



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 515 660  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLFJELLET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		34 256 201	30 609 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 256 201</b>	<b>30 609 615</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 061 447	3 346 826
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 880	295 639
Annen driftskostnad		24 225 836	27 823 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>27 325 162</b>	<b>31 466 378</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 931 039</b>	<b>-856 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 881	11 494
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 881</b>	<b>11 494</b>
Annen finanskostnad		3 862 988	2 471 746
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 862 988</b>	<b>2 471 746</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 846 107</b>	<b>-2 460 252</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 084 932	-3 317 016
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 921 310	47 921 310
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 122 071	56 159 950
Sum varige driftsmidler		104 043 381	104 081 260
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		733 711	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		782 711	84 519
Sum anleggsmidler		104 826 092	104 165 779
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 881	
Andre fordringer		558 901	607 445
Sum fordringer		584 782	607 445
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 416	5 509 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 416	5 509 476
Sum omløpsmidler		4 166 198	6 116 921
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 992 290</b>	<b>110 282 700</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		64 700	64 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>64 700</b>	<b>64 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		69 220 021	72 304 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-69 220 021</b>	<b>-72 304 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-69 155 321</b>	<b>-72 240 253</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		162 198 226	166 835 744
Øvrig langsiktig gjeld		12 679 012	11 984 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>174 877 238</b>	<b>178 820 044</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>174 877 238</b>	<b>178 820 044</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 383	2 959
Leverandørgjeld		2 744 950	2 875 431
Skyldige offentlige avgifter		185 452	202 473
Annen kortsiktig gjeld		333 587	622 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 270 373</b>	<b>3 702 909</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>178 147 611</b>	<b>182 522 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 992 290</b>	<b>110 282 700</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 515782

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 515 660  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SOLFJELLET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 948 515 660  
SOLFJELLET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		34 256 201	30 609 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 256 201</b>	<b>30 609 615</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		3 061 447	3 346 826
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 880	295 639
Annen driftskostnad		24 225 836	27 823 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>27 325 162</b>	<b>31 466 378</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 931 039</b>	<b>-856 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 881	11 494
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 881</b>	<b>11 494</b>
Annen finanskostnad		3 862 988	2 471 746
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 862 988</b>	<b>2 471 746</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 846 107</b>	<b>-2 460 252</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 084 932	-3 317 016
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>



Organisasjonsnr: 948 515 660  
SOLFJELLETT BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 921 310	47 921 310
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 122 071	56 159 950
Sum varige driftsmidler		104 043 381	104 081 260
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		49 000	49 000
Andre fordringer		733 711	35 519
Sum finansielle anleggsmidler		782 711	84 519
Sum anleggsmidler		104 826 092	104 165 779
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 881	
Andre fordringer		558 901	607 445
Sum fordringer		584 782	607 445
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 416	5 509 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 416	5 509 476
Sum omløpsmidler		4 166 198	6 116 921
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 992 290</b>	<b>110 282 700</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	64 700	64 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>64 700</b>	<b>64 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	69 220 021	72 304 953
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-69 220 021</b>	<b>-72 304 953</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-69 155 321</b>	<b>-72 240 253</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	162 198 226	166 835 744
Øvrig langsiktig gjeld	12 679 012	11 984 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>174 877 238</b>	<b>178 820 044</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>174 877 238</b>	<b>178 820 044</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 383	2 959
Leverandørgjeld	2 744 950	2 875 431
Skyldige offentlige avgifter	185 452	202 473
Annen kortsiktig gjeld	333 587	622 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 270 373</b>	<b>3 702 909</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>178 147 611</b>	<b>182 522 953</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>108 992 290</b>	<b>110 282 700</b>



Organisasjonsnr: 948 515 660  
SOLFJELLETT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

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**



---

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamlingen.



### Blant styrets viktigste oppgaver er:



Å vedta budsjett og nødvendige reguleringer av husleie/fellesutgifter.

Å anwise fakturaer til betaling.

Å foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.

Å godkjenne nye andelseiere og søknader om bruksoverlating.



Å behandle klagesaker og eventuelle sanksjoner i form av advarsler eller oppsigelse.



Styret avholder styremøter så ofte som borettslagets anliggender tilsier det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

### Henvendelser fra andelseiere:

Henvendelser fra andelseiere om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i borettslaget.



### Unntak fra dette er:



Forsikringsaker vedrørende boligen (ikke innbo). Søknader om bruksoverlatelse. Husleiespørsmål, purringer, utkastelser m.v. salg av boligen.

**I disse tilfellene rettes henvendelsene direkte til OBOS.**



## OBOS OPPGAVER



**OBOS er i henhold til kontrakt borettslagets  
forretningsfører.**



Blant forretningsførerens viktigste oppgaver er:  
Å kreve inn felleskostnader, foreta kontroll med innbetalingene og  
foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser.

Å foreta en betryggende forvaltning av borettslagets likvide  
midler i henhold til forskrifter gitt av Kommunaldepartementet.

Å utføre den løpende regnskapsførsel og fremme forslag til  
årsregnskap og årsmelding for styret.



Å fremme forslag til budsjetter.



Å bistå borettslagets styre med råd og tilrettelegging av  
generalforsamlinger.

Å delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i  
styremøte/generalforsamling i henhold til  
forretningsførerkontrakten.

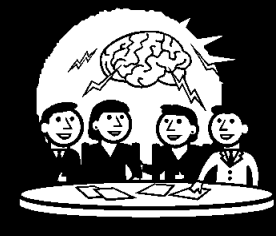
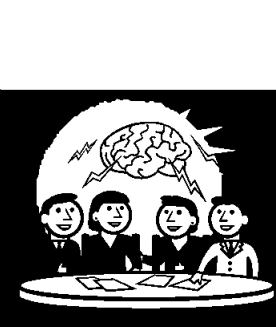


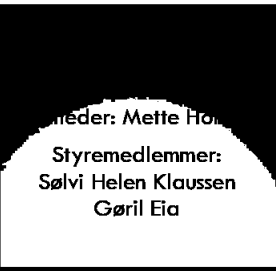
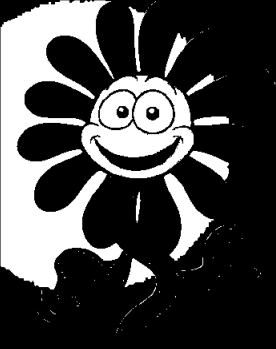

Å foreta overdragelser av andeler og påse at medlemmenes  
forkjøpsrett blir respektert. Å forestå beregning og utbetaling  
av lønn til borettslagets ansatte, f.eks. vaktmester. Å innberette  
statistiske opplysninger til offentlige myndigheter.



Hovedkontor: Hammersborg Torg 1, postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Tlf. 22 86 55 00

Avdelingskontor: Tvetenveien 150, 0672 Oslo Tlf. 22 98 14 60





**BORETTSLAGET**

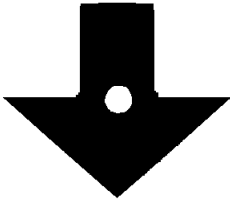
Solfjellet borettslag er en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur

Solfjellet Borettslag består av 9 høyhus med 12 etasjer. Det er to heiser og et fellesvaskeri i hver blokk. Byggingen av borettslaget tok til i 1966, ble ferdigstilt i 1970 og kan sies å være en typisk representant for 60-tallets boligarkitektur. Arkitekter var Rinnan og Tveten og hovedentreprenør var Fagbygg A/S.

Borettslaget består av 648 leiligheter. Det er tre hovedtyper leiligheter, liten toroms, stor toroms og treroms på henholdsvis 43,34 m<sup>2</sup> - 55,5 m<sup>2</sup> og 80,55 m<sup>2</sup>.

