14	6	4	4	2 007 857	2 702 238	63 689	1
2020	15	6	6	3	1 926 000	2 614 980	64 303	1
2019	17	7	6	4	1 711 471	2 460 510	59 416	3
2018	9	4	1	4	1 693 889	2 596 332	58 859	1
2017	10	5	4	1	1 599 500	2 434 743	62 913	3
2016	11	4	5	2	1 231 364	2 140 621	52 914	3
2015	18	7	11	0	891 389	1 752 177	47 003	6
2014	11	4	6	1	692 010	1 619 676	40 957	1
2013	15	4	6	5	691 333	1 740 422	39 140	3
2012	16	8	5	3	580 313	1 519 429	38 589	3
2011	22	10	9	3	407 091	1 336 186	34 422	3
2010	13	4	6	3	340 769	1 366 846	31 730	1
2009	24	7	9	8	327 000	1 384 322	30 565	-
2008	14	3	11	0	330 139	1 263 495	-	-

\*pr. 21.04.22

## 4. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet (HMS) i borettslaget.

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mangler med brannvarslings- og brannslukningsutstyr. Den enkelte beboer er videre ansvarlig for å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold i fellesarealene. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

### **4.1 Brannsikring**

I henhold til forskrift om brannforebygging skal eieren av boliger (dvs. borettslaget) sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere samt brannslukningsutstyr, enten et pulverapparat med minst 6 kg ABC-pulver eller brannslange. Eieren skal også sørge for at dette utstyret kontrolleres og vedlikeholdes.

Hver leilighet i Solsikken borettslag er utstyrt med følgende brannsikringsutstyr:

- En multikriteriedetektor (registrerer både varme og røyk, benytter mønstergjenkjennelse) montert på en base som inneholder en summer (høytaler). Basen er tilkoblet byggets brannvarslingsanlegg.
- Sprinklerhoder, tilkoblet byggets boligsprinkleranlegg. Boligsprinkleranlegget er tilkoblet byggets brannvarslingsanlegg.
- Et 6 kg ABC pulverapparat klasse 55A. *Pulverapparatet tilhører borettslaget og skal ikke fjernes fra leiligheten.* Dersom pulverapparatet mangler meldes dette skriftlig til styret.

Det skal ikke gjøres forsøk på å sette detektor/summer ut av drift da dette reduserer brannsikkerheten, gir sentrale feilmeldinger og kan medføre behov for service. Utkoblinger samt demontering av detektorhoder skal kun gjøres etter avtale med styret. Dette gjelder også under oppussing av leiligheter.

Byggets brannvarslingsanlegg dekker også fellesarealene med røykdetektorer/multikriteriedetektorer, manuelle meldere og brannklokker. Brannvarslingsanlegget kontrollerer kontinuerlig at alle komponenter er tilstede og fungerer.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Utløst multikriteriedetektor i en leilighet vil gi LOKAL brannalarm i *kun* den aktuelle leilighet, med mulighet for å foreta tiltak for å fjerne mulig feilkilde/avstille og tilbake stille før STOR brannalarm etter noen minutter utløses i *hele* bygget.

Utløst sprinklerhode vil straks utløse STOR brannalarm i hele det aktuelle bygget, samt stenge for vanlig forbruksvann.

Utløst detektor eller manuell melder i fellesarealer vil straks utløse STOR brannalarm i hele det aktuelle bygget.

Ved utløst STOR brannalarm skal branninstruks alltid følges. Styret har utarbeidet og delt ut en nærmere beskrivelse av hvordan handlingsmønsteret skal være ved utløst STOR brannalarm.

Styret har også utarbeidet og distribuert prosedyre for håndtering av LOKAL brannalarm samt prosedyre for nødavstengning av sprinkleranlegg hvis dette skulle utløses ved et uhell (ikke brann).

I trappehus og i kjellere, samt i ett hus også i postkassehus, finnes manuelle meldere som kan brukes til å utløse brannalarm. Sett deg inn i hvor disse befinner seg.

Hvor brannalarm er utløst kan avleses i brannsentraler eller brannmannspanel som står i 1. etasje i alle trappehusene.

***Sett deg inn i og følg branninstruks. Branninstruks er utdelt til alle leiligheter og oppsatt i postkasserommene samt ved brannsentraler/brannmannspanel. Hold rømningsveiene frie.***

***Vær klar over at brannvarsling kun går lokalt i hvert enkelt bygg (brannmessig utgjør Hus 1 og 2 ett bygg).***

***Brannvesenet må derfor varsles på telefon 110.***

Borettslaget foretar årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Det foretas i den forbindelse klokketest for å sjekke at brannklokker samt summere i leiligheter fungerer. Det understrekes at det ikke er tillatt å koble ut detektorer/summere under klokketest da disse da ikke kan kontrolleres og test må gjentas.

Forvarsel til brannalarm (brannsentral piper) skal straks meldes til styret.

Feil på brannvarslingsanlegg (brannalarmsentral piper) skal meldes til styret.

For økt sikkerhet og hurtigere forvarsling anbefaler styret at andelseierne i tillegg til multikriteriedetektor tilkoblet byggets brannvarslingsanlegg



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

installerer frittstående røykvarslere. Batteri i egen røykvarsler bør skiftes en gang i året. Røykvarsler bør samtidig kontrolleres. Røykvarsler bør dessuten byttes minst hvert tiende år.

Det er ikke tillatt å benytte kullbaserte griller, jfr. trivselsreglene. Dette omfatter også engangsgriller.

Det er installert sprinkleranlegg i alle leiligheter. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å foreta tiltak eller ombygginger i leiligheter som reduserer sprinkleranleggs funksjon. Kostnader for å sikre at sprinkleranleggs funksjon opprettholdes etter planlagte ombygginger må dekkes av den enkelte andelseier, etter forutgående bestilling til styret.

Vær spesielt oppmerksom på at ved bytte av kjøkkeninnredning kan dypere overskap medføre behov for en liten ombygging av sprinkleranlegget.

### 4.2 Egenkontroll av brannslukker

Det skal årlig gjennomføres egenkontroll av brannslukker i hver leilighet. Gjennomføring av egenkontroll og levering av svarsjema er ikke et frivillig tiltak, men er pålagt av styret. Manglende gjennomføring av egenkontroll og levering av svarsjema utgjør mislighold. Der pålagt egenkontroll ikke gjennomføres engasjeres Firesafe AS til å gjennomføre kontroll av brannslukker. Der brannslukker ikke fremsettes for kontroll vil det bli satt ut ny brannslukker til leiligheten. Kostnader med dette belastes den aktuelle andelseier.

### 4.3 Oppbevaring av propan

Det er strengt forbudt å oppbevare propan i kjellerboder, i selve garasjene eller andre steder i kjellerne. Slik oppbevaring er et alvorlig brudd på "Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen". Styret og myndighetene ser svært strengt på slik ulovlig oppbevaring.

I boenhet kan det ifølge samme forskrift oppbevares inntil 55 liter brannfarlig gass kategori 1 og 2 og inntil 10 liter brannfarlig væske kategori 1 og 2. Dette betyr imidlertid IKKE at det i et borettslag med mange boenheter er tillatt med denne mengden propan i alle leiligheter/boder.

### 4.4 Elektrisk anlegg

Andelseiere og beboere er ansvarlige for å holde elektrisk utstyr i leilighetene i orden. Reparasjoner og installasjoner av elektriske anlegg skal utføres av godkjent installatør som også skal utstede samsvarserklæring.

Samsvarserklæringer skal følge leiligheten. Samsvarserklæringer og annen dokumentasjon av det elektriske anlegget skal legges inn i permene



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

“Bruksanvisning for din bolig” eller på boligmappa.no og må på anmodning kunne fremvises til representant for det lokale elektrisitetstilsyn.

Vær klar over at jordfeilbryter i sikringsskapet i leiligheten dekker *kun* badet. Ved montering av utvendige anlegg må det benyttes jordet stikkontakt og monteres jordfeilbryter på aktuell kurs. Det har i noen leiligheter blitt utført oppgraderinger slik at flere eller alle kurser har jordfeilbryter.

Det er etter forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og fortolkning av denne i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) veileder forbudt å lade elektriske kjøretøy fra vanlig stikkontakt på 16 A kurs. For lading fra vanlig stikkontakt må i henhold til DSBs veileder kurs som benyttes til dette ikke være større enn 10 A, være dedikert til formålet, ha installert en spesiell type jordfeilbryter (Type B) samt være beskyttet av et overspenningsvern. Det er i henhold til veilederen heller ikke tillatt å benytte skjøteledninger til lading av elektriske kjøretøy. Det er i borettslaget dessuten ikke tillatt å parkere utenom merkede parkeringsplasser. I praksis betyr dette at det ikke er tillatt å lade elektriske kjøretøy i borettslaget annet enn med bruk av ladestasjon på tildelt parkeringsplass.

Andelseier/beboer har ansvar for sikker bruk av ladestasjoner og for at bil og ladeledning er i god stand. Styret må informeres om det oppdages avvik.

Feil på elektrisk fellesanlegg meldes til styret.

### 4.5 Sikring av løse gjenstander på terrasser

Det har vært hendelser der større gjenstander på terrasser har blitt tatt av vinden og slått inn i husvegger og andre terrasser med potensiell risiko for skade på personer og eiendom. Løse gjenstander som kan tas av vinden må sikres.

## 5. INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Borettslaget har etablert IN-ordning på lånet i Husbanken. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i Husbanken. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag i Husbanken) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 1. juli og 1. januar og minstepeløp er kr 50 000 pr. gang. Beløpet må være kreditert BORI BBLs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI BBL minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

## 6. FORSIKRINGER

### 6.1 Bygninger

Borettslagets eiendom, bygninger m.m. er forsikret i If Skadeforsikring AS. Polisenummer er SP587194.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Eiendomsforsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er andelseiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden **kr 10 000**.

Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier/beboer bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skader i boligen eller på fellesarealer skal andelseier/beboer straks ta kontakt med styreleder eller om nødvendig et annet styremedlem, ved akutte skader skal dette alltid skje **pr. telefon**. Ved akutt skade kan dessuten om nødvendig If skadeforsikrings vakttelefon 02400 benyttes.

### 6.2 Skadedyr

Bygningsforsikringen omfatter også bekjempelse av skadedyr og den enkelte andelseier kan ta kontakt direkte med Anticimex på 815 48 250, dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### 6.3 Sikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 7. BRUKSOVERLATING (UTLEIE M.M.)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til styret eller BORI BBL. Søknader behandles av borettslagets styre.

Bruksoverlating må godkjennes av styret før bruker kan flytte inn. Bruksoverlating uten skriftlig godkjenning av styret er ikke tillatt og utgjør mislighold. Dette gjelder også bruksoverlating til nærmeste familie.

Pr. 15.04.22 er det bruksoverlating på 13 leiligheter i borettslaget. 4 av disse disponeres av personer i rett nedstigende linje fra andelseier, 5 leiligheter er kommunale, mens 4 leiligheter er utleid til personer som ikke er i familie med de aktuelle andelseierne.

Andelseier med godkjent bruksoverlating må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både andelseier og beboer.

#### 7.1 Korttidsbruksoverlating

Korttidsbruksoverlating (utleie) er tillatt opp til 30 dager pr. år, men informasjon om beboer og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd, dette for at styret skal ha oversikt over hvem som enhver tid bor i boligen i forbindelse med brann og sikkerhet. Styret har bestemt at andelseiere som driver korttidsbruksoverlating plikter å informere styret om dette på fastlagt skjema. Skjema fås ved henvendelse til styret.

### 8. FORKJØPSRETT

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI BBL har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI BBL. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI BBL har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORI BBLs nettsider bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI BBL.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI BBL tre inn i den fastsatte kjøpesum.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

BORI BBL registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

### 9. KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telia AS (telia.no/tv). Telia kundetjeneste kan nås på telefon 924 05 050 (mandag-fredag 08:00-20:00, lørdag 09:00-17:00, søndag og helligdager 10:00-15:00).

«TV & Strømming 50 poeng» med 15 faste og opptil 50 valgfrie kanaler er inkludert i de månedlige felleskostnadene. I stedet for valgfrie kanaler kan det velges en kombinasjon av enkeltkanaler, filmpakker, sportspakker, Paramount+, Netflix, Viaplay, C More og HBO Nordic. Ytterligere enkeltkanaler, kanalpakker og strømmetjenester kan ved behov bestilles direkte fra Telia.

For å få fullt utbytte av Telia sine tjenester og selv kunne velge kanaler, pakker og strømmetjenester samt få tilgang til Telia sine tjenester via Telias app Telia Play er det viktig at man registrerer seg som kunde av Telia og oppretter en profil på telia.no.

Digital dekoder (TV Box Mikro) kan mot legitimasjon hentes gratis hos en av Telia sine forhandlere eller bestilles på telia.no. Nærmeste Telia-forhandler for kabel TV er Elkjøp Lørenskog.

Mot et engangsgebyr samt et månedlig mellomlegg direkte til Telia kan du oppgradere til den nye Telia Box, med Chromecast, 4K og HDR. Mot ytterligere et månedlig mellomlegg kan du med Telia Box gjøre opptak med skylagring.

TV Box Mikro og Telia Box kan kobles til borettslagets bredbånd for tilgang til Telia-tjenester som krever bredbånd.

Feil på kabel-TV-anlegget meldes til styret.

Styret presiserer at det ikke koster noe ekstra for den enkelte husstand å ha digital dekoder av type TV Box Mikro, dette er inkludert i felleskostnadene.

### 10. BREDBÅND

Borettslaget har avtale med Lynet Internett AS om leveranse av bredbånd med en kapasitet til hver leilighet på 250/250 Mbps (nedlasting/opplasting). Leveransen skjer via en direkte fiberlinje til borettslaget. Dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Kundesupport hos



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Lynet Internett AS (lynet.no) kan nås på support@lynet.no eller telefon 21 99 33 66 (mandag-fredag 08:00-21:00).

Ved spesielle behov kan det individuelt oppgraderes til 500/500 Mbps (kr 199 pr. mnd.) eller 1000/1000 Mbps (kr 299 pr. mnd.). De færreste har behov for dette.

Styret erfarer at mange leiligheter har rutere som er så gamle at de har problemer med å håndtere dagens trafikk over trådløst lokalt nett, særlig i kombinasjon med interferens fra mange andre rutere. Der det er mulig og hensiktsmessig anbefales det å benytte kablet nett. For bruk av trådløst nett bør 5 GHz-båndet på en nyere ruter benyttes.

Styret erfarer dessuten at mange av ruterne i leilighetene ikke greier å håndtere høyere hastighet på bredbåndet enn 100/100 Mbps. Denne type rutere er fremdeles i vanlig salg. Hvis du ønsker fullt ut å benytte hastigheten som leveres må du passe på at din ruter støtter GBit WAN.

Det er lagt fiberlinjer mellom husene i borettslaget. Det er videre i hvert hus lagt sprednett frem til hver enkelt leilighet som avsluttes i en kontakt der man kan koble til én PC eller én ruter. Din PC eller ruter skal automatisk konfigurere seg til å benytte nettet vårt. Én IP-adresse tildeles automatisk, forutsatt at du ikke tidligere har endret innstillinger for dette i eget utstyr. Kontroll av hastighet kan gjøres på speedtest.net.

Feil på bredbåndet meldes til styret.

Styret kjenner til at noen få leiligheter benytter bredbånd fra Telia. Styret vil påpeke at bredbånd fra Lynet Internett AS er inkludert i felleskostnadene, slik at egne abonnementer fra andre leverandører ikke er nødvendig hvis man ikke er avhengig av redundans.

## 11. PARKERING

Borettslaget har 125 parkeringsplasser fordelt på tre garasjekjellere og tre utvendige parkeringsområder.

Hver leilighet har fått tildelt én merket parkeringsplass. Parkeringsplasser i garasjekjellere er merket med firesifrede leilighetsnumre mens parkeringsplasser utendørs er merket med leilighetens andelsnummer (1-111).

Det er ikke tillatt å parkere på andres parkeringsplasser.

Utleie av parkeringsplasser er kun tillatt etter søknad til styret. Andelseiere og registrerte beboere i borettslaget har fortrinnsrett.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Parkeringsplass til leie må utlyses internt på oppslagstavler i alle fire hus i minst to uker før parkeringsplassen kan leies ut til eksterne etter søknad til styret.

Borettslaget har tolv gjesteparkeringsplasser. Disse skal kun benyttes av borettslagets gjester i maksimum tre dager uavhengig av om bilen er flyttet i mellomtiden. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av andelseiere eller beboere. Åtte av gjesteparkeringsplassene ligger sør for Hus 1 mens tre ligger nord for Hus 2 og én ligger nord for Hus 3.

Den ordinære generalforsamlingen besluttet i sak 6/17 å selge seks oppgraderinger fra utvendig parkering til parkering i garasjekjeller. Det gjenstår å selge to oppgraderinger, én for andelseiere i Hus 1-2 og én for andelseiere i Hus 4. Interesserte andelseiere i disse husene med utvendig parkering i dag bes kontakte styret.

Etter at alle oppgraderinger er solgt vil borettslaget disponere totalt 14 gjesteparkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å parkere utenom merkede parkeringsplasser eller foreta unødvendig kjøring på gangveier. Alle veier som ikke fører frem til merkede parkeringsplasser er definert som gangveier. Det vises til borettslagets trivselsregler.

To parkeringsplasser er pr. 15.04.22 utleid internt i borettslaget. Ingen er utleid eksternt. I tillegg leier borettslaget ut én parkeringsplass internt frem til 30.04.22.

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra vanlige stikkontakter på borettslagets fellesanlegg til motorvarmere.

## 12. LADING AV ELBILER OG LADBARE HYBRIDBILER

Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler og ladbare hybridbiler på alle parkeringsplasser i garasjekjellerne samt på halvparten av alle utvendige parkeringsplasser. Styret kan ved behov bytte om på tildelte parkeringsplasser. Flere utvendige parkeringsplasser kan senere tilrettelegges for lading da valgt løsning er skalerbar.

Andelseiere som ønsker å få etablert rett til lading på tildelt parkeringsplass må betale et bidrag til borettslaget for dette. Etablering av laderett koster pr. i dag (april 2022) kr 23 500 og blir belastet sammen med felleskostnadene, fordelt over seks måneder. Ved bestilling av etablering av laderett vil borettslaget få montert opp en ladestasjon på andelens tildelte parkeringsplass. Kontakt styret ved behov for ladestasjon på tildelt parkeringsplass.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Andelseiere med ladestasjon på tildelt parkeringsplass betaler for strøm, drift og vedlikehold av ladestasjon, samt ved behov utskifting av denne.

Pr. 15.04.22 har 20 andelseiere etablert laderett på tildelt parkeringsplass. Styret administrer ladeanleggene og fakturerer andelseierne med etablert laderett for faktiske strømkostnader, for tiden årlig i ettertid.

Borettslagets ladesystemer benytter Zaptec ZapCharger Pro og Zaptec Pro ladestasjoner. Ladestasjonene har Type 2 kontakt og følger Mode 3 protokoll, en standard som benyttes av alle ladbare biler som i dag selges i Europa og som det også er DSB sin klare anbefaling å benytte. Ladesystemene fordeler ledig effekt mellom ladestasjoner (laststyring) og har funksjoner for effektbegrensning, tilgangskontroll og individuell måling av strømforbruk. Borettslaget har TN-system med linjespenning 400 V. Ladestasjonene kan forsyne ombordladere med både enfaset og trefaset vekselspanning, opptil henholdsvis 7 kW og 22 kW.

Borettslaget har for alle eltavlene fellesmåling med effekttariff på nettleien. Byggenes effektuttak måles kontinuerlig og styrer den til enhver tid ledige effekt på ladesystemene.

### 13. STYRET

Det er oppsatt styrepostkasser i alle fire hus. I tillegg er det en vanlig postkasse i Hus 2 til bruk for Posten. Styrets postadresse er Øvre Kjellerstuvei 6, 2007 Kjeller. Styrets e-postadresse er **post@solsikkenbri.no**.

Liste over styrets og valgkomitéens medlemmer med telefon og e-postadresser er oppslått på oppslagstavler ved postkassene i alle fire hus.

**I akuttsituasjoner** der det er behov for å verne om felles verdier skal styret straks kontaktes **kun pr. telefon**.

Hvis du **i akuttsituasjoner** der det er behov for å verne om felles verdier ikke oppnår kontakt med styret kan du kontakte Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdsservice AS på **24/7 vakttelefon 926 13 728**.

Styret gir, avhengig av innhold og formål, meldinger til andelseiere og beboere via én eller flere av følgende kanaler:

- Borettslagets facebookgruppe
- Oppslagstavler
- Post



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

- E-post

Meldinger og lignende som skal gis etter borettslagsloven gis pr. post og/eller pr. e-post. Andelseiere kan iht. borettslagsloven reservere seg mot å ta imot slike meldinger elektronisk.

Styret har opprettet en lukket facebookgruppe for borettslaget med adresse **facebook.com/groups/solsikkenbrl**. Gruppen er kun åpen for andelseiere og beboere og benyttes av styret til å gi informasjon til andelseiere og andre beboere, men også av andre medlemmer av gruppen til å informere om eller diskutere saker av felles interesse i borettslaget.

Facebookgruppen er ikke den primære kanal til å kontakte eller få svar fra styret, dette gjøres pr. e-post eller telefon.

Facebookgruppen skal spesielt ikke benyttes til å kontakte styret i **akuttsituasjoner** der det er behov for å verne om felles verdier. Styret skal i slike situasjoner straks kontaktes **pr. telefon**.

For å kunne gi generell informasjon til andelseiere og beboere samt for å kunne kontakte individuelle andelseiere/beboere ved behov trenger styret telefonnummer og e-postadresser. Styret har pr. 15.04.22 telefonnummer til 111 og e-postadresse til 107 av totalt 111 andeler. 102 beboere har dessuten pr. 15.04.22 tilgang til borettslagets lukkede facebookgruppe. Andelseiere og beboere som ikke har gitt styret sin e-postadresse og sitt telefonnummer oppfordres til å gjøre det.

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

## 14. DRIFT AV BORETTSLAGET

Borettslaget har avtale med Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdsservice AS om vaktmestertjeneste, maskinell snømåking og strøing. Renhold av fellesarealene utføres av Coor Service Management AS.

### 14.1 Leverandører

Borettslaget har følgende avtaler/abonnementer/faste leverandører av varer og tjenester:

Firma	Tjeneste
Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdsservice AS	Vaktmestertjenester, plenklipping, feiing, maskinell snømåking og strøing
Coor Service Management AS	Renhold og matteskifte
Schindler AS	Ettersyn, vedlikehold og

**SOLSIKKEN BORETTSLAG**

<b>Firma</b>	<b>Tjeneste</b>
	kommunikasjon for heiser
Industriporter AS	Årlig ettersyn av garasjeporter, service ved behov
Siemens AS	Årlig ettersyn av brannvarslingsanleggene, oppgraderinger, service ved behov
Firesafe AS	Årlig ettersyn av brannslukkere i fellesarealer, i leiligheter ved behov
Norsk brannvernforening. Kontroll & Rådgivning AS	Årlig kontroll av sprinkleranlegg
Bravida Norge AS	Service og vedlikehold av sprinkleranlegg
Envac Norge AS	Ettersyn søppelsuganlegg to ganger pr. år, service ved behov
Ragn-Sells AS	Kontainerleie
Eviny Termo AS (tidl. BKK Varme AS)	Fjernavlesing, fakturering og administrasjon av strømløp
Elvia AS	Nettleie til leiligheter og fellesarealer
Ustekveikja Energi AS	Strøm til leiligheter og fellesarealer
Telia AS	Kabel TV
Lynet Internett AS	Bredbånd
Domeneshop AS	Domene
If Skadeforsikring AS	Totalforsikring for boligselskap
Borettslagenes Sikringsordning AS	Forsikring mot tap felleskostnader
Lillestrøm kommune	Vann, avløp og renovasjon
Romerike Låsservice AS	Produksjon av systemlåser og systemnøkler. Oppgraderinger og reparasjoner av låser og beslag. Postkasseskilt.
Bare Hage	Gartner
Smart Elektro AS	Elektroinstallatør. Service og internkontroll.
Skedsmo rørleggerbedrift AS	Rørlegger
AS Regnbuen Malermesterbedrift	Maler
Malermester Buer AS	Maler
Mortrud & Ramse AS	Graveentreprenør
Dæhlie, Bull & Co DA	Advokat
Multiconsult AS	Konsulent brann og bygningsfysikk
Husbanken	Pantelån
DnB Bank ASA	Pantelån
Boligbanken ASA	Bank, driftskonto m.m.
Lillestrømbanken	Bank, sparekonto
Bank 2	Bank, kapitalkonto



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Alle bestillinger av tjenester på vegne av borettslaget skal gjøres av styret.

Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdsservice AS tilbyr å utføre mindre arbeider for beboerne etter samme timeprissats som for borettslaget, pr. 2021 fra kr 531,25 pr. time inkl. mva. i vanlig arbeidstid. Kostnadene vil bli fakturert den enkelte andelseier/beboer direkte. Ta kontakt med firmaet på vakttelefon 926 13 728 – på dagtid.

### 14.2 Nøkler, låser og skilt

Borettslaget har et låsesystem der nøkkel til leilighet, bod og postkasse også passer til dører på fellesarealer i det aktuelle hus, inkludert nedkast til søppelsug. Det er opprinnelig produsert tre nøkler samt to knappvridernøkler (innvendig nøkkel) til hver leilighet. For enkelte leiligheter er det i ettertid blitt laget flere nøkler. Styret har oversikt over antall produserte nøkler til hver leilighet.

Til innkjøring i parkeringskjellere benyttes fjernkontroll til portåpner som er kodet for den aktuelle parkeringskjeller.

Dører til garasjekjellere, tekniske rom, tavleskap, trappehus (rømningsdør), sykkelboder og bodarealer skal holdes låste. Dører til postkasserom skal være ulåste. Dører skal være lukket og dørlukkere skal ikke settes ut av funksjon. Det bør unngås å oppbevare nøkler og fjernkontroll i biler.

Tap av systemnøkler og fjernkontroll til portåpner samt behov for flere systemnøkler/fjernkontroller eller for skifte av systemlåser meldes til styreleder. Kostnader i forbindelse med nye nøkler/låser/fjernkontroller betales av den enkelte andelseier.

Det skal benyttes standardiserte postkasseskilt på postkasser i borettslaget. Ved innflytting mottas søknadsskjema om postkasseskilt som sendes til styret. Borettslaget dekker postkasseskilt til nye andelseiere samt ved ny bruksoverlating. Ved behov for endring av skilt utover dette må dette bekostes av beboer. Det er ikke tillatt å benytte ikke-standardiserte skilt, dymo, klistrelapper eller liknende på postkassene, unntatt i en overgangsperiode.

Borettslaget har avtale med Romerike Låsservice AS på Strømmen om produksjon av systemlåser og systemnøkler. Romerike Låsservice AS har døgnvakt som kan brukes ved utelåsing (tlf 63 81 01 01).



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 15. ANDRE GENERELLE OPPLYSNINGER

#### 15.1 Parkering av sykler

Sykler skal innendørs kun oppbevares i dedikerte sykkelboder (eller i egen leilighet/bod). Sykler som oppbevares utendørs skal plasseres i sykkelstativ. Alle sykler skal registreres i borettslagets sykkelregister og påføres et registreringsmerke. Registreringsskjema fås hos styret. Sykler som ikke er påsatt registreringsmerke på angitt sted kan bli fjernet.

Pr. 26.04.22 er det på nåværende andelseiere og beboere registrert 73 sykler i sykkelregisteret.

Vennligst meld fra til styret om registrerte sykler som du ikke lenger har, slik at disse kan fjernes fra sykkelregisteret. Styret har for noen leiligheter registrert opp til fem sykler.

#### 15.2 Hunder og katter

Det er tillatt med hund og katt under forutsetning av at det først inngås en skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene. Ulovlig dyrehold utgjør mislighold.

Ved opphold utendørs skal hunder i henhold til inngåtte kontrakter ha ledsager og holdes i bånd. Skedsmo kommune har dessuten i forskrift om hundehold fastsatt at det er båndtvang hele året i tilknytning til blant annet boligområder i kommunen (forskriften er ikke oppdatert siden kommunesammenslåingen til Lillestrøm kommune).

Dyreeiere plikter omgående å fjerne avfall fra sine dyr. Poser med dyreavfall tillates dessuten ikke oppbevart utendørs, verken på svalgang eller egen veranda.

Det er satt opp tre hundebokser m/dispenser for hundeposer som kan benyttes til å avhende avfall fra hunder under lufteturer. Det er videre satt opp skilt der det kreves at hundeeiere viser hensyn og at det skal benyttes hundeposer.

Pr. 23.04.22 er det godkjent dyrehold av 20 katter og 13 hunder i borettslaget.

Vennligst meld fra til styret om registrerte dyr som du ikke lenger har.

#### 15.3 Markiser, utvendige persienner, levegger, utvendige blomsterkasser, parabolantener etc.

Slike gjenstander skal ikke monteres uten styrets forhåndsgodkjennelse. Det vises til borettslagets trivselsregler. Kun visse utforminger av markiser, utvendige persienner og levegger tillates. For nærmere informasjon, kontakt styret.

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 15.4 Varmepumper

Det skal ikke monteres varmpumper uten styrets forhåndsgodkjennelse. Styret har utarbeidet krav til varmpumper. For nærmere informasjon, kontakt styret.

### 15.5 Avfallshåndtering

Restavfall inkl. plastemballasje skal emballeres i bæreposer og kastes i nedkast til søppelsug. Plast håndteres som restavfall (sorteres automatisk ut i ettersorteringsanlegget).

Matavfall skal emballeres i grønne matavfallposer fra ROAF og kastes i nedkast til søppelsug.

På hvert av tunene står det flere større beholdere for papir, papp og kartong. De skal bare benyttes til dette formål. Det er *forbudt* å benytte disse beholdere til avhending av restavfall og plast. Slikt avfall skal emballeres i bæreposer og kastes i et søppelsugnedkast.

Følg utdelte regler for håndtering av søppel og bruksanvisning fra ROAF om bruk av nedkast til søppelsug samt ny nasjonal merking av beholderne for papp, papir og kartong og av søppelsugnedkast.

Ruller med grønne matavfallposer kan hentes i hentestasjoner som er utplassert i postkasserommene i Husene 2, 3 og 4; samt i 3. etasje i trappehuset i Hus 1.

Poser med avfall fra hunder skal kastes i nedkast til søppelsug eller legges i hundebokser.

Restavfall, inkludert poser med avfall fra hunder, tillates ikke oppbevart utendørs.

Spesialavfall må den enkelte selv avhende på ROAFs gjenvinningsstasjon.

Alle produkter som går på strøm eller batteri regnes som elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) når de skal kasseres. Alle slike produkter kan leveres gratis til forhandler som selger tilsvarende produkter. Det er ikke krav om å kjøpe noe for å levere. Du kan også levere produktet gratis til kommunale mottak for EE-avfall.

Borettslaget pleier på våren å bestille utsetting av en stor container som beboere kan benytte til avhending av større gjenstander, samt et bur for EE-avfall for avhending av mindre elektrisk og elektronisk avfall. I tillegg pleies det samtidig bestilt opphenting av hvitevarer som beboere ønsker avhendet.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 15.6 Elektrisk anlegg og strømleveranser

Hovedbryter (lastbryter) for hver leilighet befinner seg i sikringsskapet i den aktuelle leilighet. Hovedsikring samt strømmåler for hver leilighet befinner seg i teknisk rom i kjeller. Strømmålere fjernavleses. Systemnøkkel til leiligheten går til teknisk rom og tavleskap for leiligheter.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på borettslagets fellesanlegg ved for eksempel å sette opp stikkontakt til fryser i bod.

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra vanlige stikkontakter på borettslagets fellesanlegg til lading av elbiler og ladbare hybrider eller til motorvarmere.

Kabler på fellesarealer utenom egen terrasse skal ikke monteres uten styrets forhåndsgodkjennelse.

Borettslaget har ettpunkts strømleveranse/fellesmåling. Dette betyr at det ikke er mulig for den enkelte beboer selv å bytte strømleverandør. Borettslagets strømleverandør er Ustekveikja Energi AS mens netteier er Elvia AS.

Borettslaget har avtale med Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS) om fjernavlesing, fakturering og administrasjon av strømleveranser til leilighetene.

Melding om bytte av betaler av strøm må sendes Eviny Termo AS. Netteier Elvia AS skal IKKE ha melding. Elvia AS sin kunde er borettslaget, ikke den enkelte andelseier/beboer.

### 15.7 Sikring mot vannskader

Rørinstallasjoner, utskiftninger og reparasjoner skal utføres av autorisert installatør. Kjøleskap, kaffe- og isbitmaskiner og lignende utstyr som er tilkoblet vann, skal ha automatisk avstenging, med føler i områder hvor lekkasje kan oppstå. Leverandørens vedlikeholdsplan skal følges.

På badet er det et skap i veggen (rør-i-rør-skap) der du finner en **stengekran for din leilighet**. Forsikre deg om at du har nøkkel til dette skapet, slik at du ved vannlekkasje kan få stengt av vannet. Nøkkelen bør helst stå i låsen.

Styret erfarer at nøkkel til dette skapet noen ganger ikke blir overlevert ved eierskifte. Styret har derfor fått laget reservenøkler som kan kjøpes av styreleder.

Skru igjen og åpne/smør opp stengekran minst én gang i året, for å forsikre deg om at den lar seg benytte når det virkelig blir bruk for den. Skru dessuten igjen stengekran når du blir fraværende i en lengre periode.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Ved stengning av vann, husk samtidig å trekke ut støpsel til varmtvannsbereder for å sikre at denne ikke får mulighet til å tørrkoke.

For å unngå vannskader ved eventuelle lekkasjer i rør-i-rør-skapet er det viktig at plastskjerm ("sprutsikring") i skapet er trukket ut slik at den dekker hele bredden på skapet.

Under rør-i-rør-skapet befinner det seg i veggen 10 cm over gulvet et metallbeslag med et hull i midten. Hvis det renner eller drypper vann ut av dette hullet har det oppstått en lekkasje på rør-i-rør systemet i din leilighet og det er fare for vannskade.

I enkelte leiligheter er rør-i-rør-skap skiftet ut, slik at det som står ovenfor om låser, nøkler og sprutsikring ikke er helt korrekt når det gjelder disse.

Styret har de senere år fått flere meldinger om lekkasjer på varmtvannsberedere. Lekkasjene har kommet fra **utett pakning på blandeventil på topp av varmtvannsbereder**. I 2020 var det to forsikringsaker som skyldtes slike lekkasjer. Hittil i 2022 har det vært én slik forsikringskade.

***Det anbefales å regelmessig sjekke at det ikke lekker vann fra blandeventil på topp av varmtvannsbereder, særlig i leiligheter der varmtvannsbereder er plassert på kjøkken og ikke på bad.***

Bemerk at på originale varmtvannsberedere plassert på bad i Hus 3 og Hus 4 står det en plastkappe over berederne, slik at blandeventil ikke er synlig fra forsiden, kun fra baksiden.

Styret erfarer at **blindplugg** noen ganger ikke settes på vannuttak til **oppvaskmaskin** når oppvaskmaskin kobles fra ved eierskifte etc. Hvis man i slike tilfeller ved et uhell kommer borti betjeningshendel for vanntilførsel til oppvaskmaskin på blandeblenderiet på kjøkkenvasken, eller hvis ventilen kryper, kan det meget lett komme ut større vannmengder i vaskeskapet, noe som kan forårsake store vannskader. Påse derfor at blindplugg alltid er tilgjengelig (f. eks. festet på røret med et buntebånd når ikke i bruk), samt at blindplugg alltid settes på ved frakobling av oppvaskmaskin. Hvis blindplugg mangler må du anskaffe ny.

**Stengeventil til vaskemaskin på bad** bør alltid være stengt når vaskemaskin ikke står på.

Vannlekkasjer kan gi store bygningskader og skal uten opphold meldes til styret **pr. telefon**.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 15.8 Frostsikring

Pass på at det vinterstid alltid står på nok varme til at vannet ikke fryser på kjøkken, bad og i sjakt.

Vannlekkasjer pga. frost kan gi store skader og skal uten opphold meldes til styret **pr. telefon**.

### 15.9 Ventilasjon

Alle leiligheter har en ventilator som besørger utskifting av luft i leiligheten samt fjerning av stekos over komfyr og vanndamp fra bad. Viften skal når komfyr ikke er i bruk **stå i posisjon 1** og med hetten over komfyren skjøvet inn mot veggen (prioritert avtrekk fra bad). **Noen av luftspaltene over vinduene må dessuten alltid være åpne. Dette er viktig for å forhindre fuktskader over tid.**

Selve viftene skal rengjøres minst hvert tredje år. Se bruk- og vedlikeholdsinstruks for ventilator i boligpermen. Service på Villavent Duo TSL-2 ventilatorer kan bestilles fra blant annet Aarseth boligventilasjon AS. Styret erfarer at det kan være vanskelig å skaffe større reservedeler til original montert ventilator.