**VEL MØTT TIL ÅRETS GENERALFORSAMLING SOM AVHOLDES ONSDAG 19. APRIL KL. 18.00 I HAUGERUD KIRKE**

**! Vi er på Nett !**

  
<http://www.solfjellet.no>

**Styret**  
Solfjellet borettslag v/stylerommet.  
Haugerudveien 78, 0674 - Oslo

**Kontortid for beboere:**  
1. og 3. onsdagen i måneden  
Kl. 18.00 til 19.00.  
Ingen kontortid i perioden 15. juni til 15. august

**Stylerom:**  
22 32 20 03. Kun i kontortiden  
1. og 3. onsdagen i måneden  
mellom kl. 18.00 og 19.00

**E-post:**  
[styret.solfjellet@gmail.com](mailto:styret.solfjellet@gmail.com)

**Driftskontoret - Vaktmester**  
**Postadresse:**  
Haugerudveien 80, 0674 - Oslo

**for beboere:**  
1. og 3. onsdagen i måneden  
Kl. 18.00 til 19.00

**Design & layout:**  
Terje Aas

**Trykk**  
Merkur grafisk AS  
Stånseveien 9  
2001 - Oslo



## REGISTRERINGSBLANKETT ved ordinær generalforsamling

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Løilighetsnummer:

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

Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

(Eiers underskrift)

(Dato)



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**

## TIL ANDELSEIERNE I SOLFJELLET BOETTSLAG

**Velkommen til ordinær generalforsamling  
onsdag 19. april kl.18:00 i Haugerud Kirke**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solfjellet Borettslag det kommende året



### Hvem kan delta på generalforsamlingen



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



**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand før  
fremmøte ved inngangen**





Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

**Innkalling til  
Ordinær generalforsamling i Solfjellet Borettslag.  
Avholdes 19.april 2023 kl. 18 i Haugerud kirke.**

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022.
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret.
- B) Grøntutvalget.
- C) Dyreutvalget.

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag om bruk av elektrisk grill på balkongen.
  - B) Forslag om kameraovervåking i inngangsvestibyle - Haugerudveien 78.
  - C) Forslag om endring av regler for dyrehold.
  - D) Forslag om økning honorar til dyreutvalget (**Behandles under pkt. 3**)
  - E) Forslag om å regulere styrehonoraret til gjennomsnittsnivå for styrehonorarer. (**Behandles under punkt 3**)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Andre komiteer/utvalg
  - Grøntutvalget
  - Dyreutvalget

Oslo, 23.02.2023  
Styret i Solfjellet Borettslag

Terje Aas /s/ Mette Holmen /s/ Gøril Eia /s/ Sølvi Helen Klausen /s/ Roald Silnes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder Terje Aas	Haugerudveien 72
Nestleder Mette Holmen	Haugerudveien 74
Styremedlem Gøril Eia	Haugerudveien 76
Styremedlem Sølvi Helen Klaussen	Haugerudveien 80
Styremedlem Roald Silnes	Haugerudveien 82

#### Til orientering har Roald Silnes ikke deltatt i praktisk styrearbeid fra og med september 2022

Varamedlem Bjørn Gundersen	Haugerudveien 80
Varamedlem Bolette Stouenbergh Lindholdt	Haugerudveien 84
Varamedlem Malin N. Olsen	Haugerudveien 78
Varamedlem William Giffen Sæbø	Haugerudveien 84

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Terje Aas	Haugerudveien 72
Mette Holmen	Haugerudveien 74

Varadelegert	
Sølvi Helen Klaussen	Haugerudveien 80
Roald Silnes	Haugerudveien 82

#### Valgkomiteen

Edel M. Esse	Haugerudveien 78
Linda Madsen	Haugerudveien 74
Hege Christin Ramnæs	Haugerudveien 74

#### Grøntutvalget

Edel M. Esse	Haugerudveien 78
Sigmund T. Dahlsrud	Haugerudveien 76

#### Dyreutvalget

Pål Wium	Haugerudveien 84
Hedda Sørhus	Haugerudveien 82
Tanja Fløisbonn	Haugerudveien 74
Morten Frøskeland	Haugerudveien 76

#### Generelle opplysninger om Solfjellet Borettslag

Borettslaget består av 647 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515660, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 141 103.



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Solfjellet Borettslag har fire ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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

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

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

### **Resultat**

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

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

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 160 000 vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

Eiendomsskatten følger egne satser.



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

## **Energikostnader**

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

## **Forsikring**

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

## **Lån**

Solfjellet Borettslag har to lån. I budsjettet for 2023 er det lagt til grunn en renteøkning på ca. 1 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

## **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet



Til generalforsamlingen i Solfjellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

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

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

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

Oslo, 28. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 414 012</b>	<b>10 323 809</b>	<b>2 414 012</b>	<b>943 831</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 084 932	-3 317 016	2 962 548	6 341 102
Tilbakeføring av avskrivning	16	37 880	295 639	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-172 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-4 223 082	-4 715 921	-4 691 000	-3 723 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	22	-414 436	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 480	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 518 186</b>	<b>-7 909 798</b>	<b>-1 728 452</b>	<b>2 618 102</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>895 825</b>	<b>2 414 012</b>	<b>685 560</b>	<b>3 561 933</b>



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	4 166 198	6 116 921
Kortsiktig gjeld	-3 270 373	-3 702 909
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>895 825</b>	<b>2 414 012</b>

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		6 365 113	5 662 000	5 577 852	7 391 832
Innkrevde felleskostnader	2	26 213 921	24 104 521	26 850 148	32 788 168
Avgiftspliktige inntekter	3	275 240	179 060	0	200 000
Vaskeri		0	40 000	0	0
Garasjer	11	272 667	333 783	0	200 000
Andre inntekter	4	714 825	290 250	200 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>33 841 765</b>	<b>30 609 615</b>	<b>32 628 000</b>	<b>40 780 000</b>

**DRIFTSKOSTNADER:**

Personalkostnader	5	-2 485 447	-2 790 826	-2 817 000	-3 180 500
Styrehonorar	6	-516 000	-516 000	-615 200	-516 000
Avskrivninger	16	-37 880	-295 639	0	0
Revisjonshonorar	7	-26 750	-18 840	-18 000	-30 000
Andre honorarer		-60 000	-40 000	-80 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-443 855	-433 030	-444 000	-462 496
Konsulenthonorar	8	-346 651	-612 017	-400 000	-350 000
Kontingenter		-129 400	-129 400	-129 400	-129 400
Drift og vedlikehold	9	-2 183 111	-5 235 058	-1 930 000	-2 160 000
Forsikringer		-1 084 440	-1 000 040	-1 084 000	-1 191 723
Kommunale avgifter	10	-3 919 129	-3 737 272	-3 859 000	-4 720 779
Garasjer	11	-284 315	-304 162	0	-60 000
Energi/fyring	12	-11 940 681	-12 564 634	-12 000 000	-11 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 336 800	-2 104 506	-2 172 852	-2 500 000
Andre driftskostnader	13	-1 530 704	-1 684 954	-1 480 000	-1 625 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-27 325 162</b>	<b>-31 466 378</b>	<b>-27 029 452</b>	<b>-28 005 898</b>

**DRIFTSRESULTAT FØR IN:** 6 516 603 -856 764 5 598 548 12 774 102Innbetalt andel fellesgjeld 414 436 0 0 0  
**DRIFTSRESULTAT** 6 931 039 -856 764 5 598 548 12 774 102



8

Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

### FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	14	16 881	11 494	0	0
Finanskostnader	15	-3 862 988	-2 471 746	-2 636 000	-6 433 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 846 107</b>	<b>-2 460 252</b>	<b>-2 636 000</b>	<b>-6 433 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 084 932</b>	<b>-3 317 016</b>	<b>2 962 548</b>	<b>6 341 102</b>
--------------------	--	------------------	-------------------	------------------	------------------