I noen leiligheter er original ventilator byttet ut, slik at det som står ovenfor ikke er helt korrekt når det gjelder disse.

I tre hjørneleiligheter i Hus 3 er ventilasjonssystemet senere endret slik at utskifting av luft i leiligheten kun skjer gjennom badet og ventilator på kjøkken bare skal stå på ved bruk av komfyr. Det er utdelt egen bruks- og vedlikeholdsinstruks for kjøkkenventilatorene i disse tre leilighetene.

Leiligheter i Hus 2 med gavlvegg mot Hus 1 har balansert ventilasjon og har fått utdelt egen bruks- og vedlikeholdsinstruks for denne.

### 15.10 Heiser

Det er personheiser i Husene 2, 3 og 4. Heisalarm går til Schindler AS sin vaktentral, utenfor arbeidstid til vaktentral hos vaktelskap. Ved bruk av alarmknapp opprettes toveis taleforbindelse til vaktentralen. Kontaktpersoner i styret med opplæring i å tvangsstyre heis kontaktes av vaktentralen ved utløst alarm. Hvis det ikke oppnås kontakt med kontaktpersoner rykker Schindler AS eller vaktelskap ut. Ved utrykning til falsk heisalarm må dette betales av borettslaget.

Særlig ved innflytting/utflytting kan det lett oppstå skade på heis ved at heisdør slår mot gjenstander eller holdes tilbake. For å unngå skade på heisdør bør i slike tilfeller sensor i dørkarm tildekkes (med for eksempel en Post-it-lapp) mens gjenstander fraktes inn/ut av heis.

Feil på heis meldes til styret.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 15.11 Energimerking

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av andelseier på [energimerking.no](http://energimerking.no).

### 15.12 Lån og pant

Borettslaget har to pantelån:

Pantelåner	Opprinnelig beløp	Opp-taksår	Ned-betaling startet	Ned-betalt	Type lån	Individuell nedbetaling
Husbanken	108 585 000	2009	2014	2039	Annuitet	Ja
DnB Bank ASA	1 332 285	2021	2021	2045	Annuitet	Nei

Det er mulighet for individuell nedbetaling på lånet i Husbanken.

Det tidligere marginlånet i DnB Bank ASA ble fra 1. april 2021 refinansiert til et gjeldsbrevlån av samme størrelse i samme bank, med lavere panteprioritet samt lavere rentesats.

Borettslaget har etter refinansieringen følgende panteheftelser på gnr. 31 bnr. 177 i Lillestrøm kommune:

1. Panterett stor kr 108 585 000 til Husbanken
2. Panterett stor kr 28 850 000 til BORI BBL som sikkerhet for andelseiernes borettsinnskudd på kr 26 850 000
3. Panterett stor kr 1 500 000 til DnB Bank ASA

Pantelånet i Husbanken har fra 1. mai 2022 en flytende rente på 1,077% p.a.

Gjeldsbrevlånet i DnB Bank ASA hadde i mars 2022 en flytende rente på 2,24% p.a.

### 15.13 Rentesatser på sparekonto

Borettslagets kapitaloverskudd i Romerike sparebank har pr. 15.04.22 en flytende rente på 1,0%.

### 15.14 Rabattavtaler

Som medlem i BORI BBL har du tilgang til en rekke rabattavtaler på [bori.fordelerformedlemmer.no](http://bori.fordelerformedlemmer.no). For å få bonus på det du handler må du betale med et registrert betalingskort. Logg deg inn på *Min Side* og velg bonus i hovedmenyen for å registrere bankkort og/eller kredittkort.

**SOLSIKKEN BORETTSLAG****16. STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 16 styremøter og behandlet 107 saker. Styremedlemmene har i tillegg individuelt deltatt på 179 møter, befaringer og lignende. Mesteparten av styrets arbeid utføres utenom møter og befaringer.

**16.1 Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse ønsker og krav skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Andelseierne honorerer denne innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar.

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret har fastsatt et beløp på kr 50 000 + merverdiavgift som en beløpsgrense for hva som regnes som større beløp. Styret vil i tillegg benytte skjønn i vurderingen om anbud skal innhentes eller ikke, spesielt ved anskaffelser til lavere verdi. Den fastsatte beløpsgrense skal det opplyses om i årsberetningen. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

**16.2 Engasjering av advokat**

Borettslaget engasjerte i perioder av 2015-2022 advokat Hans Martin Bjørge i Dæhli Bull & Co DA til oppfølging av rettsforliket i byggesaken. Advokat Bjørge var i perioden 2008-2014 engasjert av borettslaget i byggesaken.

**16.3 Fravik fra regel om anbud i retningslinjer for styrearbeid**

Borettslaget har i forbindelse med oppfølging av rettsforlik på timebasis engasjert advokat Hans Martin Bjørge i Dæhlie Bull & Co DA og Multiconsult AS. Dette er tjenester hvor faglig kompetanse og kontinuitet er avgjørende.

**16.4 Inngåtte avtaler og kontrakter**

- GlobalConnect AS – avtale om etablering av fiberkabelanlegg (2021)
- AS Regnbuen Malermesterbedrift – maling av rekkverk på terrasser (2021)
- Norsk brannvernforening, Kontroll & Rådgivning AS – årlig kontroll av sprinkleranlegg (2021)
- Bravida Norge AS – service og vedlikeholdsavtale for sprinkleranlegg (2022)
- Schindler AS – heisalarmkommunikasjon (2022)



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 16.5 Vedlikehold av fasadene

Kledning, rekkverk, stolper og dragere på fasadene ble i 2015-2016 behandlet i sin helhet.

Fire boddører på innsiden av svalgangene på Husene 3 og 4 ble i 2018 behandlet på nytt.

I 2021 ble rekkverkene på terrassene behandlet på nytt pga. observert begynnende avflassing. Råttent treverk i rekkverk og i skiller mellom terrasser ble samtidig byttet ut med friskt treverk. Omfanget av råte viste seg å være langt større enn det som ble antatt på befaringer med malerfirmaer sommeren 2020 og vinteren-våren 2021.

Stolper på terrassene ble i 2021 også behandlet på nytt pga. slitasje på malingsfilmen.

Fire vegger på svalgangssidene, bak soverom på gavlleiligheter i Husene 3 og 4, ble i 2021 behandlet på nytt grunnet avflassinger. Disse veggene er i branntrygt tre samt fuktekspontert (branntrygt tre er ellers i hovedsak kun benyttet inne på svalgangene). Kostnadene med maling av disse fire veggene deles mellom borettslaget, AS Regnbuen Malermesterbedrift og malingsprodusenten, Teknos AS.

Den ene av disse veggene, veggen bak leilighetene 3109-3211-3311, ble for hardt behandlet ved fjerning av maling. Borettslaget reklamerte på forholdet. Kledningen her ble i 2021 byttet ut til normal kledning og malt med brannmaling. Andre strøk vil bli tatt i 2022.

Deler av veggen bak leilighetene 4101-4201-4301 ble også for hardt behandlet. Disse delene vil bli utbedret i 2022 ved at brukbare deler av utskiftet kledning fra veggen bak 3109-3211-3311 blir benyttet om igjen.

Toppbord på alle svalgangene samt toppbord mellom Husene 1 og 2 ble sommeren 2021 beiset på dugnad.<sup>1</sup>

Kledning, spikerslag og stolper er malt i farge 4252 / 5709-R97B Kjønnrøk dempet. Søylor og dragere i massivtre under terrasser (samt underliggende bjelke med franskskruer) og på svalganger er malt i den kompletterende staffasjefargen 1378 / 4202-Y11R Kontur.

Det ble i 2015 benyttet Jotun Visir grunning og Jotun Optimal maling på kledning på terrassesidene og gavlvegger, samt på stolper og dragere. I 2021 ble det benyttet Nordsjø Tinova Primer Exteriør som grunning og Nordsjø One SuperTech maling på terrassenes rekkverk og stolper.

<sup>1</sup> Dugnaden i 2021 ble grunnet COVID-19 utført som separate deloppgaver distribuert over tid.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

På svalgangssidene er det for kledning benyttet farget grunning og maling fra Teknos, godkjent av fabrikanten av Branntrygt Tre, Moelven.

Toppbord på terrasser og svalganger er beiset med Jotun Trebitt Terrassebeis i farge 9053 Honning med bruk av Oksydgul base.

### **16.6 Beising av tremmer og toppbord på terrasser 2021**

Terrassene ble sommeren 2021 beiset av andelseierne. Styret delte ut beis. Forrige beising ble utført i 2018. Borettslaget fikk behandlet terrasser der andelseiere hadde bestilt beising eller ikke gjennomført beising innen fastsatt frist. Kostnader med dette ble viderefakturert de aktuelle andelseierne. Terrassene er blitt beiset med Jotun Trebitt Terrassebeis i farge 9053 Honning med bruk av Oksydgul base.

### **16.7 Entreprenørarbeider 2021**

Det ble våren 2021 utført terrengetilpasning av trapper til terreng i sørøst på Hus 3 og 4, bak bodbyggene. Det ble her lagt ned granittstein mot bed for å utjevne høydeforskjellen i terrenget.

Videre ble passasjen ved innkjøringen til garasjen i Hus 1 gruset på nytt. I forlengelsen av denne passasjen ble det fjernet jordmasser, lagt opp fiberduk og gruset en gangvei opp mot eksisterende grusganger øst for byggene. Gangveien ble anlagt der det hadde dannet seg sti.

### **16.8 Salg av oppgradering av parkeringsplasser 2018-2021**

Generalforsamlingen vedtok i sak 6/17 at det skulle selges seks oppgraderinger fra utvendig parkering til parkering i garasjekjeller. Det skulle selges to oppgraderinger til andelseiere i Husene 1+2, to oppgraderinger til andelseierne i Hus 3 og to oppgraderinger til andelseiere i Hus 4. Generalforsamlingen fastsatte oppgraderingsprisen til kr 100 000.

Hvis alle oppgraderinger ikke selges innen fristen styret fastsatte ble styret gitt fullmakt til å leie ut slike parkeringsplasser for opptil ett år av gangen samt til å selge gjenværende oppgraderinger til de første andelseiere som senere melder sin interesse til den pris som generalforsamlingen har fastsatt. Videre ble styret gitt fullmakt til etter 31.12.17 å fastsette en høyere oppgraderingspris, dette for å sikre at oppgraderinger ikke selges til under markedspris.

Styret kunngjorde i brev av 17.06.18 at det skulle selges seks oppgraderinger fra utvendig parkering til parkering i garasjekjeller og satte en frist for andelseiere til å melde sin interesse. Tre andelseiere hadde ved utløpet av svarfristen meldt sin interesse. Disse fikk tilbud om å kjøpe oppgradering og valgte alle å akseptere tilbudet.

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

En andelseier meldte i november 2018 sin interesse i å kjøpe en av de ledige oppgraderingene. Andelseieren fikk tilbud om å kjøpe oppgradering med virkning fra 01.05.19 og valgte å akseptere tilbudet.

Styret kunngjorde våren 2020, høsten 2020 og høsten 2021 at det fremdeles er to usolgte oppgraderinger og satte frister for andelseiere til å melde sin interesse. Det meldte seg én interessent, men vedkommende valgte ikke å akseptere tilbudet.

Det er pr. april 2022 totalt solgt én oppgradering i Hus 1+2, to oppgraderinger i Hus 3 og én oppgradering i Hus 4.

Én oppgradering for Hus 1+2 og én oppgradering for Hus 4 er ennå ikke er solgt. Disse oppgraderingene vil bli solgt til de første andelseiere fra henholdsvis Hus 1+2 og Hus 4 med utvendig parkeringsplass som melder sin interesse og velger å akseptere det tilbud de får.

### **16.9 Utleie av parkeringsplasser tilhørende borettslaget 2018-2022**

Generalforsamlingen vedtok i sak 6/17 at hvis ikke alle oppgraderinger fra utvendig parkering til parkering i garasjekjeller selges, så gis styret fullmakt til å leie ut slike plasser i perioder for opptil ett år av gangen. To parkeringsplasser ble leid ut i perioden november 2018 – april 2019 og én parkeringsplass ble utleid i periodene november 2019 – april 2020, november 2020 – april 2021 og november 2021 – april 2022, til en leiepris på kr 800 pr. måned.

### **16.10 Etablering av plattinger for faste uteplasser**

Generalforsamlingen besluttet i sak 5A/18 at det skal anlegges permanente plattinger for uteplasser på tunene 1, 2 og 3.

Styret har arbeidet med å finne mulige løsninger for uteplasser og med å innhente tilbud. Styret har deretter for å forsøke å redusere kostnader også sett på muligheten for å gjennomføre dette som et «dugnadsprosjekt» blant interesserte andelseiere. Imidlertid har hittil altfor få andelseiere meldt sin interesse til å delta med oppføring til at prosjektet er realiserbart som et «dugnadsprosjekt».

Styret arbeider derfor videre med innhenting av tilbud, men måtte for 2021 prioritere nødvendig vedlikeholdsarbeid på bygningene.

Før tiltaket gjennomføres vil styret fremlegge en skisse til uttalelse.

### **16.11 Fjerning av sandkasser 2021**

Som en forberedelse til etablering av plattinger for faste uteplasser ble sandkassene fjernet på alle tun. Dette ble gjort som dugnadarbeid.<sup>1</sup> Flere av stokkene var rammet av råte og det var dermed uansett på tide å få fjernet sandkassene, som de siste årene har vært meget lite brukt.

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

### **16.12 Belysning på forsidene av byggene**

Generalforsamlingen besluttet i sak 7/18 at det skal anlegges lyspulleter og lyktestolper på forsiden av byggene samt ga styret fullmakt til å prioritere gjennomføringen av tiltaket opp mot andre tiltak.

Styret har satt gjennomføringen av dette tiltaket noe på vent da andre tiltak anses som viktigere.

I forbindelse med gravearbeider for installasjon av søyler for ladestasjoner i 2020 ble det imidlertid samtidig med disse arbeidene gjort forberedelser til å sette opp fire nye lyktestolper ved at det ble nedsatt fundamenter til disse samt lagt ned trekkerør frem til og mellom disse fra trekkekummer.

### **16.13 Reforhandlet bredbåndsavtale 2020-2021**

Styret innhentet i perioden vår-høst 2020 tilbud fra flere aktuelle leverandører av bredbånd samt av kombinert kabel-TV/bredbånd eller av TV over fibernett/bredbånd.

Det ble etter en totalvurdering av tilbudene inngått en reforhandlet avtale med Lynet Internett AS om leveranse av bredbånd med en kapasitet til hver enkelt leilighet på 250/250 Mbps (nedlasting/opplasting), mot tidligere 50/50 Mbps. Avtalen har virkning fra 01.10.20 og en bindingstid på tre år.

Den reforhandlede avtalen inkluderer også etablering av et direkte fibersamband samt av en redundant reservelinje til en av Lynet Internett AS sine datasentraler i Oslo. Nye nettverkskomponenter for etablering av automatisk fallover til reservelinje ved linjebrudd ble installert i borettslaget sommeren 2021. Automatisk fallover har imidlertid ikke blitt etablert og Lynet Internett AS har siden ikke vært villige til å implementere dette. I praksis har vi derfor i dag ingen redundant linje.

Det ble i desember 2020 gjennomført kvalitetskontroll av linjene til hver enkelt leilighet, dette for å sikre at det kan leveres ny hastighet til alle leiligheter. Med oppgradert hastighet må alle deler av kabelen tas i bruk, noe som ikke var tilfellet tidligere. Hvis kabel til en leilighet hadde skader eller dårlig tilkobling av det siste trådpåret i veggkontakt ville dette hindre at denne leiligheten fikk full hastighet. Det ble noen få steder foretatt utbedring av kabel frem til leiligheten og/eller utbedret feil i kobling i vegguttak, noe av det siste også grunnet slitasje. 14 av linjene ble ikke kontrollert. Det er pr. nå usikkert når og om vi får disse kvalitetskontrollert.

### **16.14 Rengjøring på fellesarealer 2020-2021**

Styret krevde etter kontroll av rengjøring på fellesarealer vinteren 2020/2021 at Coor Service Management AS fremover utførte bedre renhold og foretok særskilte tiltak for særlig å fjerne flekker som hadde

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

bygd seg opp over tid. Det har som resultat av dette i etterkant blitt fjernet mange flekker på dører, vegger, listverk etc. Man er enige om at renholdet skal opprettholdes på dette nivået.

Det ble i 2021 foretatt hovedrengjøring av trappehus og postkassehus samt foretatt skuring og boning av gulvbelegg i fellesarealer.

### **16.15 Avtale om etablering av fiberkabelanlegg 2020-2021**

Borettslaget har inngått avtale med GlobalConnect AS om etablering av fiberkabelanlegg på borettslagets grunn. GlobalConnect AS leverer i dag fiberbredbånd til borettslaget via sitt datterselskap Lynet Internett AS. Avtalen regulerer blant annet denne delen av fiberkabelanlegget.

Det ble våren 2020 – uten borettslagets forhåndssamtykke – nedlagt trekkeum på sørvestre hjørne av borettslagets tomt og trekkerør på eller helt inntil borettslagets grunn i sør. Avtalen regulerer nå også denne delen av fiberkabelanlegget.

Det var våren 2021 under avtalen planlagt å legge trekkerør for fiberkabel inntil gjerdet øst for byggene, på strekningen fra garasjenedkjørsel Hus 1 frem til klargjort påkobling til NORSAR utenfor Hus 3. Det var planlagt lagt ferdigplenen over anlegget. Det ble imidlertid valgt annen trekkevei frem til NORSAR.

### **16.16 Utsetting av pakkebokser på borettslagets eiendom 2020-2021**

Styret har vurdert og takket nei til tilbud fra Posten Norge AS om oppsetting av pakkeboks på borettslagets eiendom. Pakkeboks ville måtte settes opp utendørs og være allment tilgjengelig, noe som ville medføre uønsket person- og biltrafikk på borettslagets eiendom, samt feilparkering på våre parkeringsplasser. Styret tilbydde i stedet Posten Norge at pakkeboks kunne settes opp i et av postkassehusene og kun være tilgjengelig for adressater i Øvre Kjellerstuvei 4-6-8-10. Posten Norge AS var ikke interessert i dette.

Tilsvarende henvendelse har også kommet fra PostNord AS, som er blitt informert om at borettslaget kun er interessert i en dedikert løsning for våre beboere.

### **16.17 Vannlekkasjer og forsikringskadesaker 2017-2022**

Borettslaget har de senere år hatt flere vannlekkasjer og mange tilknyttede forsikringskadesaker. I 2015 og 2016 hadde borettslaget ingen forsikringskadesaker. I 2017 forårsaket en vannlekkasje i en leilighet skade på én underliggende leilighet og flere underliggende boder. I 2018 hadde borettslaget hele fem forsikringskadesaker som omfattet totalt sju leiligheter. I 2019 hadde borettslaget kun én mindre forsikringskadesak. I 2020 var det tre forsikringskadesaker grunnet

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

vannlekkasjer, i 2021 ingen forsikringskadesaker og hittil i 2022 én forsikringskadesak.

To av de tre forsikringskadesakene i 2020 og den ene i 2022 skyldes lekkasje fra blandeventiler på varmtvannsberedere i leiligheter der disse er montert på kjøkken.

De mange skadesakene medførte en kraftig økning av forsikringspremien for bygningsforsikringen med virkning fra 2021. Styret har etter gjennomført kontroll av sprinkleranlegg i 2022 og økning av egenandel fra kr 6 000 til kr 10 000 fått redusert forsikringspremien noe fra 2022.

### **16.18 Kontroll og service på sprinkleranlegg 2021-2022**

Borettslaget inngikk sommeren 2021 avtale med Norsk brannvernforening, Kontroll og Rådgivning AS, om kontroll av sprinkleranlegg.

Det ble 11.01.22 utført årskontroll av sprinkleranleggene. Sprinklersentraler samt sprinkleranlegg i 48 leiligheter (43%) ble kontrollert. Det ble registrert avvik klassifisert som liten og middels.

Borettslaget inngikk i mars 2022 service- og vedlikeholdsavtale med Bravida Norge AS for sprinkleranleggene.

For å få lukket avvikene planlegger styret å innhente noe manglende dokumentasjon fra Skanska Norge AS samt få Bravida Norge AS til å foreta noen mindre fysiske utbedringer. Inngåelse av service- og vedlikeholdsavtale lukker i seg selv ett avvik.

Ett av avvikene som må fysisk utbedres skyldes at en andelseier har byttet til dypere overskap på kjøkken, slik at sprinklerhodet i foring over overskap har fått redusert sin funksjon. Styret minner om at det ikke er tillatt å foreta tiltak som reduserer sprinkleranlegg sin funksjon. Ved slike behov må utbedring av sprinkleranlegg bestilles fra styret før tiltak iverksettes.

### **16.19 Egenkontroll av brannslukker og kontroll av brannslukkere i fellesarealer 2021-2022**

Det skal årlig gjennomføres egenkontroll av brannslukker i hver leilighet. Styret sendte 15.12.21 ut egenkontrollskjema med svarfrist 05.01.22.

Borettslaget inngikk i 2020 avtale med Firesafe AS om årlig kontroll av brannslukkere i de leiligheter der egenkontroll ikke ble gjennomført innen fastsatt frist. Borettslaget inngikk samtidig avtale med Firesafe AS om årlig kontroll av brannslukkere i fellesarealer.

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Firesafe AS gjennomførte 16.02.22 kontroll av brannslukkere for de 13 leiligheter der det ikke ble levert egenkontrollskjema og for to brannslukkere der det ble rapportert feil. Alle fremsatte brannslukkere ble kontrollert og funnet i orden. Fire leiligheter fremsatte ikke brannslukker til kontroll. Disse fikk utdelt ny brannslukker. Borettslagets ekstrakostnader er viderefakturert de andelseiere som ikke leverte egenkontrollskjema eller fremsatte brannslukker til kontroll.

Firesafe AS gjennomførte samtidig kontroll av brannslukkere i fellesarealer.

### **16.20 Kontroll av brannalarmanlegg**

Siemens AS gjennomførte i 2021 ikke kontroll av brannalarmanleggene. Det antas at dette skyldes kapasitetsproblemer i sammenheng med COVID-19-epidemien. Brannalarmanleggene ble sist kontrollert i 2020 og funnet i orden.

I tilknytning til kontroll av brannalarmanleggene ble det i 2020 funnet at to stengeventiler for forbruksvann, som skal stenge når sprinkleranlegg er utløst, hadde hengt seg opp. Dette ble utbedret i 2021.

### **16.21 Digitalisering av heisalarmer 2022**

Telenor AS har varslet at borettslagets analoge kobberlinjer til heisalarmer vil legges ned fra 1. mai 2022. Borettslaget inngikk derfor i april 2022 avtale med Schindler AS om installasjon og drift av digitale heisalarmer over 4G-nettet, med virkning fra 1. mai 2022. Grunnet forsinkelser med installasjon av digitale heisalarmer er tidspunkt for nedkobling av analoge linjer foreløpig utsatt til 1. juni 2022.

### **16.22 Kontroll av elektriske anlegg**

Borettslaget fikk 14-15.03.22 gjennomført kontroll av elbilladeanlegg, kontroll av nødlys og generell kontroll av elektriske anlegg. Elbilladeanleggene ble funnet i orden. Flere nødlysarmaturer oppfylte imidlertid ikke kravet om å gi lys i minimum 60 minutter. Det ble også anbefalt å supplere med et ekstra nødlys. Det ble videre anbefalt å legge opp en ekstra kurs i et av husene, slik at bredbåndet der ikke tas ned under kontroll av nødlys. Det ble i tillegg påpekt noen mindre forhold på andre elektriske anlegg. Borettslaget har bestilt utbedring av forholdene.

### **16.23 Varsel om opphør av fellesmåling av strøm og overgang til individuell måling 2017**

Byggestyret bestemte i 2007 at borettslaget skulle bestille utstyr for fellesmåling av strøm med automatisk fjernavlesning til erstatning for manuelle målere, til en kostnad på kr 335 086. Dette ble finansiert ved en økning av fellesgjelden. Nye fellesmålte anlegg kom i drift i begynnelsen av 2008. Anleggene ble levert av Scandinavian Electric Energy AS, nå overtatt av Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS).

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

I 2009 fremla Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) forslag til forskriftsendring som ville medføre at fellesmåling av strøm ikke lenger ville være tillatt.

NVE vedtok med virkning fra 1. januar 2010 endringer i kontrollforskriften som innebærer at nettselskapene skal måle og avregne alle boenheter hver for seg. Dette medfører at det ikke lenger er tillatt å etablere nye fellesmålinger av strøm for boenheter. Det følger videre av forskriftsvedtaket at tidligere etablerte fellesmålinger av boenheter skal avvikles.

I de tilfeller det ikke er nettselskapet som eier internmålerne bak fellesmålte tilknytningspunkt skal avviklingen skje i forbindelse med nettselskapenes innføring av målere med avanserte måle- og styringssystemer (AMS). AMS skal være innført innen 01.01.19. Borettslaget er omfattet av dette da borettslaget eier internmålerne.

Ved overgang til individuell måling og avregning av den enkelte boenhet er Elvia AS (tidligere Hafslund Nett AS) ansvarlig for å dekke kostnader ved innkjøp, montasje samt drift og vedlikehold av nødvendige målere.

Borettslagets elektriske anlegg må imidlertid legges til rette for overgangen til individuell måling og avregning. Dette innebærer at borettslaget må stille til disposisjon målerplasser (dvs. målerskap eller tavlerom med plass for strømmålere).

Borettslaget måtte for dette formål bekoste ny hovedtavle i teknisk rom i Hus 2 da det i eksisterende hovedtavle ikke er plass til større AMS-målere. Hovedtavlen i Hus 2 forsyner Hus 1 og Hus 2 med strøm. Målerne i teknisk rom i Hus 2 er i dag små. I Hus 3 og 4 er det i dag større tavler med større målere der det dermed er plass til større AMS-målere.

Tidligere Hafslund Nett AS planla å bytte målere i daværende Skedsmo kommune i 2017. Styret innhentet derfor i februar 2017 tilbud fra to elektroinstallatører på arbeidene. Tilbudene som ble mottatt var veldig sprikende (ca. kr 500 000 – kr 1 000 000).

### **16.24 Søknad til Hafslund Nett AS om unntak fra individuell måling 2017-2019**

I henhold til en unntaksbestemmelse i kontrollforskriften skal nettselskapene på forespørsel tilby måling og avregning per felles inntaksledning når individuell måling og avregning gir urimelige merkostnader.

På bakgrunn av de store økonomiske kostnader som avvikling av fellesmåling og innføring av individuell måling med AMS ville ha for borettslaget, gjorde styret søk i postjournaler hos NVE og den daværende ankeinstansen Olje- og energidepartementet (OED). Det kom frem at

### **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

noen borettslag hadde anket nettselskapets avslag på søknader til NVE på grunnlag av konkretiserte urimelige merkostnader.

NVE kom i desember 2015 i en slik sak til at en kostnad pr. enhet på kr 9 761 for leiligheter med moderat forbruk var urimelige merkostnader. Denne saken var ikke anket til OED av nettselskapet.

NVE hadde i desember 2015 i et par andre ankesaker også gitt borettslag medhold i at kostnader pr. enhet på kr 5 500 og kr 6 238 ble ansett å være urimelige merkostnader. Nettselskapet anket i mars 2016 begge disse sakene til OED.

Kostnadene til ombygging av tavlen i Hus 2 delt på antall leiligheter i Husene 1 og 2 som tavlen betjener vil være > kr 10 000, uansett hvilke av de to mottatte tilbudene man ser på.

Kostnadene til ombygging av tavlen i Hus 2 delt på antall leiligheter i borettslaget vil være kr 4 900 – 9 500 pr. leilighet.

Mens styret ut fra dette holdt på å utarbeide søknad om unntak fra individuell måling varslet daværende Hafslund Nett AS i brev av 07.03.17 borettslaget om at det måtte starte opp forberedelsene med å legge det elektriske anlegget til rette for overgang til individuell måling og avregning av den enkelte boenhet, samt informerte om at avviklingen av eksisterende fellesmåling i Solsikken borettslag var planlagt utført juni - august 2017.

Borettslaget søkte 19.03.17 daværende Hafslund Nett AS om unntak fra kontrollforskriften for tavlen i Hus 2, samt også for tavlene i Husene 3 og 4. Søknaden ble begrunnet med konkretiserte urimelige merkostnader der tilbudene fra elektroinstallatørene var vedlagt.

Ved behandling av ankene nevnt ovenfor (for to andre borettslag) før oversendelse av de til OED fant NVE i desember 2017 at kostnader pr. enhet på over kr 3 750 ble ansett å være urimelige merkostnader.

NVE uttalte dessuten at man etter en samlet vurdering mener at det er urimelig å kreve ombygging av eksisterende fellesmålte boligselskap dersom kostnaden for kunde overstiger kr 3 750 inkl. mva. pr. boenhet.

Imidlertid åpnet NVE opp for at nettselskap som selv ser fordeler ved en større grad av omlegging til individuell måling kan kreve at kunden legger til rette for måling også i de tilfeller der kostnaden overstiger kr 3 750 pr. boenhet dersom nettselskapet dekker den overstigende kostnad.

I vedtaket nevner NVE dessuten at på grunn av tariff og sammenlagringseffekt vil det for boligselskap ofte være lønnsomt å være fellesmålt, fremfor at hver enkelt boenhet blir målt og avregnet av

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

nettselskapet. Selv om det innebærer noe reduserte kostnader for nettselskapet å avregne ett fellesmålt punkt fremfor alle boenhetene, er som regel denne besparelsen lavere enn besparelsene de fellesmålte får gjennom sammenlagingsffekt og færre fastledd i nettleien. NVE mener derfor at fellesmåling er en uheldig omfordeling fra individuelt målte kunder til fellesmålte kunder.

Nettselskapets anker i de to sakene ble i januar 2018 avvist av OED på grunn av at ankefrist var oversittet.

I brev av 28.06.19, mottatt 17.07.19, avslo daværende Hafslund Nett AS borettslagets søknad av 07.03.17 og krevde omgjøring av tavlene mot at Hafslund Nett AS dekker kostnadene utover kr 3 750 pr. boenhet, for alle 111 boenheter i borettslaget, ikke bare for de 49 boenheter som er tilkoblet den aktuelle tavlen. Hafslund Nett AS krevde altså at borettslaget skulle dekke kr 416 250 for en omgjøring og ikke bare kr 183 750. Hafslund Nett AS krevde videre at borettslaget skulle engasjere elektroinstallatør basert på et to år gammelt tilbud som ikke lenger var gyldig og få denne til å planlegge og sende inn installasjonsmelding alt 23.08.19.

### **16.25 Klage til NVE på Hafslund Nett AS sitt avslag på søknad om unntak fra individuell måling 2019-2022**

Det fremgår av kontrollforskriften at det ved urimelige merkostnader skal tilbys fellesmåling per *felles inntaksledning*. Det er individuelle inntaksledninger til hver av tavlene samt tre individuelle strømabonnementer for disse. Borettslaget klagde derfor 22.07.19 daværende Hafslund Nett AS sitt avslag til NVE. Det ble klaget på Hafslund Nett AS sin fortolkning av kontrollforskriften og dagens forvaltningspraksis. Borettslaget klagde også på flere aspekter ved Hafslund Nett AS sin saksbehandling.

NVE bad i brev av 22.08.19 daværende Hafslund Nett AS om informasjon i saken og opplyste å ville varsle vedtak med sine vurderinger som borettslaget og Hafslund Nett AS ville bli gitt anledning til å uttale seg om før endelig vedtak ble fattet. NVE opplyste videre at man tok sikte på å fatte endelig vedtak i saken innen 22.11.19.

Daværende Hafslund Nett AS besvarte i brev av 06.09.19 spørsmålene fra NVE.

Reguleringsmyndigheten for Energi (RME) i NVE varslet 07.08.20 om at det vurderte å fatte vedtak om at Elvia AS (tidligere Hafslund Nett AS) skal vurdere borettslagets søknad om å forbli fellesmålt pr. felles inntaksledning på nytt, og at Elvia AS sin vurdering av hva som er urimelige kostnader er i strid med kontrollforskriften. Frist for uttalelse ble satt til 25.08.20.

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Elvia AS avga 25.08.20 en uttalelse til RME.

RME fattet 06.01.22 vedtak om at Elvia AS har gitt Solsikken borettslag avslag på søknad om å forbli fellesmålt på feil vilkår. Elvia AS ble derfor pålagt å gjøre en ny vurdering av borettslagets søknad om å forbli fellesmålt som er i tråd med kontrollforskriften. Vurderingen innebærer at om Elvia AS ønsker å etablere fellesmåling i borettslaget skal kostnader med omgjøring av tavlen i Hus 2 utover kr 183 750 inkl. mva. dekkes av Elvia AS.

Elvia AS anket ikke RMEs vedtak til Energiklagenemda innen fristen. Vedtaket er dermed gyldig.

### **16.26 Varsel om opphør av fellesmåling av strøm og overgang til individuell måling 2022**

I brev av 17.02.22 opprettholdt Elvia AS kravet om at det skal opprettes individuell måling av alle boenhetene og fellesanleggene i Hus 3 og Hus 4.

Videre bad Elvia AS om at borettslaget innhentet nye tilbud, slik at Elvia AS kunne ta en ny og separat vurdering av borettslagets søknad om fritak fra kravet om individuell måling og avregning pr. boenhet for tavlen i Hus 2, som dekker leiligheter og fellesarealer i Husene 1 og 2.

Styret arbeider med å innhente tilbud fra elektroentreprenører for omgjøring av tavlen i Hus 2, for oversendelse til Elvia AS.

I tillegg arbeider styret med innhenting av tilbud for omgjøring av tavlene i Hus 3 og Hus 4.

Det er sannsynlig at i løpet av 2022 vil fellesmåling bli avskaffet i Hus 3 og Hus 4. Andelseiere i disse husene vil få installert AMS-målere og selv kunne velge strømleverandør, samt få egne fakturaer direkte fra både netteier og strømleverandør.

For Hus 1 og Hus 2 er situasjonen foreløpig uavklart.

Borettslaget planlegger å legge til rette for at andelseiere som ønsker å installere utstyr for intelligent strømstyring i leiligheten, eller ønsker å følge opp eget effektuttak og forbruk uten forsinkelse, kan koble til sitt eget adapter på HAN-porten (Home Area Network) i sin AMS-måler i hovedtavlen og få adapteret koblet til Internett ved hjelp av borettslagets Wi-Fi-nettverk i tavlerommene. Dette Wi-Fi-nettverket benyttes alt i dag av HAN-adaptere i borettslagets AMS-målere i hovedtavlene (for styring av effektuttak på ladeanleggene).

### **16.27 Videre drift av fellesmålingsanlegg**

Borettslaget inngikk i 2007 driftsavtale med daværende Scandinavian Electric Energy AS, som er virksomhetsoverdratt til nå Eviny Termo AS

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

(tidligere BKK Varme AS). Det har de senere år vært utfordringer med driften av anleggene grunnet at komponenter er gamle og at viktige reservedeler ikke lenger lar seg skaffe. Noen av målerne i Hus 1 og 2 har derfor siden våren 2020 hver måned blitt manuelt avlest av styret. Videre har alle målerne i Hus 3 siden høsten 2021 blitt avlest manuelt av styret hver måned.

Daværende BKK Varme AS sa i brev av 26.02.21 opp avtalen med borettslaget, med virkning fra 31.05.21. Oppsigelsen ble begrunnet med at utstyret var gammelt og ikke lenger mulig å vedlikeholde.

Borettslaget opplyste i brev av 01.03.21 BKK Varme AS om at oppsigelsen var ugyldig da det er avtalt seks måneders oppsigelsesfrist.

Borettslaget krevde samtidig at BKK Varme AS oppfylte avtalen og varslet om at borettslaget ikke kunne godta noen kortere oppsigelsesfrist enn seks måneder – regnet fra når avtalen igjen ble oppfylt. Driftsavtalen omfatter nemlig også service og vedlikehold av fellesmålingsanleggene.

BKK Varme AS opplyste i e-post av 12.03.21 at det hadde benyttet seg av *force majeure*-klausulen i avtalen, men sa seg villig til å holde fellesmålingen manuelt i gang frem til 01.01.22, såfremt borettslaget sendte inn manuelle avlesninger.

Borettslaget avviste i brev av 24.03.21 at *force majeure* kan benyttes i dette tilfellet, men sa seg enig med BKK Varme AS i at det er formålstjenlig inntil videre å løse videre drift så smidig som mulig ved å fortsette å sende inn manuelle månedlige avlesninger.

### **16.28 Regulering av driftsdelen av felleskostnadene**

Styret økte driftsdelen av felleskostnadene med 5% fra 1. mars 2020 og med 20% fra 1. mars 2021. Forrige økning av driftsdelen av felleskostnadene skjedde fra 1. januar 2013.