Overføringer:

Fra annen egenkapital	0	-3 317 016	Til annen egenkapital	3 084 932	0
-----------------------	---	------------	-----------------------	-----------	---

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	44 531 000	44 531 000
Tomt		3 390 310	3 390 310
Andre varige driftsmidler	17	56 122 071	56 159 950
Aksjer og andeler	18	49 000	49 000
Miljøbankkonto, øremerket		698 192	0
Langsiktige fordringer		35 519	35 519
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>104 826 092</b>	<b>104 165 779</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		25 881	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 576	563 116
Andre kortsiktige fordringer	19	541 325	44 329
Andre driftskonti i OBOS-banken		1 234	6 998
Driftskonto OBOS-banken		2 191 886	449 355
Driftskonto OBOS-banken II		438 848	251 667
Skattetrekkkonto OBOS-banken		108 800	97 526
Sparekonto OBOS-banken		840 648	4 703 930
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 166 198</b>	<b>6 116 921</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 992 290</b>	<b>110 282 700</b>

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL



9

Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

Innskutt egenkapital 647 * 100		64 700	64 700
Annen egenkapital	20,21	-69 220 021	-72 304 953
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-69 155 321</b>	<b>-72 240 253</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	22	162 198 226	166 835 744
Borettsinnskudd	23	11 984 300	11 984 300
Avsetning bomiljøtiltak	24	694 712	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>174 877 238</b>	<b>178 820 044</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 744 950	2 875 431
Skyldige offentlige avgifter	25	185 452	202 473
Påløpte renter		6 384	2 959
Annen kortsiktig gjeld	26	333 587	622 046
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 270 373</b>	<b>3 702 909</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 992 290</b>	<b>110 282 700</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	27	203 734 300	203 734 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2023

Styret i Solfjellet Borettslag

Terje Aas /s/

Gøril Eia /s/

Sølvi Helen Klaussen /s/

Roald Silnes /s/

Mette Holmen /s/

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## FORDRINGER

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

## REKSKONTO

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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	24 472 946
Garasje, Solfjellet parkeringshus	1 769 000
Parkeringsleie, uteparkering	553 200



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	646 443
Parkering elbil	30 000
Parkering stor bil	23 100
Parkeringsleie m/mva	2 700
Kapitalkostnader på IN-lån	6 140 342
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	224 771
Overført til kapitalkostnader	-6 365 113
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>27 497 389</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje, Solfjellet parkeringshus	-516 420
Parkeringsleie, uteparkering	-375 000
Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	-371 723
Parkering elbil	-16 500
Parkeringsleie m/mva	-2 700
Parkering stor bil	-1 125
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 213 921</b>

**NOTE: 3****AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER**

Garasjeleie, Solfjellet parkeringshus, garasjeleie m/mva	174 740
Haugerudåsen sameie	100 500
<b>SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER</b>	<b>275 240</b>

**NOTE: 4****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	152 110
Oppgjør forsikring	24 713
Garanti fra Tryg forsikring	340 825
Ice Communication Norge AS, leie basestasjon	32 291
Telenor Norge AS, antenneleie	39 435
Telia, leie basestasjon	125 451
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>714 825</b>

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 918 861
Overtid	-157 077
Påløpte feriepenge	-260 281



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

Fri bil, tlf. etc.	-11 607
Fri bolig	-46 500
Naturalytelse speilkonto	58 107
Arbeidsgiveravgift	-379 385
Pensjonskostnader	-45 417
AFP-pensjon	-13 775
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 303
Yrkesskadeforsikring	-10 428
Refusjon sykepenge	338 845
Bedriftshelsetjeneste	-32 123
Arbeidsklær	-5 641
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 485 447</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 516 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 646, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 750.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-81 000
OBOS Prosjekt AS	-214 269
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-51 382
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-346 651</b>

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-344 050
Drift/vedlikehold VVS	-366 693
Drift/vedlikehold elektro	-117 819
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-294 852



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

Drift/vedlikehold heisanlegg	-464 631
Drift/vedlikehold brannsikring	-191 399
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-139 812
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 013
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-71 669
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 622
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-51 797
Egenandel forsikring	-63 000
Kostnader dugnader	-755
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 183 111</b>

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

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 809 261
Renovasjonsavgift	-1 109 868
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 919 129</b>

**NOTE: 11 GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	272 667
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>272 667</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-319 979
Driftskostnader	35 664
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-284 315</b>
<b>SUM GARASJER</b>	<b>-11 648</b>



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-696 171
Varmesentralen	-550 521
Fjernvarme	-10 693 989
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-11 940 681</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 772
Container	-271 948
Verktøy og redskaper	-810
Telefon-/kontormaskiner	-10 000
Driftsmateriell	-46 437
Lyspærer og sikringer	-14 085
Vakthold	-10 930
Renhold ved firmaer	-784 446
Andre fremmede tjenester	-32 515
Kontor- og datarekvisita	-49 176
Trykksaker	-94 543
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-890
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 646
Andre kontorkostnader	-9 999
Telefon/bredbånd	-7 668
Telefon, annet	-23 544
Porto	-80
Drivstoff biler, maskiner osv.	-31 573
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-60 316



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

Reisekostnader	-3 268
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 073
Velferdskostnader	-50 300
Konstaterte tap	-685
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 530 704</b>

**NOTE: 14****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 719
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 162
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 881</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-3 078 642
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-783 834
Renter på leverandørgjeld	-511
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 862 988</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	44 531 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>44 531 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.141/bnr.103

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





Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

**NOTE: 17**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Catepillar modell 906M

Tilgang 2016

668 750

Avskrevet tidligere

-668 749

1

Catepillar 906MHF

Tilgang 2016

809 625

Avskrevet tidligere

-809 624

1

Easy 6000 m/chip

Tilgang 2013

33 241

Avskrevet tidligere

-33 240

Easy 6000 m/chip

Tilgang 2013

38 836

Avskrevet tidligere

-38 835

1

Feiekost til Tokvam feiemaskin

Tilgang 2021

103 750

Avskrevet tidligere

-20 750

Avskrevet i år

-20 750

62 250

Feiekost for traktor

Tilgang 2017

168 750

Avskrevet tidligere

-168 749

1

Feiemaskin

Tilgang 2017

180 000

Avskrevet tidligere

-179 999

1

Gressklipper (JDX758)

Tilgang 2016

156 250

Avskrevet tidligere

-156 249

1

Gressklipper (JDX758)

Tilgang 2016

156 250

Avskrevet tidligere

-156 249

1

HP LJ Ent Color 500

Tilgang 2015

16 953

Avskrevet tidligere

-16 952



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

Easy 6000 m/chip			.
Tilgang 2013	38 836		
Avskrevet tidligere	-38 835		
			1
Feiekost til Tokvam feiemaskin			
Tilgang 2021	103 750		
Avskrevet tidligere	-20 750		
Avskrevet i år	-20 750		
		62 250	
Feiekost for traktor			
Tilgang 2017	168 750		
Avskrevet tidligere	-168 749		
			1
Feiemaskin			
Tilgang 2017	180 000		
Avskrevet tidligere	-179 999		
			1
Gressklipper (JDX758)			
Tilgang 2016	156 250		
Avskrevet tidligere	-156 249		
			1
Gressklipper (JDX758)			
Tilgang 2016	156 250		
Avskrevet tidligere	-156 249		
			1
HP LJ Ent Color 500			
Tilgang 2015	16 953		
Avskrevet tidligere	-16 952		
			1
Sandsilo			
Tilgang 1987	37 800		
Avskrevet tidligere	-37 799		
			1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2016	168 750		
Avskrevet tidligere	-168 749		
			1
Tørketrommel 1			
Tilgang 2013	27 251		
Avskrevet tidligere	-27 250		
			1
Tørketrommel 2			
Tilgang 2013	27 251		
Avskrevet tidligere	-27 250		
			1
Tørketrommel 3			
Tilgang 2013	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