### **16.29 Tyverier og hærverk**

Tre andelseiere opplyste i januar, februar og juni 2021 om at deres sykler var blitt stjålet fra låste fellesarealer. Én andelseier opplyste i juli 2021 om at hans sykkel var blitt stjålet fra en av de utendørs sykkeloppstillingsplassene.

I mars 2022 ble det registrert at et dirkebeslag på ukjent tidspunkt hadde blitt fjernet fra ett av hovedpostkasselokkene i ett av postkassehusene. Det ble også registrert at noen hovedlokk i et annet postkassehus var bøyd på sidene, forenelig med at noen på ukjent tidspunkt har fått eller forsøkt å få tilgang til postkassene. Styret informerte beboerne om forholdet 12.03.22. Borettslaget har bestilt utbedring av de aktuelle postkassene.

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

### **16.30 Kurs og konferanser**

Ingen av styremedlemmene deltok i 2021 på kurs eller konferanser.

### **16.31 Dugnader**

Styret startet våren 2021 arbeidet med å få i gang dugnader igjen i borettslaget. Hensikten er å redusere kostnader samt skape sosiale arenaer for å sikre et godt miljø i borettslaget.

Grunnet pandemien COVID-19 ble dugnaden i 2021 gjennomført som en rekke separate oppgaver som andelseiere og beboere kunne melde sin interesse for å delta med og gjennomføre individuelt eller i små grupper, slik at smitteverntiltak ble ivaretatt.

Organiserte dugnader ble sist gjennomført i 2009 da det ble gjennomført tre dugnader med 20, 15 og til slutt kun 10 oppmøtte beboere.

Verdien av arbeider som ble gjort som distribuert dugnad i 2021 anslås å være større enn kr 100 000.

### **16.32 Velferdstiltak**

Det har siden forrige ordinære generalforsamling ikke blitt gjennomført noen velferdstiltak.

### **16.33 Beboermøter**

Det har ikke vært avholdt noe beboermøte siden beboermøte ble holdt i tilknytning til ordinær generalforsamling i 2015 der styret informerte om legging av sprinkleranlegg i de ulike typer leiligheter samt om malerarbeider på fasadene.

### **16.34 Informasjon til nye andelseiere og beboere**

Styret sender ut en informasjonspakke til alle nye andelseiere og beboere. Denne inneholder informasjon om praktiske ting som er nyttig å vite ved innflytting, borettslagets vedtekter, styrets årsberetning og årsregnskap, protokoller fra generalforsamlingen, trivselsregler, søppelregler, informasjon om bruksoverlating, korttidsbruksoverlating, branninstruks, prosedyrer, pålegg samt krav til persienner, markiser, skjerminger, varmepumpe m.m.

### **16.35 Andre styresaker**

Styret har i tillegg blant annet:

- gått befaring av gjenstående arbeider etter rettsforliket med BORI Utbygging AS
- gått befaringer med tilbydere og innhentet tilbud på arbeider
- utarbeidet og vedtatt nytt budsjett
- godkjent og avslått fakturaer samt bedt om kreditnotaer
- refinansiert lån
- utlyst forkjøpsrett



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

- godkjent nye andelseiere
- godkjent bruksoverlatinger
- godkjent dyrehold
- godkjent oppsetting av markiser
- gitt pålegg om fjerning av markise som ikke tilfredsstiller gitt tillatelse
- gitt pålegg om fjerning av kabel på fellesarealer der gitt tillatelse ikke er oppfylt
- godkjent parkering av elektrisk rullestol
- godkjent oppsetting av varmepumpe
- godkjent utleie av parkeringsplasser
- gitt pålegg om fjerning av feilparkerte biler
- solgt fjernkontroller for portåpnere til garasjeporter
- krevd erstatning fra andelseiere
- behandlet og fulgt opp forsikrings-skade
- behandlet klager
- gitt advarsler for bråk
- gitt advarsel for ulovlig bruksoverlating
- rykket ut på forvarsel til brannalarmer
- fått vedlikeholdt og utbedret garasjeporter
- fått vedlikeholdt og utbedret heiser
- fått vedlikeholdt, kontrollert og utbedret søppelsuganlegg
- fått fjernet alger, sopp og mose på betongoverflater
- strødd garasjenedkjørsler ved spesielle værforhold
- fått omgjort sprinkleranlegg i noen leiligheter (dekket av de aktuelle andelseiere)
- utbedret og fått utbedret feil på dører og låser
- lagt ut vannslanger
- montert opp slangetromler i inngangspartiet på hus 2 (tilsvarende gjøres for hus 3 og hus 4 våren 2022)
- fått feiet asfalterte områder og garasjekjellere
- gitt pålegg om fjerning av gjenstander fra fellesarealer
- avhendet hensatte gjenstander samt søppel på fellesarealene
- avhendet hensatt spesialavfall
- avhendet hensatte sykler
- fått satt ut container for blandet avfall og EE-bur til vårrydding
- vannet beplantning
- utbedret og fått utbedret feil på heiser samt rykket ut på heisalarmer
- fått kasset inn vannrør til utekranene i postkassehusene
- fått rensset takrenner
- satt opp skilt som regulerer bruk av spiraltrapper iht. trivselsreglene
- anskaffet postkasseskilter til nye andelseiere og beboere
- registrert sykler i sykkelregister
- manuelt lest av strømmålere med defekte fjernavlesningsenheter
- driftet og vedlikeholdt ladeanleggene
- fått utvidet ladeanleggene med nye ladestasjoner

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

- Gitt andelseiere og beboere informasjon på borettslagets lukkede facebookgruppe, oppslagstavler og pr. post

### **16.36 Rettsforlik mellom Solsikken borettslag, BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS**

Borettslaget tok i 2010 ut forliksklage mot BORI Utbygging AS. Skedsmo forliksråd vedtok å innstille saken. BORI Utbygging AS stevnet i februar 2011 Skanska Norge AS for oppståtte skjevheter i bygningsmassen. Borettslaget stevnet i mai 2011 BORI Utbygging AS for mangler ved leiligheter og fellesarealer. BORI Utbygging AS prosessvarslet i juli 2011 grunnentreprenøren Ruud Entreprenør 1 AS samt Skanska Norge AS. Retten besluttet i mai 2013 å forene sakene mellom Solsikken borettslag, BORI (nå: BORI BBL) og BORI Utbygging AS.

En detaljert gjennomgang av sakene frem til våren 2015 finnes i styrets årsberetning for 2014 som ble behandlet på ordinær generalforsamling 21. mai 2015, samt i tidligere års årsberetninger.

Det ble 6.-8. mai samt 19. juni 2014 avholdt rettsmekling mellom borettslaget, BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS. Det ble 25. juni 2014 inngått rettsforlik mellom partene og sakene ble hevet av retten.

Rettsforliket innebærer, noe forenklet:

#### **Utbedring av branntekniske forhold**

Utbedres av: Skanska Norge AS.

Det skal installeres sprinkleranlegg i alle leiligheter. Sprinkleranlegget skal utføres mest mulig skjult, det skal benyttes innkassing og anlegget skal så langt som mulig føres langs vegg. Sprinklerhodene skal så langt mulig monteres i tilknytning til innkassingen. Kasser og rør skal males i takets opprinnelige farge. Utbedringsarbeidene skal utføres til minst mulig sjenanse for beboerne. Nødvendige ekstra kostnader som beboerne måtte bli påført av utbedringsarbeidene skal dekkes av Skanska.

Før sprinkleranlegg installeres må det foretas brannteknisk prosjektering. En klausul i forliket regulerer hvordan dette skal foregå og hvem som skal stå for dette.

Hvis den branntekniske prosjekteringen avdekker at sprinkleranlegg alene ikke dekker påpekte avvik skal det foretas ytterligere tiltak for å utbedre disse.

Forliket innebærer også noen andre branntekniske utbedringer. Alle branntekniske utbedringsarbeider skal iverksettes uten opphold og være fullført 01.06.2015.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### **Utbedring av lufting av kryprom, drenering og vanninntrengning**

Utbedres av: BORI Utbygging AS.

Det skal prosjekteres og utføres en fagmessig ventilasjonsløsning for kryprommene under leilighetene der det også skal tas estetiske hensyn.

Via lufteventilene skal fem spesifiserte kryprom under leilighetene videofotograferes. Disse har vært spesielt utsatt for vanninntrengninger. En klausul gir borettslaget reklamasjonsrettigheter på eventuelle fuktskader.

Det skal foretas boreprøver rundt vegglivene for å avklare i hvilket omfang det er benyttet ikke-drenerende masser. Der det er benyttet ikke-drenerende masser skal disse skiftes. Avgjørelsen om hvor masser skal skiftes skal gjøres etter en faglig forsvarlig vurdering av en person oppnevnt av BORI Utbygging AS og en uavhengig tredjemann i fellesskap.

Takvann skal ledes bort fra bygningene. På gårdstunsiden skal dette skje ved avrenning til fordrøyningsbasseng/overvannsledning. Det skal etableres fall på terreng på østsiden og der det for øvrig er tilrettelagt for dette.

Trekledning mot/under grunn skal repareres fagmessig og det skal tilrettelegges for utskifting og normalt vedlikehold.

Heissjakter i Hus 2 og 4 skal tettes mot vanninntrengninger, vegg ved garasjeport i Hus 3 skal repareres (vanninntrengninger) og gulv foran dør fra garasje til brannsluse i Hus 2 skal heves for å unngå vannansamling på gulv.

På boder ved innkjøring til garasjene i Hus 3 og 4 skiftes alle ytterplater til sementplater.

På alle boder i garasjer skiftes ytterplater til sementplater opp til 1,2 m høyde, med membranløsning i overgang dekke og vegg. Terskler fjernes og oppkant etableres.

I alle boder på kjellerplan skiftes gipsplater og OSB-plater der disse er skadet på grunn av fuktighet. Dører beholdes, men repareres ved behov, skadede terskler repareres/skiftes.

Rustne kjellerdører skal korrosjonsbehandles og overflatebehandles.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Synlige armeringsjern i vegger i garasjekjeller skal frilegges, primes og sinkbehandles før overflater pusses. På innsiden av hele grunnmuren skal det etableres hulkil.

Det skal installeres automatisk vannpumpe i søppelsugbunker foran Hus 3 (vanninntrengninger). Søppelsugaggregatets ben skal korrosjonsbehandles.

Det skal føres god kontroll med byggearbeidene.

Disse arbeidene skal iverksettes uten unødvendig opphold og skal være fullført innen 01.10.2015.

### Skjevheter og retningsavvik

Til hver enkelt andelseier i borettslaget har BORI Utbygging AS (i garantien kalt Bori) og Skanska Norge AS i fellesskap avgitt følgende garanti:

*Dersom det har oppstått eller oppstår lekkasje i membran på gulv eller vegg i leilighetenes badrom, påtar Bori og Skanska seg å utbedre lekkasjen samt følgeskader for egen regning. Garantien gjelder bare dersom*

*a. lekkasjen i membranen skyldes forhold som Bori/Skanska svarer for, og*

*b. andelseier sender en skriftlig reklamasjon til Bori uten ugrunnet opphold etter at lekkasjen oppdages eller burde vært oppdaget.*

*Bori/Skanska skal dekke kostnadene ved utbedringsarbeidene, men likevel slik at*

*a. andelseiers/borettslagets forsikring skal utnyttes i den grad skaden dekkes av forsikringen, og*

*b. andelseier skal kompensere Bori/Skanska for ekstra utbedringskostnader som følge av at andelseier i rimelig utstrekning har latt være å begrense skaden, og*

*c. med mindre Bori/Skanska bare foretar lokale utbedringer, skal andelseier kompensere Bori/Skanska for den standardheving som utbedringen innebærer. Kompensasjonen skal settes til 6,67 % av utbedringskostnadene multiplisert med antall hele år fra og med 2008 og frem til det tidspunkt utbedringsarbeidet er utført. Bori sender faktura til andelseier etter at utbedringsarbeidet er utført. Dersom andelseier ikke betaler faktura ved forfall, har Bori rett til å kreve at*



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

*Solsikken borettslag betaler beløpet på andelseiers vegne.*

Garantien er avgitt til fordel for den enkelte andelseier, og kan ikke gjøres gjeldende av selve borettslaget. Garantien løper frem til og med 01.07.2022 og faller deretter bort.

For leiligheter der slike forhold foreligger, henstiller styret de aktuelle andelseierne som ikke allerede har gjort det, om umiddelbart å rette en skriftlig reklamasjon til BORI Utbygging AS, Postboks 323, 2001 Lillestrøm, med kopi til styret.

Hvis borettslaget etter klausulen må forskuttere vil beløpet bli innkrevet fra aktuell andelseier som et legalpantkrav på linje med andre felleskostnader.

I sju av leilighetene der fall fra dørterskel til sluk av Oslo oppmåling AS er målt til mindre enn 16 mm skal Skanska installere en vanntett løsning ved gulv/dørterskel. Skanska skal måle fall mellom dørterskel og sluk i alle leiligheter som ikke tidligere er målt av Oslo oppmåling AS og installere samme vanntette løsning på bad der målingen viser et fall på mindre enn 16 mm.

I alle leiligheter skal Skanska der det er nødvendig justere tak- og gulvlister i gang og kjøkken samt utbedre sprekker på vegg/gulv på kjøkken/kjøkkeninnredning og bad, men likevel slik at fliser ikke skiftes. Utbedringen omfatter ikke riss som er 0,8 mm eller mindre (tykkelsen på et kredittkort).

Disse arbeidene skal iverksettes uten ugrunnet opphold og skal være fullført innen 01.06.2015.

### **Andre utbedringer**

Skanska skal åpne og kontrollere isolasjon i alle modulsjøter på loft. Der det er mangler skal det tettes fagmessig. Skanska skal videre kontrollere isolasjon i etasjeskillene i alle sjakter og tette fagmessig der det er behov.

BORI Utbygging AS skal anlegge seks nye gjesteparkeringsplasser. BORI Utbygging AS velger selv lokalisering av plassene, men slik at arealet til eksisterende parkeringsplasser ikke reduseres og at retningslinjer utarbeidet av Byggforsk når det gjelder krav til bredde, lengde og plassering av parkeringsplasser følges. BORI Utbygging AS er gitt anledning til å flytte boder for å anlegge parkeringsplassene. Dersom det ikke oppnås nødvendige offentlige tillatelser er det innlagt en klausul i avtalen om at borettslaget kan fremme krav om økonomisk kompensasjon/ta ut søksmål mot BORI Utbygging AS.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Skanska skal kontrollere avslutning av rør-i-rør løsning på kjøkken i alle leiligheter og utbedre til fagmessig og forskriftsmessig løsning der det er nødvendig.

BORI Utbygging AS skal montere fallsikring ved garasjenedkjørslene.

BORI Utbygging AS skal bytte ut de ni falleferdige midlertidige byggetrappene på svalgangene med nye tretrapper i impregnert materiale. På bakkenivå skal trappene gis stabilt underlag som sikrer mot fuktskader på treverket. Rømningstrapper fra trappehus byttes imidlertid ikke, men fjernes hvis borettslaget ønsker det.

Stor svanke i asfalt ved søppelavsug mellom Hus 1 og 2 (der det dannes stor vanddam) utbedres av BORI Utbygging AS. Sluk ved nedkjørsler til parkeringskjeller i Hus 3 og 4 og foran leilighet 2101 senkes av BORI Utbygging AS, slik at de kan ta imot vann.

På alle svalganger skal Skanska etablere en løsning med utlektet beslag som skal slisses ned i overgang på massivdekket ved rekkverk. Dette skal avsluttes fagmessig med dryppnese. Dette tiltaket skal sørge for å øke levetiden på svalgangsdekkene der det alt er oppdaget råte på bærende elementer på grunn av feilkonstruksjon.

Disse arbeidene skal iverksettes uten ugrunnet opphold og skal være fullført innen 01.06.2015.

### **Andre forhold**

BORI Utbygging AS skal sørge for at oppfyllelse av vilkår for ferdigattest og for innsendelse av søknad om dette til kommunen. BORI Utbygging AS har også ansvar for utferdigelse av ferdigattest for de tiltak som skal utføres som følge av rettsforliket.

BORI Utbygging AS og Skanska skal overlevere FDV-dokumentasjon til borettslaget innen 01.12.2015.

BORI Utbygging AS skal i juli 2014 betale borettslaget en økonomisk kompensasjon på kr 1 060 000.

Partene må selv bære sine sakskostnader og hver dekke 1/3 av kostnadene til rettsmekling.

### **16.37 Tilleggsavtale mellom Solsikken borettslag og BORI Utbygging AS**

Borettslaget inngikk 19. juni 2015 en tilleggsavtale til rettsforliket med BORI Utbygging AS. Borettslaget hadde ved inngåelsen av avtalen juridisk bistand av advokat Bjørge i Dæhli Bull & Co mens BORI Utbygging AS hadde juridisk bistand av advokatfirmaet Haavind.

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

I henhold til rettsforliket skal det gjennomføres boreprøver rundt veggivene for å avklare i hvilket omfang det er benyttet ikke-drenerende masser som skal skiftes ut. Avgjørelsen om hvor masser skulle skiftes skulle gjøres etter en faglig forsvarlig vurdering av en person oppnevnt av BORI Utbygging AS og en uavhengig tredjemann i fellesskap.

I tilleggssavtalen har partene valgt å gå bort fra å ta boreprøver.

I stedet er man enige om at BORI Utbygging AS skifter ut masser mot grunnmur der massene ikke er av god drenerende og telesikker beskaffenhet. Hvilke masser som skal beholdes og hvilke som skal skiftes ut skal besluttes av en navngitt person engasjert av BORI Utbygging AS og en uavhengig tredjemann etter en felles faglig vurdering. Den uavhengige tredjemann skal pekes ut av Rambøll AS og kan være tilsluttet dette selskap.

I tillegg skal BORI Utbygging AS som et tillegg til det som er avtalt i rettsforliket etablere fall på sålefundamentet og etablere hellimt asfaltmembran på sålefundamentet og 25-30 cm opp på grunnmuren. Eksisterende knasteplast på grunnmuren skal rives og det skal etableres ny knasteplast på fundamentsålen og i hele grunnmurens høyde under terreng. Knasteplasten skal avsluttes over terreng bak avslutningslist.

I tilleggssavtalen utsettes frist for utbedringsarbeidene beskrevet i rettsforliket og tilleggssavtalen slik at utbedring av vanninnsig og drenering, herunder gravearbeider og tilbakefylling av masser, ferdigstilles innen 1. januar 2016. Dette gjelder også andre arbeider innvendig eller utvendig som har en sammenheng med disse arbeidene. Sesongavhengige arbeider som etterfylling av jord i områder som skal graves opp, asfaltering og beplantning skal ferdigstilles innen 1. juni 2016. Frist for fremleggelse av FDV utsettes til 1. juli 2016.

Styret opplyste i årsberetningen for 2015 at det mente at dette gir en bedre løsning enn bare utbytting av masser. Tilleggssavtalen har ingen kostnad for borettslaget.

### **16.38 Status for BORI Utbygging AS sine utbedringer etter rettsforlik og tilleggssavtale**

#### Boder og parkeringsplasser

BORI Utbygging AS ble i rettsforliket gitt anledning til å flytte boder for å anlegge seks nye gjesteparkingsplasser til borettslaget. Vindveggen arkitekter AS søkte i mars 2015 på vegne av BORI Utbygging AS daværende Skedsmo kommune om tillatelse til 6 nye parkeringsplasser i kjeller og 9 boder på bakkeplan og ble i april 2015 gitt tillatelse. En bod i garasjekjelleren i Hus 1 samt fire boder i hver av garasjekjellerne i Hus 3



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

og 4 skulle flyttes ut av bygningene for å gi plass til seks nye parkeringsplasser.

To nye bodbygg med fire boder i hver ble våren 2016 oppført bak garasjenedkjørslene til Husene 3 og 4. Sommeren 2016 ble det oppført en ny bod bak leilighet 1107. Dette gir totalt ni nye boder. Det gjenstår noen mindre arbeider på de nye bodene.

BORI Utbygging AS fikk høsten 2017 montert opp trapper på de nye bodbyggene. Disse tilfredsstilte ikke offentligrettslige krav og ble reklamert på. Det ble høsten 2018 foretatt endringer på trappene, slik at de i større grad tilfredsstilte offentligrettslige krav. På befaring i desember 2018 ble man enige om hvilke endringer som måtte foretas med trappene. BORI Utbygging AS fikk i 2019 foretatt noen endringer. Det gjenstår kun mindre arbeider med trappene på ett av bodbyggene.

En bod i garasjekjelleren i Hus 1 samt fire boder i hver av garasjekjellerne i Husene 3 og 4 ble i 2016 permanent revet for å gi plass til seks nye parkeringsplasser, dvs. ni boder ble revet.

To boder med større vannskader i garasjekjellerne i hver av Husene 3 og 4 samt tre slike boder i garasjekjelleren i Hus 2 ble i 2016 nesten totalrenovert/gjenoppbygd.

Alle boder i garasjekjelleren i Hus 1 ble i 2016 sjekket for fukt ved hjelp av visuell inspeksjon samt bruk av protimeter og flere boder ble delvis renovert.

Alle de gjenværende bodene i garasjekjellerne fikk i 2016 nederst ytterplater av sement samt membran mot gulv. Bodene i garasjekjellerne i Husene 3 og 4 fikk dessuten ytterplater av sement i hele høyden.

Alle boder innenfor brannslusene i kjellerne ble i 2016 sjekket for fukt ved hjelp av visuell inspeksjon samt bruk av protimeter. Der det ble funnet vannskader har dette blitt utbedret.

Det kom i 2017 vann inn i en av de gjenoppbygde bodene i garasjekjelleren i Hus 2. Forholdet ble reklamert på av borettslaget og utbedret av BORI Utbygging AS.

Det er registrert at overgang gulv-hulkil-vegg for minst én av de gjenoppbygde bodene må tettes ytterligere.

Våren 2018 fikk BORI Utbygging AS merket opp seks nye parkeringsplasser og i løpet av høsten 2018 ferdigstilt parkeringsplassene i en slik grad at borettslaget kunne selge oppgraderinger fra parkering utendørs til parkering i garasjekjeller.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### Utbedring av lufting av kryprom, drenering og vanninntrengning

BORI Utbygging AS startet i juni 2015 opp med å fjerne masser inntil vegglinene ned til drenerørene, utbedre drenerørene der det var feil på disse, etablere hellimt asfaltmembran på sålefundamentet og 25-30 cm opp på grunnmuren, legge ny knotteplast på fundamentsålen og opp over terreng, samt legge drenerende masser inntil grunnmur og deretter fylle tilbake med stedlige masser. Alle masser inntil vegglinene ble byttet ut med nye drenerende masser. Det ble også anlagt stakekummer samt nye fordrøyningsmagasiner på tunene for fordrøyning av takvann. Det ble i tillegg utført fundamentarbeider for nye utvendige boder. Disse arbeidene foregikk til mars 2016.

Samtidig med utbedringen av dreneringen ble det også foretatt utbedring av lufteløsningen for kryprommene. Det ble montert svanehalser i rustfritt stål på hver lufteåpning. For å unngå at fukt skal kunne ta seg inn i kryprommene ble det på svanehalsene påmontert en mansjett i elastisk materiale som ble klebet til knasteplasten på utsiden av grunnmuren. Den gamle løsningen var lite estetisk samtidig som den ikke var tett og var årsaken til flere vannlekkasjer inn i byggene.

Det er reklamert på at det har kommet rust på noen av de nye svanehalsene i rustfritt stål. Dette ble utbedret i 2018, med unntak av én gjenstående svanehals.

BORI Utbygging AS har i henhold til rettsforliket videofotografert fem spesifikke kryprom under leilighetene som har vært spesielt utsatt for vanninntrengninger. I november 2015 oversendte BORI Utbygging AS Rambøll AS sin rapport og videomateriale til borettslaget. Det viste seg at det ikke var noe fuktproblem i kryprommene som ble undersøkt.

Arbeidene med utbedringer/planeringer etter dreneringsarbeidene i 2015-2016 startet i april 2016 og ble fullført i september 2016. BORI Utbygging AS har etterfylt jord, arrondert terreng med fall vekk fra vegglinene, lagt på et topplag med matjord der det skal være plen eller bed, utformet veier, støpt opp storgatestein og kantsteiner, sådd til og asfaltert.

BORI Utbygging AS har i henhold til rettsforliket også utbedret synlige armeringsjern i garasjekjellerne og etablert en hulkil på innsiden av hele grunnmuren.

Det ble i september 2016 holdt overtakelsesforretning for disse arbeidene.

Flere av reklamasjonene som ble fremført under overtakelsen er alt lukket, men noen punkter gjenstår.

Økonomisk oppgjør med borettslaget for ny beplantning rundt bygningskroppene fant sted i 2021 og er bokført i årsregnskapene for 2020 og 2021.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Sommeren 2016 startet BORI Utbygging AS arbeidet med utbedring av rustne kjellerdører. Én dør ble byttet og alle dører ble malt med Quick Bengalack i farge S7500-N. Det registreres flere steder ny rustgjennomgang på dørene. På befaring med BORI Utbygging AS høsten 2021 ble videre ansvar for dørene avvist. Styret følger opp dette videre overfor BORI Utbygging AS.

Høsten 2016 fikk BORI Utbygging AS fjernet midlertidig fallsikring og montert opp flettverksgjerder på betongvangene ved garasjenedkjørslene.

BORI Utbygging AS fikk høsten 2016 og våren 2017 utbedret fasaden foran terrasser på tunene ved å legge på nytt blikk over rustent blikk (tidligere under terreng). Ødelagt kledning (tidligere under terreng) ble fjernet og en kombinasjon av ny kledning og beslag har blitt montert.

BORI Utbygging AS fikk i april-mai 2017 også endret på plassering av flere taknedløp og fikk på baksidene av byggene støpt ned renneheller for å få ledet takvann vekk fra bygningene.

I mai-juni 2017 fikk BORI Utbygging AS utbedret setninger etter vinteren, raket og sådd til på nytt der det var nødvendig.

I juni 2018 ble det gått ettårsbefaring av dreneringsarbeidene.

Mange av punktene på listen fra ettårsbefaringen av dreneringsarbeidene ble utbedret høsten 2018.

I november 2018 prøvde BORI Utbygging AS å utbedre vanninntrengning ned i fra garasjekjeller i området sørøst på Hus 3 ved å sveise på takpapp under svalgangen utenfor leilighet 3101. Utbedringen var ikke vellykket. Det ble i februar 2019 funnet at det fremdeles kom ned vann i garasjekjelleren. Forholdet er tatt opp med BORI Utbygging AS.

Jordkabler under bodbygget mellom Hus 2 og Hus 3 ble lagt om høsten 2020 da de var anlagt i strid med krav fra Elvia AS.

### Andre utbedringer

I henhold til rettsforliket skiftet BORI Utbygging AS høsten 2017 ut ni midlertidige byggetrapper til svalganger og monterte også opp rullestolrampe foran hovedinngangen til Hus 1.

Vinteren 2018/2019 sørget BORI Utbygging AS for å bygge opp igjen rekkverkene i sørøst på Husene 3 og 4 etter skadene som rekkverkene ble påført grunnet at det ble laget hull for midlertidige trapper under dreneringsarbeidene i 2015.

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Det gjenstår noe snekker- og malerarbeider i tilknytning til flere av de nye trappene. Forholdet er tatt opp med BORI Utbygging AS.

Det gjenstår også å installere vannpumpe i søppelsugbunker foran Hus 3, få tettet heissjakt i Hus 4 for vanninntrengninger samt heve gulv foran dør fra garasje til brannsluse i Hus 2.

### **16.39 Utbedring av større branntekniske feil etter rettsforlik**

I juni 2012 brant det i en leilighet i Hus 3. Med bakgrunn i den brann- og røyksmitte brannen forårsaket til naboileiligheter, stilte brannvesenet spørsmål om hvorvidt det var bygget etter regelverket, særlig at hver boenhet skal utgjøre en egen branncelle. Borettslaget fikk krav om å klargjøre en rekke branntekniske forhold. Styret engasjerte Multiconsult AS til å gjennomføre undersøkelsene som brannvesenet bad om og reklamerte på forholdene overfor utbygger.

Brannleilighetenes brannsikring ble avdekket under rivings- og gjenoppbyggingsprosessen utover høsten og vinteren 2012. Multiconsult AS fant at brannskillende egenskaper i sjakter og modulsjøter i brannleilighetene ikke var tilfredsstillende. Det ble påpekt at det var nødvendig å avdekke om dette også var tilfellet andre steder i bygningsmassen.

Multiconsult AS foretok derfor våren 2013 stikkprøvekontroll andre steder i bygningsmassen for å vurdere brannsikkerheten. Rapporten og konklusjonen forelå 21.06.13 og ble oversendt brannvesenet i henhold til krav derfra om klargjøring av branntekniske forhold.

Konklusjonen var noe forenklet:

- Tilgjengelig informasjon tilsier at modulene som leilighetene er sammensatt av ikke er godkjent for bruk i leilighetsbygninger i tre etasjer (brannklasse 2)
- Det er ikke tilstrekkelig brannsikring fra leiligheter mot loft
- Det er ikke tilstrekkelig brannsikring mellom leiligheter
- Sjakter/hulrom er ikke godt nok brannsikret
- Svalganger er ikke godt nok brannsikret

Skanska Norge AS engasjerte høsten 2013 Norconsult AS til å vurdere brannvesenets registreringer fra bygningsbrannen i juni 2012 og Multiconsult AS sine branntekniske rapporter. Norconsult AS sin rapport forelå i november 2013 og støttet i stor grad Multiconsult AS sine vurderinger.

Imidlertid opplyste Norconsult AS at Skanska Norge AS overfor Norconsult AS hadde opplyst å ha forsterket modulene ved byggingen, dvs. oppgradert de slik at de skulle klare 60 minutters brannmotstand (brannklasse 2).

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

I mars 2014 la så Skanska Norge AS frem en ny rapport fra Norconsult AS der bæreevne for yttervegger og skillevegger ved brann var beregnet for en av leilighetstypene. Beregningene viste at konstruksjonene krevde betraktelig oppgradering med pålegg av plater langs vegger mot modulsjøter og på vegger mellom leiligheter for å greie 60 minutters brannmotstand.

Norconsult fremla som et alternativt tiltak til alle andre tiltak et forslag om installasjon av et automatisk sprinkelanlegg. I motsetning til forslaget med pålegging av plater var ikke sprinklingen faglig begrunnet i rapporten.

Borettslaget engasjerte våren 2014 Multiconsult AS til å gå gjennom Norconsult AS sine samlede forslag til utbedringer.

Når det gjelder forslaget om utbedring uten automatisk slukkeanlegg innebar løsningen at alle leiligheter måtte fraflyttes og rives ned innvendig for så å påmonteres 1-2 lag med plater på innsiden av alle vegger unntatt yttervegger. Videre måtte alle modulsjøter åpnes og kontrolleres og tiltak gjøres der det mangler ubrennbar isolasjon. Alle tekniske føringsveier/hulrom måtte tettes i etasjeskillene og mot loft, det måtte tettes bak kledning mot svalgang i svalgangskillet og monteres brannklassifiserte ventiler. På undersiden av svalgangdekkene måtte det dekkles med ubrennbare plater og i garasjekjellere måtte manglende og feilmonterte rørmansjetter monteres på nytt.

Multiconsult AS opplyste i sin rapport at selv om Norconsult anga at alle disse tiltakene kan lukkes ved bruk av sprinkling så er ikke dette dokumentert. Dersom det velges slukkeanlegg forutsetter dette en endring av brannkonseptet. Dette medfører at brannkonseptet må omprosjekteres av et ansvarlig foretak i den fortsatt pågående byggesaken. Multiconsult AS stilte seg sterkt kritiske til at andre avvik enn manglende godkjenning og brannmotstand på konstruksjonene lar seg løse ved sprinkling og understreket at dette må dokumenteres utførlig av ansvarlig foretak. Videre ble det påpekt at et slukkeanlegg kan gi estetiske konsekvenser samt påføre borettslaget økte drifts- og vedlikeholdsutgifter i fremtiden.

Etter rettsforlik i juni 2014 skulle Skanska Norge AS utbedre de følgende fem avvik beskrevet i Multiconsult AS sin rapport fra våren 2014:

1. Manglende godkjenning og brannmotstand på konstruksjonene
2. Manglende brannskille mot loft og mellom leiligheter
3. Brannetting og overflater i tekniske føringsveier/hulrom
4. Manglende brannskille og overflate på svalganger og balkonger
5. Brannetting av rørgjennomføringer til garasjekjellerne

## **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Utbedringen skulle skje ved at det installeres sprinkleranlegg i hver leilighet og for øvrig ved eventuelle ytterligere tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravene i kontrakten med Solsikken borettslag og offentligrettslige krav.

Første del av utbedringen skulle bestå i brannteknisk prosjektering av sprinkleranlegg og eventuelle ytterligere tiltak. Dette skulle gjøres av Sweco Norge AS. Sweco Norge AS skulle i henhold til rettsforliket få oversendt til vurdering alle branntekniske rapporter i saken utarbeidet i regi av Multiconsult AS, Norconsult AS samt NEAS NBC (opprinnelig brannkonsept).

Det må i den sammenheng nevnes at det ikke var noe i veien med opprinnelig brannkonsept utarbeidet av NEAS NBC, nå Sweco Norge AS. Problemet var at utførelsen av bygningene ikke var i overensstemmelse med konseptet.

Borettslaget fikk i mars 2015 tilsendt endringer i brannkonseptet utarbeidet av Sweco Norge AS. Borettslaget måtte dessverre konstatere at endringen ikke var i henhold til rettsforliket. Sweco Norge AS hadde ikke fått tilsendt Multiconsult AS sine branntekniske rapporter samt en viktig rapport fra Norconsult AS som grunnlag for sin prosjektering. Det virket dessuten som om Sweco Norge AS av Skanska Norge AS bare hadde fått i oppgave å utarbeide et nytt brannteknisk konsept for installasjon av sprinkleranlegg, ikke et nytt brannteknisk konsept som skulle lukke de fem avvikene.

Borettslaget påpekte dette overfor Skanska Norge AS som i mars 2015 oversendte Multiconsult AS sine branntekniske rapporter til Sweco Norge AS, og ba om at det ble laget et nytt eller revidert brannteknisk konsept.

Vindveggen arkitekter AS søkte i mars 2015 på vegne av Skanska Norge AS daværende Skedsmo kommune om tillatelse til installasjon av sprinkleranlegg i leilighetene og ble i april 2015 gitt tillatelse.

Skanska Norge AS startet i april 2015 opp med å montere sprinkleranlegg i leilighetene, uten at den totale branntekniske prosjekteringen først var ferdig. Det ble etter hvert klart at Sweco Norge AS ikke var villig til å lage et brannteknisk konsept for lukking av de fem avvikene, men bare ville påta seg å vurdere i hvor stor grad den reduserte bæreevnen kompenseres ved sprinkling.

Borettslaget krevde derfor i mai 2015 at Skanska Norge AS snarest fikk foretatt den branntekniske prosjekteringen for lukking av de fem avvikene av annet firma med sentral godkjenning for dette, i henhold til en sikkerhetsklausul i rettsforliket.

**SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Skanska Norge AS svarte at Sweco Norge AS ikke ville foreta prosjektering, men var villige til å kontrollere Skanska Norge AS sin prosjektering, samt at Skanska Norge AS snarest ville oversende sin prosjektering til Sweco Norge AS.

At Skanska Norge AS selv skulle prosjektere de nødvendige branntekniske arbeidene for å lukke de fem branntekniske avvikene var ikke akseptabelt for borettslaget. Den branntekniske prosjekteringen skulle i henhold til rettsforliket gjøres av Sweco Norge AS, eller annet ansvarlig brannprosjekterende foretak.

Advokat Bjørge påpekte i mai 2015 overfor Skanska Norge AS at det i rettsforliket var lagt til grunn at Sweco Norge AS skulle detaljprosjektere den nye løsningen, men at det av uttalelser fra Sweco Norge AS kunne virke som om firmaet ikke er villig til dette. Det ble videre kommentert at borettslaget mener at det er uheldig at man har startet opp arbeidet med montering av sprinkleranlegg uten at prosjekteringen er ferdig. Det kan føre til at Skanska Norge AS må inn i de enkelte leiligheter flere ganger, med de ulemper som det vil medføre for andelseierne, samt ekstra kostnader for Skanska Norge AS.

Advokat Bjørge påpekte også at dersom Sweco Norge AS ikke er villig til å påta seg den oppgaven som var forutsatt i rettsforliket så har den situasjon oppstått at Skanska Norge AS må engasjere ny ansvarlig brannteknisk prosjekterende.

Skanska Norge AS besvarte 11. juni 2015 advokat Bjørges brev. Skanska Norge AS bestred at det forelå et mislighold av forliket og avviste borettslagets krav om å engasjere ny brannteknisk prosjekterende.