Tørketrommel 4			
Tilgang 2013	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		1
Utstyr traktor			
Tilgang 2021	68 750		
Avskrevet tidligere	-13 750		
Avskrevet i år	-13 750		
		41 250	
Vaskemaskin 1			
Tilgang 2013	41 235		
Avskrevet tidligere	-41 234		1
Vaskemaskin nr. 4			
Tilgang 2013	41 235		
Avskrevet tidligere	-41 234		1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2013	24 078		
Avskrevet tidligere	-24 077		1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2013	24 078		
Avskrevet tidligere	-24 077		.
Strykerulle			
Tilgang 2013	36 422		
Avskrevet tidligere	-36 421		1
Tredemølle			
Tilgang 2018	16 900		
Avskrevet tidligere	-13 520		
Avskrevet i år	-3 379		1
Spreder			
Tilgang 2015	22 500		
Avskrevet tidligere	-22 499		1
Tørketrommel 3 stk			
Tilgang 2014	72 235		
Avskrevet tidligere	-72 234		1



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

			1
Tørketrommel 3 stk			
Tilgang 2014	72 235		
Avskrevet tidligere	-72 234		
			1
Tørketrommel 8 stk			
Tilgang 2014	192 628		
Avskrevet tidligere	-192 627		
			1
-			1
Vaskemaskin 2 stk			
Tilgang 2014	73 750		
Avskrevet tidligere	-73 749		
			1
Strykeruller 7 stk			
Tilgang 2014	122 500		
Avskrevet tidligere	-122 499		
			1
Vaskemaskin 3 stk			
Tilgang 2014	110 625		
Avskrevet tidligere	-110 624		
			1
Vaskemaskin 4 stk			
Tilgang 2014	147 500		
Avskrevet tidligere	-147 499		
			1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1
Vaskemaskin nr. 7			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1
Vaskemaskin nr.8			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1
Vaskemaskin nr. 9			
Tilgang 2014	36 875		
Avskrevet tidligere	-36 874		
			1



20

Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

			1
Vaskemaskin 2 stk			
Tilgang 2014	73 750		
Avskrevet tidligere	-73 749		
			1
Strykeruller 7 stk			
Tilgang 2014	122 500		
Avskrevet tidligere	-122 499		
			1
Andre bygninger			
Kostpris	110 100		
		110 100	
Garasjeanlegg			
Tilgang 2014	53 422 320		
		53 422 320	
Garasjeanlegg			
Kostpris	12 000		
		12 000	
Parkeringsplasser			
Tilgang 2014	2 474 117		
		2 474 117	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>56 122 071</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-37 880</b>	

**NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Haugerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 490. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: 49 000.

Den samlede aksjekapital i Haugerud Varmesentral er på kr. 100 000.

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	23 104
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	14 022
Smart Charge desember 2022	18 366
Korrigert faktura for 2022 Haugerudåsen sameie	1 153
P-Service AS, billettautomat EasyPark oktober-desember 2022	20 384
Refusjon sykepenger	338 845
Telia, basestasjon 2022	125 451
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>541 325</b>



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

**NOTE: 20****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-70 067 570
Egenkapital fra IN tidligere	588 797
Egenkapital fra IN 2022	414 436
Reduksjon EK fra IN	-155 684
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-69 220 021</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 21**

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 22****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-36 750 000
Nedbetalt tidligere	2 997 201
Nedbetalt i år	936 611
	-32 816 188

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55%.

Løpetiden er 35 år

Opprinnelig, 2015	-154 151 105
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 479 363
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 286 471
Nedbetalt tidligere, IN	588 797
Nedbetalt i år, IN	414 436

-129 382 038

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-162 198 226**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

**NOTE: 23****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-22 900
Opprinnelig 2010	-11 961 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 984 300</b>

**NOTE: 24****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-694 712
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-694 712</b>

**NOTE: 25****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-108 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-58 575
Skyldig mva.	-18 076
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-185 452</b>

**NOTE: 26****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-260 281
Midlertidig deposita	-25 300
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-285 581</b>

**NOTE: 27****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 984 300
Pantelån	162 198 226
Beregnete IN-forpliktelser	847 549
<b>TOTALT</b>	<b>175 030 075</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 531 000
Tomt	3 390 310
<b>TOTALT</b>	<b>47 921 310</b>



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

#### KJØP AV BOLIG I SOLFJELLET BORETTSLAG

Ved kjøp av bolig i Solfjellet Borettslag bør du kontrollere at selger/megler kan framlegge dokumentasjon av nyere dato vedrørende utført autorisert el – sjekk av boligens elektriske installasjoner, herunder at alt er i forskriftsmessig stand. Ref. pkt. Internkontroll.

Du bør også kontrollere at det ikke foreligger en heftelse/megleropplysning som gjelder manglende vedlikehold av boligen.

Eventuelle feil og mangler ved overtagelse av bolig i Solfjellet Borettslag som faller inn under andelseiers vedlikeholdsansvar, er en sak mellom kjøper/selger og eventuelt megler.

#### STYRET

Styret har kontor i Haugerudveien 78 og kan i kontortiden treffes ved personlig oppmøte. Styret har kontortid

1. og 3. onsdag i måneden mellom kl.18.00-19.00. I perioden 15. juni til 15. august er kontoret stengt.
2. Unngå private henvendelser hjem til styrets medlemmer.

Borettslaget har egen nettside og elektronisk oppslagstavle i Inngangsvestibylene hvor man finner generelle opplysninger om borettslaget og hvor nyheter fortløpende blir presentert.

Borettslagets nettsideadresse er: [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)

#### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

#### VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har 3 fast ansatte vaktmestere for å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestrene har kontor i Haugerudveien 80, og kan treffes på dagtid på telefon 22 32 21 72 eller mobil 958 11 864. Kontortid for beboere er mellom kl. 10.30 og 11.30 mandag til og med lørdag.

Vaktmesterkontoret har også egen e-post adresse som er: [vaktmesterkontor@gmail.com](mailto:vaktmesterkontor@gmail.com)

Unngå å ringe privat til vaktmestrene utenom ordinær arbeidstid. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

#### PARKERING

I borettslaget er det parkering i parkeringshus (402 plasser) eller parkering på de uteplassene som borettslaget disponerer (155 plasser). Dette tildeles etter søknad til styret. Ved ønske om leie av parkeringsplass, kan søknad legges i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 78. Søknadsskjema kan lastes ned fra borettslagets hjemmesider. Andelseiere som har fått tildelt parkeringsplass, må benytte oblat som utdeles av driftskontoret for å unngå



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

parkeringsbot.

Inne på borettslagets område er det parkeringsforbud. Det er kun tillatt korte stans på maks 20 minutter i forbindelse med varelevering. Ved behov for lengre stans ved for eksempel ut/innflytting eller håndverkere på besøk, må det benyttes parkeringsbevis som utleveres ved vaktmesterkontoret. Ved brudd på parkeringsbestemmelsene, vil det bli utstedt gebyr av parkeringskontrollfirmaet.

## NØKLER/SKILT

Nøkkelbrikke til inngangsdør overtas ved kjøp av leilighet. Dersom du trenger flere, kan disse kjøpes på vaktmesterkontoret. Nøkkelkort til vaskeriet og bruk av maskiner kan utleveres ved henvendelse til vaktmesterkontoret. Også oppføring av navn på ringetablå utføres etter henvendelse til vaktmesterkontoret. Andelseier er selv ansvarlig for anskaffelse av postkasseskilt som kan bestilles hos de fleste Jerniaforhandlere. Postkasseskilt skal være i hvit plast og bør settes opp så raskt som mulig etter innflytting.