Advokat Bjørge henvendte seg 23. juni 2015 igjen til Skanska Norge AS der han dokumenterte at Sweco Norge AS ved tidspunkt for utgivelsen av endringer i brannkonsept datert 17.12.14 ikke hadde vært klar over sitt oppdrag i henhold til rettsforliket og i april 2015 fremdeles ikke var klar over dette. Advokat Bjørge konkluderte med at det kan konstateres at Sweco Norge AS ikke kan være ferdig med sitt oppdrag slik det er beskrevet i rettsforliket.

Skanska Norge AS oversendte i august 2015 et nytt brannteknisk notat fra Sweco Norge AS som det mente besvarte de forhold som borettslaget hadde tatt opp, og opplyste at man ville utføre tiltak i henhold til Sweco Norge AS sitt nye notat.

I det nye reviderte notatet fremkommer det at Skanska Norge AS selv har detaljprosjektert endringene som nå utføres på byggeplassen og at det nye notatet er en gjennomgang av de prosjekterte endringene med kommentarer, sortert på de fem avvikene.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Høsten 2015 og utover vinteren 2015/2016 ferdigstilte Skanska Norge AS installasjon av sprinkleranlegg, la Securo hulromsventiler bak kledning under svalgangsdekkene i 1. og 2. etasje samt montert sementbaserte plater i himlingen på de samme svalganger.

Skanska Norge AS oversendte i april 2016 nye branntekniske notater, inkludert fraviksdokumentasjon for bæresystemet.

Advokat Bjørge tok i brev av februar 2017 kontakt med Skanska Norge AS og meddelte at borettslaget føler at Skanska Norge AS ikke følger opp utbedringsarbeidene på tilfredsstillende måte og heller ikke besvarer viktig korrespondanse i saken.

Advokat Bjørge etterlyste i brevet svar på e-poster fra borettslaget angående prosjektering og utbedring av branntekniske forhold samt brann- og fuktsikring av svalgangene, og etterspurte hvilke tiltak Skanska Norge AS ville iverksette for å rette opp forholdene.

Det ble i juni 2017 mottatt svar fra Skanska Norge AS. Vedlagt brevet der mer konseptuelle forhold ble behandlet var branntekniske notater. Samme dag ble det også avholdt et langt møte/befaring mellom borettslagets styre og representanter for Skanska Norge AS der man gikk gjennom konkrete gjenstående feil og mangler.

I etterkant av møtet mellom borettslaget og Skanska Norge AS utbedret Skanska Norge AS utover høsten 2017 og frem til våren 2018 en rekke mindre punkter som borettslaget hadde reklamert på eller som fremkommer direkte i rettsforliket.

Høsten 2017 slisset Skanska Norge AS ned treverk i skjøter i massivtredekket der slike manglet etter arbeidene i 2015, samt slisset ned blikk på innsiden av alle svalganger og mot trappehus og boder. Dette ble gjort for å stoppe lekkasjer langs svalgangskonstruksjonene etter brannsikringsarbeidene på svalgangene.

Våren 2018 ble Avvik 5, Branntetting av rørgjennomføringer til garasjekjellerne, utbedret.

Høsten 2018 og vinteren 2018/2019 utbedret Skanska Norge AS noen få mindre feil og mangler, inkludert skilting frem til sprinklersentraler.

Styret utarbeidet og oversendte høsten 2018 en skjematisk oversikt over hvor de prosjekterte tiltakene for å lukke brannteknisk avvik 2 (manglende brannskille mot loft og mellom leiligheter) er utført og hvor de ikke er utført til Multiconsult AS for gjennomgang. Multiconsult AS fikk også oversendt fraviksdokumentasjonen på bæresystemet til gjennomgang.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Multiconsult AS konkluderte i november 2018 ut fra den skjematiske oversikten at brannteknisk avvik 2 fremdeles var åpent samt poengterte noen mangler i fraviksdokumentasjonen for bæresystemet.

Advokat Bjørge etterlyste i brev av desember 2018 til Skanska Norge AS fremdrift i saken, særlig når det gjelder de større gjenstående punktene.

Det ble i brevet spesielt vist til brannteknisk avvik 2 der utførelse ikke er i overensstemmelse med den branntekniske prosjekteringen. Vedlagt var borettslagets skjematiske oversikt og Multiconsult AS sin vurdering der det konkluderes med at brannteknisk avvik 2 fremdeles er åpent.

Advokat Bjørge viste også spesielt til at branntetting i topp av sjakter ikke tilfredsstillende brannkravene, jfr. brannteknisk avvik 3 (branntetting og overflater i tekniske føringsveier/hulrom).

Videre ble det krevd at Skanska Norge AS foretar tiltak slik at de branntekniske tiltakene som er foretatt på svalgangene ikke medfører at det oppstår kondens, fukt- og råteskader og jordfeil, samt at tekniske installasjoner gjøres tilgjengelig for vedlikehold.

I februar 2019 oversendte Skanska Norge AS, som en del av FDV-dokumentasjonen, et revidert brannteknisk notat der det fremkom at sjaktene har blitt fylt med ubrennbar isolasjon og at det er lagt 1 stk 15,4 mm gipsplate som er fuget med godkjent tettemasse for EI60 samt at tekniske gjennomføringer er branntettet med produkter for brannmotstand som tilfredsstillende EI60. Skanska Norge AS oversendte samtidig en signert og datert bekreftelse på utbedring av branntekniske forhold ved Solsikken borettslag. Det ble bekreftet at de branntekniske forhold som ble påpekt i rettsforliket er utbedret. Utbedringen skal ha bestått i tetting av brannskille mellom loft og leiligheter og fullisolering av alle sjakter med Rockwool, kontroll av tekniske gjennomføringer og ved behov utbedring med godkjent brannmasse. Det ble videre opplyst at utbedringene var utført i henhold til Sweco Norge AS sitt reviderte notat.

Det ble i mars 2019 mottatt svar fra Skanska Norge AS på advokat Bjørges brev av desember 2018. Det ble kun oversendt en liste over status for de ulike punkter, der alle var lukket, med unntak av utbedring av oppsprekninger på innkassinger rundt sprinkleranlegg i noen leiligheter.

Styret ønsket å sjekke nærmere Skanska Norge AS og Sweco Norge AS sin påstand om at ett lag gips tilfredsstillende EI60. Av Multiconsult AS sin rapport fra 2013 fremkommer det nemlig at ett lag gips *ikke* tilfredsstillende EI60. Multiconsult AS fikk oversendt Sweco Norge AS sitt reviderte notat og Skanska Norge AS sin beregning, og ble bedt om å gi sin vurdering. Multiconsult AS meddelte i mars 2019 at dersom det er benyttet 15,4 mm branngips kan det holde med ett lag, men at ett lag vanlig 12,5 mm gips

**SOLSIKKEN BORETTSLAG**

ikke tilfredsstillende EI60. Det ble etterspurt hvilken tykkelse som var benyttet.

Styret bestemte seg for å sjekke status for topp av alle sjakter på alle loft og gikk våren 2019 over disse og registrerte alle funn fotografisk. Det ble funnet at det på loftene for Husene 2, 3 og 4 var benyttet 12,5 mm gips, ikke 15,4 mm branngips, slik som det påstås. For alle sjakter på Hus 1 ble det funnet at det ikke var pålagt gipsplater over noen av sjaktene, i strid med det som påstås utført. Det ble videre registrert at topp av alle sjakter i Hus 1 var fylt med enten byggeskum eller Glava eller at det manglet tettemateriale, i strid med at sjaktene skal være fylt med Rockwool. På noen få sjakter i Husene 2-4 ble det også funnet tegn på at det under de 12,5 mm gipsplatene i Husene 2-4 kan befinne seg andre materialer enn Rockwool.

Funnene stod alle i sterk strid med det som var påstått utført av Skanska Norge AS og var ikke forenelig med Sweco Norge AS sin brannprosjektering.

Styret fant mangelen på branntetting av topp av sjakter på Hus 1 og det forhold at det fremlegges uriktig informasjon av denne karakter svært alvorlig. Advokat Bjørge krevde derfor i brev av juni 2019 at det ble fremlagt dokumentasjon på at utførelsen var tilstrekkelig til å oppnå EI60, samt en bindende tidsplan for å utbedre forholdene på Hus 1. Vedlagt brevet var styrets fotografiske dokumentasjon av forholdet for alle sjakter.

Det ble i juli 2019 avholdt befaringsreise med Skanska Norge AS. Skanska Norge AS foretok deretter i september 2019 utbedring av forholdene som ble påpekt for loftene i advokat Bjørges brev av juni 2019.

I brev av september 2019 påpekte advokat Bjørge overfor Skanska Norge AS at brannteknisk avvik 2 ennå ikke er utbedret på de steder som fremkommer av en revidert oversikt laget av styret. Advokat Bjørge krevde at det ble fremlagt dokumentasjon samt prosjektering på at brannteknisk avvik 2 er utbedret, eller at det fremlegges en omprosjektert løsning.

Svar fra Skanska Norge AS ble mottatt i oktober 2019. Skanska Norge AS foretok deretter i mars 2020 en stikkprøvekontroll av brannsikring av modulsjøter i tre leiligheter.

Styret fant i slutten av mars 2021 at Vindveggen arkitekter AS på vegne av Skanska Norge AS og BORI Utbygging AS i begynnelsen av mars 2021 hadde fått innvilget ferdigattester for bygningene. Informasjon om at ferdigattester var utstedt ble først meddelt borettslaget muntlig på befaringsreise med BORI Utbygging AS høsten 2021.

**SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Advokat Bjørge etterlyste i april 2021 overfor Skanska Norge AS resultatet av Skanska Norge AS sin stikkprøvekontroll av brannsikring av modulsjøter. Denne ble fremlagt av Skanska Norge AS i mai 2021. Borettslaget fant ikke redegjørelsen fyllestgjørende. Advokat Bjørge bad derfor i mai 2021 Skanska Norge AS om flere avklaringer. Skanska Norge AS fremla i juli 2021 et brev med avklaringer, sammen med et nytt brannteknisk notat fra Sweco Norge AS på brannmotstand mot hulrom i modulskiller der det var benyttet Glava i stedet for Rockwool, slik det noen steder ble funnet på stikkprøvekontrollen i mars 2020. Det ble konkludert med at utførelsen var tilfredsstillende.

Borettslaget fikk ikke opplysninger om oppbygging av vegger som var lagt til grunn i det nye branntekniske notatet til å stemme og foretok kontrollåpning av en modulskillevegg for verifisering. Det viste seg at veggene ikke var oppbygd i overensstemmelse med det reviderte branntekniske notatet fra 2019 eller det nye branntekniske notatet da det var benyttet 12 mm i stedet for 19 mm sponplate.

Borettslaget engasjerte i 2021 Multiconsult AS til å vurdere svaret fra Skanska Norge AS av oktober 2019 samt til å foreta en saksgjennomgang for lukking av brannteknisk avvik 2. Multiconsult AS fremla i desember 2021 et brannteknisk notat der det ble konkludert med at brannteknisk avvik 2 fremdeles ikke er lukket.

Advokat Bjørge meddelte i brev av 13.01.21 Skanska Norge AS at Multiconsult AS har gått gjennom og oppsummert saksgangen for lukking av brannteknisk avvik 2 og har konkludert med at dette fremdeles ikke er lukket.

Advokat Bjørge viste i brevet blant annet til at Multiconsult AS påpeker at det ut fra tilsvaret av oktober 2019 implisitt fremkommer at bærende skillevegger internt i leilighetene nå skal inngå i det horisontale brannskillet mellom leilighetene, ved at man isolerer i døråpningenes randsoner. Brannskillet i det gjeldende brannkonseptet går imidlertid i etasjeskillene. En slik konseptuell endring vil være et søknadspliktig tiltak, men er verken omsøkt eller godkjent.

Advokat Bjørge viste dessuten til at Multiconsult AS påpeker at forholdet med at det er benyttet 12 mm trebord i stedet for som prosjektert 19 mm trebord i modulskillene ikke er dokumentert som et fravik i brannkonseptet. Advokat Bjørge poengterte at hvis brannskillet skulle være flyttet forsterker dette at brannteknisk avvik 2 uansett ikke er lukket.

Videre viste advokat Bjørge til at om brannskillet ikke er blitt flyttet, så konkluderer Multiconsult AS med at tiltakene som er utført ikke er dokumentert tilstrekkelige til å lukke brannteknisk avvik 2.

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Advokat Bjørge påpekte at han fant det merkelig at brannskillet i forbindelse med rettsforliket skulle være flyttet uten at en så stor endring verken er omsøkt eller borettslaget har blitt informert om *de facto*-endringen. En slik endring medfører dessuten store bruksbegrensninger på leilighetene og skulle ikke blitt utført uten forutgående informasjon til og aksept fra borettslaget. Advokat Bjørge bad derfor før han gikk nærmere inn på saken innen 14 dager om en oppklaring på hvor Skanska Norge AS mener brannskillene mellom leilighetene nå er plassert.

Skanska Norge AS bad som en respons på advokat Bjørges brev av 13.01.21 borettslaget om et møte mellom partenes branntekniske konsulenter, dvs. Sweco Norge AS og Multiconsult AS. Møtet ble avholdt over Microsoft Teams 18.03.22, med tilstedeværelse også fra Skanska Norge AS og borettslaget. Skanska Norge AS opplyste på møtet at for den tekniske godkjenningen Skanska Norge AS i dag har på modulbygg så går brannskillet mot dørkarmer.

Skanska Norge AS bestilte i april 2022, som en følge av Multiconsult AS sitt branntekniske notat og møtet den 18.03.22 Sweco Norge AS til å lage et nytt brannkonsept som omhandler etasjeskiller og fraviksdokumentasjon.

Styret og advokat Bjørge følger opp disse forholdene med Skanska Norge AS.

Skanska Norge AS sine arbeider skulle i henhold til rettsforliket være fullført innen 01.06.15. Skanska Norge AS har ikke bedt borettslaget om noen fristforlengelse.

### **16.40 Status reklamasjoner og utbedring av badrom med lekkasjer i henhold til garanti fra BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS**

Som en del av rettsforliket mellom borettslaget, BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS ble det fra BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS avgitt en garanti til andelseierne når det gjelder utbedring av badrom med lekkasje i membran på gulv eller vegg.

Hvis det oppdages nye lekkasjer på badrom som skyldes brudd på membran må andelseierne uten unødig opphold reklamere på forholdet overfor BORI Utbygging AS, med kopi til styret. Lekkasjer fra badrom uansett årsak skal dessuten rapporteres til styret.

Pr. juni 2018 var det mottatt tre reklamasjoner som gjaldt kondensdannelse i sjakt/utett membran, én reklamasjon der det er avklart at det ikke trengs utbedring og to bad der det er utbedret oppsprekninger på vegg i dusjonen. Videre var det pr. juni 2018 mottatt to reklamasjoner som gjaldt utette bad med lekkasje eller potensiell lekkasje ned i underliggende leiligheter. Disse to siste er utbedret, det siste badet

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

ble utbedret i oktober 2018. De gjenstående reklamasjonene gjelder kondens bak fuktsperre (plastfolie) i sjakt bak dusjsone.

To andelseierne rettet i november og desember 2018 overfor BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS krav på utbedring etter den utvidede garantien gitt i rettsforliket for lekkasje i membran som skyldes forhold BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS er ansvarlige for. Skanska Norge AS avsto begge kravene mens BORI Utbygging AS ikke besvarte det ene kravet og avsto det andre. Begge andelseierne fikk i 2019 selv utbedret sine bad, med bistand fra borettslaget.

For det ene badet varslet advokat Bjørge (på vegne av tidligere andelseier) i januar 2020 Skanska Norge AS og BORI Utbygging AS om rettslig pågang, dvs. at hvis fremlagt økonomisk krav ikke blir innfridd, vil saken bli brakt inn for rettsapparatet. Det ble samtidig informert om at borettslaget i rettssaken vil opptre som partshjelper for tidligere andelseier.

BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS sa seg deretter i februar 2020 villige til å dekke kravet fullt ut, men presiserte at dette ble gjort av prosessøkonomiske årsaker og ikke som en erkjennelse av ansvar. Kravet ble betalt i mars 2020.

Økonomisk oppgjør mot tidligere andelseiers forsikringssselskap ble foretatt i november 2020, fulgt av økonomisk oppgjør mellom tidligere andelseier og borettslaget i januar 2021.

Andelseier for det andre badet fremla i desember 2020 tilsvarende krav på dekning av sine kostnader overfor BORI Utbygging AS. Kravet ble betalt i mai 2021. Det ble høsten 2021 foretatt økonomisk oppgjør mellom andelseier og borettslaget.

### **Siste frist for å melde krav etter garantien er 30.06.22.**

#### Kondens bak fuktsperre i sjakt bak dusjsone

Under installasjonen av sprinkleranlegg sommeren-høsten 2015 ble plastfolie i sjakt bak dusjsone skjært vekk av Skanska Norge AS. Borettslaget bad da dette startet våren 2015 om at denne endringen ble prosjektert.

I april 2016 opplyste Skanska Norge AS at plastfolien ble fjernet på grunn av tydelig kondens mellom plast og Semroc-plater. Over tid hadde dampdiffusjon gjennom platene, spesielt i dusjsonen der flislimet blir vått, ført til en samling av kondensvann. Det ble videre opplyst at uten plasfolie var det tanken at den lille mengden fukt som kommer gjennom Semroc-platene vil kunne tørke ut via sjakten bak. Imidlertid så man nå at veggplatene på yttersiden av sjakten er foliebelagte og dermed dampette, noe som kan redusere uttøringsmuligheten i sjakten.

### **SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Skanska Norge AS ønsket derfor å åpne opp noen sjakter og foreta målinger av fuktnivå både i luft og treverk. Det ble videre opplyst at ved verdier utenfor det akseptable må videre tiltak vurderes.

Skanska Norge AS sin befaring av sjakter for å se på fuktnivå ble gjennomført i juli 2016. Rapport på fuktmålingene for sjaktene forelå i august 2016. Skanska Norge AS fant at sjaktene var både tørre og fine selv uten plastfolien. Det ble videre opplyst at de badene som fortsatt har plastfolie ikke er nødvendig å verken undersøke eller utbedre, da disse er montert i henhold til monteringsanvisning. Det ble videre opplyst at det ikke er uventet at kondens danner seg mellom Semroc-plate og plastfolie da diffusjon kan foregå over lang tid. Skanska Norge AS konkluderte med at det ikke gjorde noe at plastfolien ble fjernet i 2015, men at plastfolien heller ikke var nødvendig for at konstruksjonen skulle fungere optimalt, slik at man like godt kunne latt være å fjerne plastfolien.