## VASKERI

Det er ett fellesvaskeri i hver blokk. Vedrørende andelseiers plikter i forbindelse med bruk av fellesvaskeriene henvises det til husordensreglene.

## FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79703355. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

### Hvis borettslagets forsikring blir gjort gjeldende, må andelseier dekke egenandelen ved:

- ✓ Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten
- ✓ Ikke faglig/autorisert vedlikehold/utbedring
- ✓ Plutselig/uforutsett vannlekkasje som skyldes alderdom, slitasje/tretthetsbrudd på vannledninger innenfor leilighetens stoppekran som kan tilbakeføres til manglende vedlikehold/utskiftning
- ✓ Brudd/skade på varmekabler
- ✓ Egeninstallert bruksutstyr som oppvaskmaskin med tilknyttet utstyr og elektrisk bruksutstyr og lignende
- ✓ Uaktsomhet

Det er viktig å merke seg at andelseier har ansvar for et kontinuerlig og faglig/autorisert vedlikehold av våtrom som bad, WC og kjøkken med installasjoner som vannledninger fra boligens stoppekran, toalett med cisterne og tappebatterier/kraner herunder renhold og vedlikehold av sluk.

Ved påførte vannskader/følgeskader som ikke dekkes av forsikringen og som skyldes andelseiers manglende vedlikehold, må andelseier svare for både totalkostnaden til utbedring av lekkasjeårsaker i egen bolig og følgeskaden i underliggende bolig. Ovennevnte innebærer at når skaden er meldt, vil forsikringsavdelingen/forsikringsselskapet avhengig av skadetype og størrelse, rekvirere takstmann for besiktigelse. Skademeldinger og takstrapporter med skadeårsak og kostnadsoverslag vil bli oversendt til borettslaget. Skademeldingene vil



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

inneholde opplysninger om skaden vil bli erstattet av borettslagets huseierforsikring. Takstrappertene tar ikke standpunkt til erstatningsspørsmålet.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre. Borettslaget dekker ikke andelseiers egenandel ved bruk av hjemforsikringen. For å begrense skadeomfanget ved en eventuell vannlekkasje bør andelseier ha oversikt over hvor leilighetens stoppekraner er montert.

## KOSTNADER PÅFØRT BORETTSLAGET – GRUNNET FORHOLD I ANDELSEIERS BOLIG

**Forhold i andelseiers bolig som medfører nødvendig inngripen fra borettslagets side med påløpende kostnader, må påregnes dekket av andelseier.**

### DETTE KAN VÆRE FORHOLD SOM:

- ✓ Kontroll fra nettselskapet som pålegger borettslaget feilsøking og utbedring på grunn av jordfeil på
- ✓ felles stigeledning, da dette kan medføre en fare. Hvis jordfeilen kan tilbakeføres til andelseiers bolig med
- ✓ interne ledningsnett fra og med hovedsikring og tilknyttet utstyr som komfyr kjøleskap og lignende og utbedringen må utføres her eller på dette utstyr, belastes andelseiers for kostnaden.
  
- ✓ Feil på boligens porttelefon grunnet ikke faglig frakopling / tilkobling som medfører kortslutning i felles dørkontakt på vestibylens hovedinngangsdør, belastes andelseier for feilsøking og utbedring. Generelt har andelseier ansvar for vedlikehold / utskifting av boligens faste installerte porttelefon.
- ✓ Vannlekkasjer med følgeskade som nødvendiggjør konsulentbistand for å klargjøre årsaksforhold og ansvarsfordeling. Hvis årsaksforholdet skyldes andelseiers manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten, svarer andelseier for kostnaden til konsulentbistanden. Ref. for øvrig pkt. 4 forsikring.

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

### HMS

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

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

### LOV OM INTERNKONTROLL – ANDELSEIER

Med henvisning til borettsloven, er vedlikeholdsplikten av boligen underlagt andelseier. Dette gjelder også det faste installerte ledningsnett i hver bolig. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal foretas uten opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. På det elektriske anlegget innebærer dette at utbedring må foretas av en autorisert elektriker.

### FORHOLD MELLOM UMLEIER/LEIETAKER

Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE):

Ved en hensiktsmessig HMS dokumentasjon skal grensesnittet mellom utleier og leietakers ansvarsområde defineres.

### ANSVARsområde/GRENSESNIITT - BORETTSLAGET/ANDELSEIER

- ✓ Borettslagets vedlikeholdsansvar:
  - Fram til hovedsikring.

Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

- ✓ Andelseiers vedlikeholdsansvar:
  - Fra og med hovedsikring i skap, sikringer i skap med ledningskurser fram til boligen, herunder boligens innvendige faste ledningsnett og tilknyttet utstyr.

Systematisk kontroll (egenkontroll) av det faste installerte ledningsnett:

Med henvisning til andelseiers vedlikeholdsplikt, kan systematisk kontroll i henhold til Direktoratet for brann- og elsikkerhet (DBE), ivaretas ved at andelseier foretar egenkontroll (visuell kontroll), for å forsikre seg om at materiell ikke er ødelagt eller utsatt for varmegang eller lignende. Når det gjelder utstyr som tilkobles boligens faste ledningsnett er også det andelseier ansvar.

Andelseier bør foreta minst en årlig kontroll av boligens faste installerte ledningsnett og eget utstyr som er tilkoblet. Denne kontrollen kan utføres ved å benytte sjekklister som er innsatt bakerst i årsmeldingen.

Istedenfor å foreta egenkontroll kan andelseier for egen kostnad engasjere et autorisert elektrofirma til å foreta en årlig kontroll.

#### **UTBEDRING**

Ved feil eller mistanke om feil på boligens faste ledningsnett eller tilknyttet utstyr må andelseier selv sørge for nødvendig utbedring eller videre kontroll. En slik utbedring eller videre kontroll skal alltid foretas av godkjente autoriserte elektroinstallatører.

#### **DOKUMENTASJON**

Andelseier bør ved salg overfor kjøper eller til enhver tid overfor borettslag og tilsynsmyndighet kunne dokumentere at systematisk kontroll av boligens faste installerte ledningsnett er utført og at eventuelle feil og mangler er utbedret. Som dokumentasjon kan benyttes arkiverte sjekklister av den type som følger årsmeldingen. Årsmeldingen med sjekklister bør derfor arkiveres i en egen perm. Kjøper bør forvise seg om at systematisk kontroll er utført og at eventuelle feil og mangler er utbedret av en autorisert elektroinstallatør.

Benyttes autorisert elektroinstallatør til å foreta el-sjekk og en eventuell utbedring på ledningsnettet, plikter det engasjerte firma å fylle ut en samsvarserklæring når arbeidet/oppdraget i boligen er avsluttet. Denne erklæringen skal oppbevares som en del av dokumentasjon på boliganlegget.

#### **SYSTEMATISK KONTROLL (EGENKONTROLL) BRANNSIKRINGSUTSTYR – RØYKVARSLER**

I henhold til forskriftene skal det være installert og vedlikeholdt i driftssikker stand en røykvarsler og brannslukningsapparat eller vannslange i hver bolig. Borettslaget har fått dispensasjon fra disse bestemmelsene da vannslange befinner seg i hver etasjevestibyle.

Borettslaget har opprinnelig sørget for montering av røykvarsler i hver bolig.

Andelseier har ansvar for at røykvarsleren til enhver tid fungerer. Hvis røykvarsleren ikke fungerer, må andelseier for egen kostnad sørge for utskifting. Du kan i tillegg til denne røykvarsleren fra firmaet Siemens kjøpe en røyk-detektor for egen kostnad og koble deg til brannvarslingsanlegget for fellesarealer som vestibyler og tekniske rom. Denne ekstra røykvarsleren på lik linje med den lovpålagte inne i leiligheten, varsler ikke brannvesen. Du har også vedlikeholdsplikt for denne installasjonen på lik linje med den lovpålagte.

#### **BORETTSLAGETS RETT TIL KONTROLL**

Borettslaget forbeholder seg retten til å få adgang til boligen for å kontrollere om andelseier har oppfylt vedlikeholdsplikten og at risikomomenter er i orden.



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

## **GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)**

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

## **FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

## **ENERGIMERKING**

Borettslaget ved styret har foretatt energimerking av samtlige leiligheter i borettslaget. Energiattesten kan lastes ned fra borettslagets nettsider [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no) under punktet "Nyttig" og "Energiattest".

## **KABEL-TV**

Borettslaget har inngått avtale med Telia med kollektiv leveranse av Digital TV

**Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekelet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.**

## **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

2020 Forberedelser til overgang til fjernvarme

2019 Oppgradert Solfjellet parkeringshus med elbil-ladere til hver parkeringsplass.

2017 Utskifting av 18 heiser, 18 inngangspartier, nytt nøkkelfri adkomst inngangspartiene og nye porttelefoner.

2016 Utskifting av undersentraler er utført, nye tak over heishus er utført, nytt callinganlegg er utført, nye inngangsdører og nøkkelfri tilgang, oppstart utskifting av heiser.

2015 Nye tak over heishus.

2014

Kjøp av ferdig rehabilitert Solfjellet parkeringshus. Asfaltering av uteområdene, uttynning på

kollen og diverse utbedringer på grøntanlegget, oppgradering av fellesvaskeriene.

2011-2014.

Våtromsrehabilitering. Samtlige bad i borettslaget gjennomgikk våtromsrehabilitering iht. Våtroms-normen.

Samtlige avløpsrør og rør for tappevann ble skiftet ut.

2010

Opparbeidet nytt parkeringsareal med 55 plasser ved Stjernemyrveien. Installert nye post-kasseanlegg i alle blokker.

Utbedret balkongknaster.

2009

Tekket om alle tak med ny takpapp, nye beslag og nye piper for utlufting av soilrør.



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

2008

Nye avtrekksvifter og rensing av avtrekkskanaler, oppgradering lekeplass. Lampeutskiftning alle etasjevestibyer og vaskerier.

2007

Skiftet brannvarslingsanlegg i resterende 8 blokker. Skiftet dører til samtlige fellesrom i underetasjer.

2006

Skiftet dører til branntrapp og hoved trapp til samtlige vestibyer. Skiftet brannvarslingsanlegg i blokk 82. Startet utskiftning av lysarmaturer til bevegelsesstyrte armaturer.

2004 - 2006

Startet undersøkelser av fasadeelementer. Sikring og fugging rundt elementene.

2003

Utbedring av betongskader (armeringskorrosjon) på bakkenivå.

2001 – 2002 Skiftet trinser på innerdører - samtlige 18 heiser.

2000

Samtlige dør/inngangspartier til underetasjene ble skiftet ut.

Skiftet vinduer i underetasjene Oppgradering av tørkerom ble utført Det er utført omfattende rehabiliteringsarbeider på samtlige ventilasjonshatter og heishus. Videre er samtlige taksluk skiftet ut.

1999

Det interne kabel-TV anlegget ble oppgradert til bredbånd og kan overføre telefontjeneste, data samt fremtidens digitale TV-overføringer.

1997

Samtlige vaskerier pusset opp 1997 – 2001. Heismaskineri og styresystemer utskiftet 1994. Oppgradering av innredning i samtlige heiskupeer.

1990 -1991

Skiftet vinduer i samtlige leiligheter 1990. Samtlige etasjevestibyer ble pusset opp med malt tak og malt strie på veggene.

1990

Oppgradering av samtlige undersentraler for radiatorvarme og varmt tappevann ferdigstilt.

1987 - 1995

Foretatt utskiftning av gulvbelegg i samtlige av blokkenes underetasjer og heis kupeer i 1987 og i 1995 med unntak av blokk 84 som fikk nytt belegg i underetasjen i 2001.

1985 - 2000

Utearealene er opprustet med: Nye planter, busker og trær. Videre er gangveibelysningen forbedret over hele borettslaget med nye lyktestolper og utvendig veggelysning. Lekeplasser og lekeutstyr er oppgradert flere ganger på bakgrunn av stadig nye forskriftsendringer. Det er også utført landskapsmessige endringer ved blokkene 82 og 84 og standardplasser for papiravfall/glass er oppført etter krav fra Oslo renholdsverk. Det er foretatt kontinuerlig vedlikehold av asfalterte områder. Lysarmaturene i samtlige etasjevestibyer er skiftet ut til armatur for sparepærer. Porttelefonanlegg med nytt ringetablå montert. Brannvarslingsanlegg montert.

## **SVAR PÅ OFTE STILTE SPØRSMÅL**

### **VED KJØP AV LEILIGHET I SOLFJELLET BORETTSLAG**

- Som andelseier har du i henhold til borettslagsloven ansvar for alt vedlikehold innenfor din



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

leilighet med unntak av gjennomgående felles radiatorer fra leilighet til leilighet. Det er viktig at før du tegner avtale om kjøp forsikrer deg om at alle installasjoner og vinduer i leiligheten er i orden og fungerer som de skal. Ikke stol på eiendomsmegler eller selger.

•

Feil eller mangler i leiligheten i forbindelse med salg/kjøp er et forhold mellom selger/kjøper og megler og krav skal rettes dit. Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter og husordensregler som du bør sette deg inn i. Vedtektene og husordensreglene finner du under hovedkategorien "Nyttig" på borettslagets nettside [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)

#### INNFLYTTING

- Ved innflytting bør du henvende deg til vaktmesterkontoret for å få en parkeringsdispensasjon slik at du unngår parkeringsbot. Det er kun anledning til å stå parkert 20 minutter utenfor hver blokk. Se kontakt opplysninger under vaktmester på "Hjem" siden eller "Kontakt" kategorien på borettslagets nettside [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)

#### ENERGIMERKE/ENERGIATTEST

- Det er utarbeidet energimerke for samtlige leiligheter i borettslaget. Energimerket kan variere i forhold til leilighetens beliggenhet i bygget. Lurer du på hvilket energimerke som gjelder for din leilighet finner du det under hovedkategorien "Nyttig" på borettslagets nettside [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)

#### POSTKASSESKILT

- Postkassen skal ha 3 skilt synlig på postkassedøren. Et navneskilt, et skilt med leilighetsnummer og et skilt med tekst "Nei takk til reklame".
- Navneskilt og skilt med leilighetsnummer får du bestilt hos Skilt og Nøkkelservice på Tveita senter i underetasjen.
- Skiltet "Nei takk til reklame" er rød på forsiden med tekst og hvit på baksiden uten tekst. Ønsker du uadressert reklame i postkassen, monterer du den hvite siden ut. Skiltet "Nei takk til reklame" får du utlevert uten kostnad ved vaktmesterkontoret.
- Det er ikke tillatt med papirlapper, klistremerker eller dynostrimler på postkasedører eller postkasseanlegget da dette ikke er miljøskapende for omgivelsene. Vestibylen er første inntrykket våre besøkende gjester får av borettslaget.