Borettslaget engasjerte Multiconsult AS til å vurdere rapporten. Multiconsult AS rapporterte i desember 2016 at den sannsynlige årsaken til fukten mellom plastfolien og plate er lekkasjer og ikke kondens. Det ble videre opplyst at Semroc-platene i dag ikke har noen teknisk godkjenning, men har hatt det tidligere (frem til juni 2007), enten med membran i våtsoner eller med en plastfolie bak for å beskytte bakenforliggende konstruksjoner mot fukt som vil kunne trenge gjennom platene. Sistnevnte løsning er slik det var bygget. Multiconsult AS mente at en slik løsning ikke er god fordi en plastfolie har skjøter som ikke er vanntette. Det kan derfor trenge fukt videre bak plastfolien, selv om dette ikke er registrert. Multiconsult AS opplyste videre at selv om platene kan være benyttet i henhold til den tekniske godkjenningen som gjaldt ved byggetidspunktet, anser man i dag ikke den bygde løsningen for å være tilfredsstillende. Multiconsult AS konkluderte med at veggkonstruksjonen mellom baderom og sjakt trolig ikke er vanntett og at plastfolien bak er en fuktteknisk svak løsning. Det ble videre opplyst at der hvor plastfolien er fjernet er bakveggen bak dusjsjonen mer utsatt for skader. Det ble anbefalt at det ble gjort nærmere undersøkelser av sjaktene.

Advokat Bjørge tok i brev av februar 2017 opp fjerningen av plastfolien med Skanska Norge AS og påpekte at dette innebærer at forholdene i de leilighetene der platen er fjernet ikke lenger tilfredsstillende vilkårene i den tekniske godkjenningen for bruk av Semroc-plater i våtsoner, og at dette i seg selv må anses som en mangel. Advokat Bjørge tok også opp at Multiconsult AS vurderer det slik at det er mer fare for skader der platen er fjernet. Det ble for å løse problemet foreslått at Skanska Norge AS gir borettslaget en forpliktende garanti for skader som kan oppstå som en følge av at platen er fjernet og at Skanska Norge forplikter seg til hvert femte år å utføre stikkprøvekontroller.

Det ble i juni 2017 mottatt svar fra Skanska Norge AS. Vedlagt svaret var en rapport på forholdet utarbeidet av SINTEF Byggforsk AS. SINTEF

## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Byggforsk AS konkluderte i sin rapport med at den observerte fukten mellom plastfolien og Semroc Våtromsplate med stor sannsynlighet skyldes kondensert vanndamp som har diffundert gjennom platene fra områder med vått flislim. Videre ble det opplyst at fuktmengden som transporteres ved diffusjon er så liten at den ikke medfører fare for skadelig oppfukning av konstruksjoner bak. Dette gjelder både der plastfolien er urørt og der den er fjernet.

Skanska Norge AS sin advokat mente på denne bakgrunn at det ikke forelå avvik hva gjelder fuktsikkerhet og at borettslaget ikke kan gjøre mangelskrav gjeldende overfor Skanska Norge AS. Av samme grunn var det heller ikke aktuelt for Skanska Norge AS å stille en særskilt garanti knyttet til forholdet.

Borettslaget engasjerte Multiconsult AS til å vurdere rapporten. Multiconsult AS rapporterte i mars 2018 at det ikke kan utelukkes at den registrerte fuktigheten er kondensert vanndamp, men at man heller ikke kan utelukke lekkasjer. Multiconsult AS mente at Skanska Norge AS og SINTEF Byggforsk AS tar alt for lett på dette. Der hvor plastfolien er fjernet er utførelsen ikke i henhold til den tekniske godkjenningen og løsningen kan ikke betraktes som en fullgod membran. Det kan heller ikke utelukkes at det ved lekkasjer med tiden kan oppstå skader. Multiconsult AS mente at Skanska Norge AS og/eller SINTEF Byggforsk AS må uttale seg/garantere for bygd løsning, som ikke er i henhold til godkjenningen.

Advokat Bjørge tok i brev av desember 2018 opp med Skanska Norge AS at det ikke kan legges til grunn at Semroc-platene, der folien er fjernet, vil holde tilfredsstillende tetthet i hele badenes levetid på 20-25 år. Multiconsult AS sin vurdering fra mars 2018 var vedlagt brevet. Det ble opplyst om at borettslaget oppholder sitt krav om at Skanska Norge AS må gi en egen forpliktende garanti for skader som kan oppstå som følge av at platen er fjernet, for de leiligheter det gjelder.

Det ble i mars 2019 mottatt svar fra Skanska Norge AS på dette brevet. Det avvises fremdeles ansvar.

### **16.41 Status for Skanska Norge AS sine utbedringer etter rettsforlik**

Status for utbedringer av større branntekniske feil og status for utbedringer etter lekkasjer i membran på bad etter rettsforliket er nærmere beskrevet i egne kapitler ovenfor. Her omtales status for de andre utbedringer som Skanska Norge AS skal gjennomføre i henhold til rettsforliket.

Skanska Norge AS startet utbedringer på fellesarealene i begynnelsen av november 2014.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Isolasjon i modulskjøter på loft har blitt erstattet med mineralull. Alt byggeskum benyttet til tetting har blitt fjernet. Der det var for smalt til å benytte mineralull er det blitt tettet med brannskum. På toppen av modulskjøtene skal det ha blitt påsatt et 19 mm bord.

På svalgangene er det etablert utlektet beslag som er slisset ned i overgang på massivtredekket ved rekkverk, dette for å øke levetiden på svalgangskonstruksjonene.

Skanska Norge AS skulle i de syv bad der fall fra dørterskel til sluk av Oslo oppmåling AS ble målt til mindre enn 16 mm installere en vanntett løsning ved gulv/dørterskel. Videre skulle Skanska Norge AS måle fall mellom dørterskel og sluk i alle leiligheter som ikke tidligere var målt av Oslo oppmåling AS og installere samme vanntette løsning på bad der målingen viste et fall på mindre enn 16 mm. Disse målingene ble utført fra sommeren 2015 og utover høsten samt i januar 2016. Det viste seg å være totalt 10 bad som skulle få installert en vanntett løsning ved gulv/dørterskel. Denne løsningen ble installert i disse ti badene i april 2016.

I henhold til rettsforliket skal Skanska Norge AS kontrollere avslutning av rør-i-rør løsningen på kjøkken i alle leiligheter, og utbedre til fagmessig og forskriftsmessig løsning der det er nødvendig. Videre skal Skanska Norge AS der det er nødvendig justere tak- og gulvlister i gang og kjøkken samt utbedre sprekker på vegg/gulv på kjøkken/kjøkkeninnredning og bad, men likevel slik at fliser ikke skiftes. Utbedringen omfatter ikke riss som er 0,8 mm eller mindre. Dette arbeidet opplyses å ha blitt gjort samtidig med legging av sprinkleranlegg.

### 16.42 Rettslige tvister

Borettslaget er ikke i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar.

## 17. REGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 5 131 464 samt et positivt årsresultat på kr 4 522 496.

Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales. Det er i 2021 inntektsført en nedskrivning av andel IN-gjeld med kr 421 165.

Uten reduksjon restansvar IN utgjør driftsresultatet kr 4 710 299 og årsresultatet kr 4 101 331, kr 256 533 bedre enn budsjettert.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

Styret foreslår at årsresultatet (kr 4 522 496) tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Besparelsen på konsulenttjenester skyldes noe mindre behov for juridisk rådgivning og teknisk bistand enn det man fant det nødvendig å måtte budsjettere med.
- Besparelsen på drift og vedlikehold skyldes i hovedsak en kombinasjon av at ble benyttet mindre gartner tjenester enn budsjettert for, at det ikke forekom noen forsikringskader samt at service på brannalarmanleggene ble utsatt til 2022.
- Kostnader til større vedlikehold/påkostninger er i henhold til budsjett. Styret så utover sommeren 2021 at kostnadene til de pågående utbedringer av rekkverk på terrassene m.m. ville bli vesentlig høyere enn budsjettert pga. større forekomst enn råde enn forutsatt og utsatte derfor annet planlagt større vedlikehold. Omgjøring av tavler for AMS (budsjettert med kr 200 000) som man fant det nødvendig å måtte budsjettere med, ble dessuten igjen utsatt og videreført i budsjettet for 2022.
- Eiendomsskatt har vesentlig høyere kostnad enn budsjettert.
- Rentekostnadene avviker litt fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevingen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.21 kr 2 870 794. Dette er en økning på kr 273 046, kr 346 658 bedre enn budsjettert.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt enn de som fremgår av årsberetningen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



## SOLSIKKEN BORETTSLAG

### 18. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

#### 18.1 Konsulenttjenester

Det er budsjettert med kr 100 000 til juridisk rådgivning og kr 100 000 til teknisk bistand.

#### 18.2 Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er i stedet for 5% økning budsjettert med 5% reduksjon av premien grunnet økning av egenandel fra kr 6 000 til kr 10 000 samt gjennomført kontroll av sprinkleranlegg.

#### 18.3 Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

#### 18.4 Energi/fyring

Det er lagt til grunn en økning på 52% i forhold til 2021.

#### 18.5 Finanskostnader

Det er lagt til grunn en økning på 0,56 prosentpoeng.

#### 18.6 Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

### 19. PLANLAGT VEDLIKEHOLD

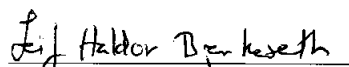
Borettslaget har for 2022 følgende planer for vedlikehold:

- Utbedring av fire yttervegger med malingsavflassing (ferdigstilling)
- Pålegging av flis i flere bed
- Vask av fasadeplater under hovedtak nord og øst for byggene
- Behandling av fasader på to bodbygg
- Vedlikehold av behandling av rekkverk, stolper og dragere på svalgangssider av byggene (flikkmaling), samt utbedring av råteskader ved behov
- Ombygging av tavler for AMS-målere (venter på svar på tilbudsforespørsler og deretter svar på kommende søknad til Elvia AS)

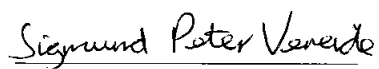


**SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Kjeller, 31.12.2021 / 02.05.2022

  
Leif Haldor Bjerkeseth  
styreleder

  
Anita Larsen  
nestleder

  
Sigmund Peter Vereide  
fungerende styremedlem



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	4 683 516	3 984 306	4 682 550	4 817 847
Andel renter		586 885	1 261 988	605 636	904 203
Andel avdrag		3 805 056	3 597 579	3 871 410	3 726 230
Andre inntekter	2	201 100	428 871	172 000	53 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	14	421 165	322 816	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 697 722</b>	<b>9 595 561</b>	<b>9 331 596</b>	<b>9 501 280</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	36 942	43 992	43 992	36 942
Styrehonorar	4	250 000	300 000	300 000	250 000
Andre honorarer	4	12 000	12 000	12 000	12 000
Avskrivninger	10	0	654 212	0	0
Revisjonshonorar	4	6 144	6 081	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		228 112	222 768	228 114	234 727
Konsulenttjenester	5	136 128	19 764	213 000	214 500
Kontingenter		44 578	42 430	46 010	45 294
Drift og vedlikehold	6	748 313	1 091 938	918 400	896 700
Større vedlikehold/påkostninger		791 169	783 506	800 000	850 000
Forsikringer		376 522	268 501	377 123	358 945
Kommunale avgifter		1 041 995	922 090	1 024 000	1 198 300
Eiendomsskatt		34 490	15 930	15 930	36 500
Energi/fyring	7	160 239	172 032	170 000	243 000
Kabel-TV og bredbånd	8	353 033	347 133	353 033	365 500
Andre driftskostnader	9	346 593	408 290	360 060	368 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 566 259</b>	<b>5 310 666</b>	<b>4 868 162</b>	<b>5 117 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 131 464</b>	<b>4 284 895</b>	<b>4 463 434</b>	<b>4 384 272</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		12 728	27 608	20 000	12 500
Rentekostnader		621 696	1 286 338	638 636	934 354
<b>Sum finansposter</b>		<b>-608 967</b>	<b>-1 258 731</b>	<b>-618 636</b>	<b>-921 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 164</b>	<b>3 844 798</b>	<b>3 462 418</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	13	4 522 496	3 026 164	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>4 522 496</b>	<b>3 026 164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

479 Solsikken Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 16	7 185 000	7 185 000
Bygninger	10, 16	128 060 365	128 060 365
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>135 245 365</b>	<b>135 245 365</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		215 517	77 316
Forskuddsbetalte kostnader		717 446	680 560
Kontanter		3 197	188
Bank		2 800 991	2 151 919
Skattetrekkkonto	11	57	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 737 208</b>	<b>2 909 984</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 982 573</b>	<b>138 155 348</b>

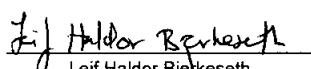
**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	11 100	11 100
Opptjent egenkapital	13	30 469 219	25 946 723
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 480 319</b>	<b>25 957 823</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	14, 16	7 921 151	8 342 316
Pantelån	14, 16	72 864 689	76 692 974
Borettsinnskudd	15, 16	26 850 000	26 850 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 635 840</b>	<b>111 885 290</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		11 640	9 646
Leverandørgjeld		436 296	422 398
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		57	0
Påløpne renter		145	192
Annen kortsiktig gjeld		418 276	-120 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>866 415</b>	<b>312 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 502 255</b>	<b>112 197 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 982 573</b>	<b>138 155 348</b>

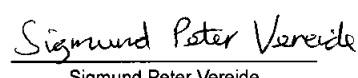
Pant og sikkerhetsstillelse

16

Styret i Solsikken Borettslag

  
Leif Haldor Bjerkese  
Styreleder

  
Anita Larsen  
Styremedlem

  
Sigmund Peter Vereide  
Fungerende styremedlem



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 598 135	3 879 108
Stipulerte renter	32 976	53 172
Stipulerte avdrag	48 405	47 226
Parkeringsplasser/Carport	4 000	4 800
<b>Sum</b>	<b>4 683 516</b>	<b>3 984 306</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Portåpner/bompenger/nøkler	3 010	50
Andre innbetalinger	198 090	428 821
<b>Sum</b>	<b>201 100</b>	<b>428 871</b>

Oppgjør tidligere saker kr 147 090 og laderett kr 51 000



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	36 942	43 992
<b>Sum</b>	<b>36 942</b>	<b>43 992</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	250 000	300 000
Utbetalt andre honorarer	12 000	12 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 144	6 081
<b>Sum</b>	<b>268 144</b>	<b>318 081</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	36 375	6 119
Teknisk bistand	85 800	0
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Andre forvaltningstjenester	13 040	12 732
<b>Sum</b>	<b>136 128</b>	<b>19 764</b>



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygg	222 653	34 426
Vedlikehold VVS	0	4 591
Vedlikehold elektro	44 980	474 115
Vedlikehold utvendige anlegg	44 546	111 481
Heiskostnader	131 268	144 197
Vedlikehold garasjer	25 382	13 594
Vedlikehold ventilasjon	0	7 371
Brannsikring	13 454	27 822
Reparasjon og vedlikehold søppelsug-anlegg	19 928	19 460
Egenandel forsikringskader	0	26 490
Vaktmestertjenester	60 627	58 752
Renholdstjenester	110 413	89 657
Snøbrøyting/strøing/feiing	48 282	51 873
Gressklipping	26 780	28 108
<b>Sum</b>	<b>748 313</b>	<b>1 091 938</b>

**Note 7 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	160 239	172 032
<b>Sum</b>	<b>160 239</b>	<b>172 032</b>

**Note 8 - Kabel-TV og bredbånd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kabel-TV	353 033	347 133
<b>Sum</b>	<b>353 033</b>	<b>347 133</b>



## NOTER

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	20 560	18 588
Lyspærer, sikringer m.m.	550	6 901
Verktøy og redskaper	5 957	0
Nøkler, låser og skilt	1 718	3 772
Kontorrekvisita	1 417	12 608
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	2 641
Generalforsamling/årsmøte	10 939	8 052
Andre kontorkostnader	540	0
IT-Kostnader	296 002	347 384
Porto	2 005	3 035
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	1 299	350
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	121
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	5 036	4 839
Velferdskostnader	570	0
Øreavrunding	1	0
<b>Sum</b>	<b>346 593</b>	<b>408 290</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	128 060 365	7 185 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	128 060 365	7 185 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	128 060 365	7 185 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
6201.86.17450 Skattetrekk	57	0
<b>Sum</b>	<b>57</b>	<b>0</b>



## NOTER

### Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	111	100	11 100

### Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>25 946 723</b>	<b>22 920 558</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	4 522 496	3 026 164
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>30 469 219</b>	<b>25 946 723</b>

### Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	<b>11498944510</b>	<b>114989445-1</b>	<b>82108046267</b>	<b>16363425228</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2010	2008	2021
Rentesats:	0.719 %	0.719 %	2.47 %	1.79 %
Beregnet innfridd:	01.07.2039	01.07.2039	30.03.2021	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	19 692 894	87 985 000	111 450 000	1 332 285
Lånesaldo 01.01:	12 963 661	62 405 748	1 323 565	0
Avdrag i perioden:	654 475	3 150 581	1 323 565	31 949
Opptak i perioden:	0	0	0	1 332 285
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>12 309 186</b>	<b>59 255 167</b>	<b>0</b>	<b>1 300 336</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 290 090	44 497 407	0	1 083 720
Andelssaldo 01.01:	2 266 276	6 076 040	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	114 414	306 751	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>2 151 862</b>	<b>5 769 289</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>14 461 048</b>	<b>65 024 456</b>	<b>0</b>	<b>1 300 336</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



**NOTER**

**Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	107 635 840	111 885 290
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	135 245 365	135 245 365

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	138 935 000	140 300 000



**NOTER**

**Note 17 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 597 748</b>	<b>2 908 913</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	4 522 496	3 026 164
Tilbakeføring avskrivninger	0	654 212
Opptak langsiktig gjeld	1 332 285	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 160 570	-3 668 725
Nedskrivning IN-gjeld	-421 165	-322 816
B. Årets endringer disponible midler	273 046	-311 165
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 870 794</b>	<b>2 597 748</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 737 208	2 909 984
- Kortsiktig gjeld	866 415	312 236
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 870 794</b>	<b>2 597 748</b>



Til generalforsamlingen i Solsikken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Solsikken Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 522 496. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Lillestrøm, 26. mai 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Til generalforsamlingen i Solsikken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Solsikken Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 522 496. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Accounting Firms



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Lillestrøm, 26. mai 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.