#### TAG TIL HOVEDINNGANGSDØR OG FELLESROM

- Ved henvendelse til vaktmesterkontoret får du utlevert en rekvisisjon som du leverer til **Vrio lås & nøkkel, Christian Krohngate 2**. Kostnaden til nøkkelsliping må du betale. Hovednøkkelen er en systemnøkkel og kan ikke slippes opp eksempelvis hos Skilt og nøkkelservice på Tveita, da nøkkelemnene her har en annen kvalitet som kan medføre at nøkkelen knekker i låsen. Dette firmaet har heller ingen tillatelse til å slipe opp systemnøkler på vegne av borettslaget.

#### LÅST DEG UTE FRA EGEN LEILIGHET?

- Har du låst deg ute fra egen leilighet og ingen reservenøkkel og ikke vet hva du skal gjøre? Eller har du nettopp søkt i Google på: "låst meg ute" fordi du leter etter en låsesmed i Oslo som kan hjelpe deg? Access lås & nøkkel AS er en låsesmed i Oslo som har 24 timers vaktservice for folk som har låst seg ute. Kontakt Access lås & nøkkel AS på tlf.: 22 82 00 50 for [mer informasjon om du har søkt i Google på "låst meg ute" i Oslo](http://www.solfjellet.no). Se for øvrig borettslagets nettside [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)

#### OPPFØRING AV NAVN PÅ UTVENDIG RINGETABLÅ

- Sender du en e-post med navn og leilighetsnummer til vaktmesterkontoret, vil vaktmester sørge for å føre dette opp på ringetablået. Alternativet til e-post er å legge en lapp i postkassen til vaktmester utenfor Haugerudveien 80. Du kan ikke benytte telefonen til denne bestillingen av hensyn til rett stavemåte.



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

## ANDRE TJENESTER VED VAKTMESTERKONTORET

- Har du en defekt avtrekksventil får du ny uten kostnad ved henvendelse til vaktmesterkontoret.
- Vaktmester kan hjelpe eldre og uføre med rengjøring av avtrekksventil/kanal og utskifting av defekt ventil.
- Vaktmester kan hjelpe eldre og uføre med smøring av vindusmekanisme. Er du ikke eldre og eller ufør og er i tvil om hvordan du skal smøre, kan vaktmester vise deg dette ved frammøte på vaktmesterkontoret.
- Da boning ikke er en del renholdet av etasjestyber, kan de beboere som ønsker et penere/ blankere resultat, få utlevert bonevoks uten kostnad ved vaktmesterkontoret.
- Det er viktig å merke seg at vaktmesterkontoret ikke kan tilby ytelse overfor beboere som går utover definerte oppgaver. Unntaket er nødsituasjoner (brann, lekkasje o.l. herunder fare for liv og helse) som kan få konsekvenser for borettslaget og øvrige beboere.

## TREFFTIDER VED VAKTMESTERKONTORET - HENVENDELSE

- Det er viktig at du forholder deg til vaktmesterkontorets kontortid for beboere. De ansatte har i henhold til instruks, hovedoppgave med drift og vedlikehold av tekniske rom, vedlikehold av innvendig fellesarealer og utstyr samt utvendig vedlikehold. De ansatte er med andre ord opptatt med utførelse av disse oppgavene. Har du ikke anledning til personlig frammøte på vaktmesterkontoret i kontortiden kan du legge inn en beskjed på telefonsvarer eller sende en e-post. Vaktmesterne registrerer henvendelser fra beboerne vedrørende driftsfeil o.l. og arbeidsoppgavene fordeles. Unngå derfor slike henvendelser til de ansatte i oppdrag ute på område.

## HVEM SKAL KONTAKTES?

- All henvendelse som har med oppfølgende vedlikehold og reparasjon av borettslagets tekniske innretninger og utstyr innvendig i fellesområder og på uteområdet, skal rettes til vaktmesterkontoret. Se [www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)
- Henvendelse som vedrører forsikringsaker, husleie, framleie/bruksoverlating, purringer, utkastelser mv. og salg av boligen skal rettes direkte til OBOS.
- Andre henvendelser kan rettes til borettslagets styre. **Henvendelser til styret fra beboerne både i form av e-post og brev skal alltid være med fullt navn og leilighetsnummer.** Se kontakt seksjonen under "Styrekontor" på "Hjem" siden eller "kontakt" kategorien på menylinjen. **Skriftlige klager skal alltid være signert av den som framsetter klagen og den påklagedes navn, adresse og leilighetsnummer skal framkomme av klagen.**

## ANONYME HENVENDELSER

- Anonyme henvendelser til styret i form av e-post blir umiddelbart slettet. Anonyme skriv i styrets postkasse i Haugerudveien 78 blir kastet.

## FELLESVASKERIER

- I hver blokk finner du et fellesvaskeri i underetasjen/inngangspartiet. Du må betale for bruk av vaskeriet – for tiden kr 10,- pr. maskin. Som bruker av vaskeriet må du benytte et betalingskort som er registrert på ditt leilighetsnummer. Dette betalingskortet må lades med et beløp enten via en PayPal konto som du selv må opprette eller du kan møte fram ved vaktmesterkontoret for lading av kortet. På nettsiden [vasketid.no](http://vasketid.no) kan du både betale for bruken av vaskeriet og bestille vasketid.

## VED MISBRUK AV VASKERIREGLER

- **Ved 1. gangs misbruk av vaskerireglene gir vaktmester en muntlig advarsel og opplyser om at ved gjentatt misbruk vil vaskerikortet bli sperret for bruk.**
- **Ved 2. gangs misbruk sperres kortet for bruk i 1 måned. Vaktmester informerer om at ved den videre saksgang må andelseier føre overfor styret da bare styret kan frigi et sperret vaskerikort.**



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

- Ved 3. gangs misbruk sperres kortet for 3 måneder uten mulighet til å ta dette i bruk før 3 måneder er gått.
- Ved 4. gangs misbruk sperres kort for ett (1) år.
- Det vises til regler oppslått i vaskerier.

#### PARKERING

- Søknad om parkeringsplass finner du på nettsiden under hovedkategorien "Nyttig" på menylinjen. Du finner også søknader om parkeringsplass under underkategori "Nedlasting". Her finner du også søknad om endring av leilighet. Søknadsskjema fylles ut og sendes med e-post eller legges i styrets postkasse utenfor Haugerudveien 78.
- Borettslaget disponerer 155 uteplasser og 402 plasser i Solfjellet parkeringshus til fordeling for 648 andelseiere. Ved Solfjellet parkeringshus er det 14 gjesteparkeringsplasser mot avgift. Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet/botid i borettslaget. Når du får tildelt en parkeringsplass må du feste borettslagets oblat i frontruten. Oblat får du ved å henvende deg til vaktmesterkontoret. Du må framvise vognkort for å få utlevert oblat da dette skal være påført plassnummer og bilens registreringsnummer. Ved manglende eller ikke gyldig oblat, kan du bli ilagt kontrollavgift fra parkeringsfirmaet Smart Security. Har husstanden 2 biler utstedes 2 oblater. Parkeringsplassen kan da benyttes vekselvis med 2 biler.
- Klage på en eventuell ilagt kontrollavgift skal ikke rettes til styret, men direkte til Smart Security.
- Har du behov for leiebil i en periode i forbindelse med at din bil eksempelvis er på verksted, kan du få en tidsbegrenset parkeringsdispensasjon fra vaktmesterkontoret. Av hensyn til brøyting og ikke minst av plasshensyn overfor andre brukere av parkeringsarealet, har du ikke tillatelse til å parkere kassevogner/ varebiler og lastebiler som er større enn en normal personbil. Plassen skal heller ikke benyttes til parkering eller oppbevaring av campingvogner og tilhengere.
- Utvendig parkeringsarealer og parkeringsplasser i Solfjellet parkeringshus kan ikke benyttes til vasking og reparasjon av biler. Dette gjelder også utenfor blokkenes inngangspartier. Benytt nærliggende bensinstasjoner eller verksteder til dette formålet.
- **Ved fraflytting fra borettslaget følger ikke parkeringsplassen leiligheten ved salg. Oppsigelse av parkeringsplassen skal sendes til styret.**

#### FELLESROM

- I hver blokk er det fellesrom til bruk for oppbevaring av sykler og barnevogner som skal benyttes til dette formålet.

#### ETASJEVESTIBYLER

- Sykler, barnevogner eller annet utstyr skal ikke oppbevares i etasjevestibylen. Unntaket er barnevogn som kan settes utenfor inngangsdøren for en kortere tid kun når samtlige beboere i etasjen ikke har noe imot det.
- Sko stativ / sko utenfor den enkeltes inngangsdør er en uting og skal ikke plasseres som en fast løsning der. Spesielt passer dette ikke utenfor 2 roms leilighetene da det ikke bare er til sjenanse, men tar også opp areal foran naboens dør. Beboers skotøy hører hjemme inne i den enkeltes leilighet.

#### LEILIGHETENS INNGANGSDØR

- Ønsker du å skifte inngangsdør til leiligheten skal den utseendemessig være lik etasjevestibylens dører til trapperom. (Teak utseende). Som andelseier må du selv bestille og bekoste dette.
- For 2 roms leilighet er det kun tillatt med innadslående dør av hensyn til naboileiligheten. For 3 roms leilighet kan hvis ønskelig monteres utadslående dør.
- Ved innbrudd i leiligheten som er politianmeldt og meldt til forsikringsavdelingen i OBOS, vil borettslagets bygningsforsikring bli gjort gjeldende.



Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

## RENHOLDET AV FELLESAREALER UTFØRES AV EKSTERNT RENHOLDSFIRMA

- Fellesarealer som inngangspartiet/hovedvestibylene nede og heiser vaskes 3 ganger i uken henholdsvis mandag, onsdag og fredag.
- Etasjevestibylene vaskes 1 gang pr. uke i henhold til følgende plan: **Mandag:** Haugerudveien 72, 74 og 76. **Onsdag:** Haugerudveien 78, 80 og 82. **Fredag:** Haugerudveien 84, 86 og 88.
- Annenhver uke vaskes trappene og avsatter fra og med øverste etasje og ned til inngangspartiet.
- Ved helligdager som faller på en vaskedag vil renholds-firmaet vaske neste eller foregående virkedag.
- Dessverre kan det en gang iblant oppleves som om det ikke har blitt utført renhold - grunnet at en bruker av heisen rett etter rengjøring har tilsmusset heisen.

## BRANNSIKKERHET

- I hver leilighet er det installert en lovpålagt røykvarsler. Du har ansvar for at denne til enhver tid fungerer. Varsleren bør regelmessig testes. Fungerer den ikke, skal du i henhold til borettslagets vedtekter skifte den ut. Du kan i tillegg til denne røykvarsleren kjøpe en røykdetektor for egen kostnad fra firmaet Siemens og koble deg til brannvarslingsanlegget for fellesarealer som vestibuler og tekniske rom. Denne ekstra røykvarsleren på lik linje med den lovpålagte inne i leiligheten, varsler ikke brannvesen. Du har også vedlikeholdsplikt for denne installasjonen på lik linje med den lovpålagte.
- I alle etasjevestibuler finnes det en brannslange som rekker inn i hver leilighet som kontrolleres regelmessig av de ansatte på vaktmesterkontoret.
- Av hensyn til brann sikkerheten og frie rømningsveier må det ikke plasseres/oppbevares ting i vestibuler kjellerganger og lignende. Av samme grunn er det heller ikke tillatt med grilling/matlaging på balkonger – matos kan trekke inn i andre leiligheter.

## DØRTELEFON- ANLEGGET

- Dørtelefonanlegget består av en telefon installert i hver leilighet som er knyttet til et ringetablå på utsiden av inngangsdøren nede. Med dørtelefonen taler du med de som ringer på og åpner døren.
- Du har ansvar for kostnadsmessig vedlikehold og utskifting av telefonen ved feil på denne. Vanligste årsaker til feil er barns lek med telefonen og feilmontering i forbindelse med andelseiers oppussing av leiligheten. Ofte medfører dette i tillegg kortslutning på telefonanlegget slik at brukere på samme telefonstrekke ikke får benyttet sine telefoner. Kostnaden for andelseier til feilsøking og utskifting kommer raskt opp i to til tre tusen kroner. Utbedres ikke feilen umiddelbart, vil andelseiers telefon bli frakoblet anlegget av hensyn til de øvrige brukere.

## KABEL-TV

- Borettslaget har framforhandlet en kollektiv avtale med Telia som borettslagets leverandør av TV kanaler som dekkes inn av felleskostnaden. Bredbånd og telefoni er ikke inkludert i avtalen.
- Ingen må gjøre inngrep i TV- anlegget som å skru av dekslet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

## VEDLIKEHOLD/SMØRING AV VINDUER

- I henhold til vedtektene har du ansvar for regelmessig vedlikehold/smøring av de mekaniske delene inne i vinduene. Hvis dette ikke utføres, kan lukke/åpne mekanismen svikte og overføringsstag i vinduene kan knekke. Ved manglende vedlikehold i henhold til vedtektene må du da som andelseier betale for reparasjon av vinduene. Er du usikker på hvordan du smører kan du henvende deg til vaktmesterkontoret som vil vise deg hvordan dette utføres.
- Vindusrammer og karmen er i vedlikeholdsfritt materiale i hvit utførelse. Disse skal ikke males, men kun holdes rene.

## ENDRING AV LEILIGHET – BRUKSENDRING

- Endring av leilighet ved fjerning av lettvegg som medfører en endring av eksempelvis kott til oppholdsrom, lekerom eller lite gjesterom er definert som bruksendring. Ved en slik endring må andelseier selv bekoste

Solfjellet Borettslag, org.nr 948515660

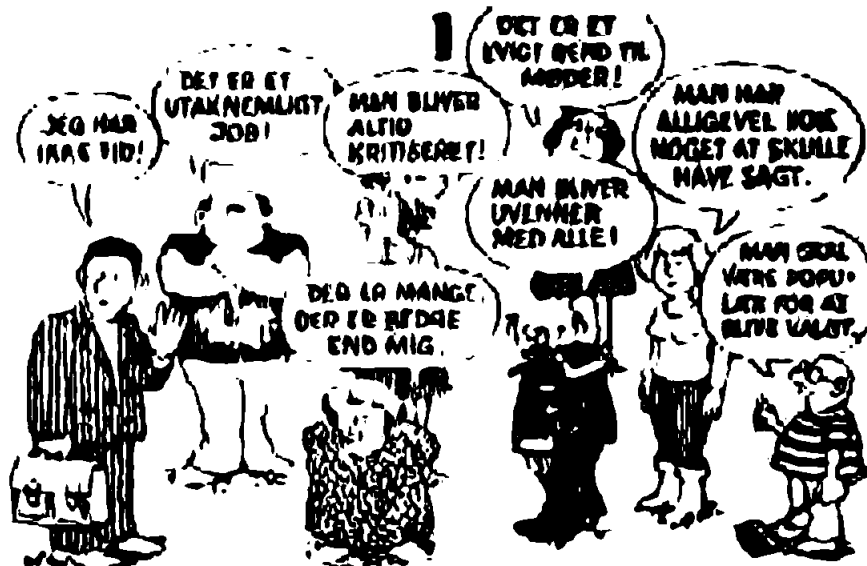
- og søke Plan- og bygningssetaten om bruksendring. Et tiltak kan ikke igangsettes før tillatelse er gitt.
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet vil eksempelvis være endring av kott/bod til annet bruk en det det er beregnet til. Under forutsetning av at en godkjenning blir gitt fra Plan- og bygningssetaten og at arbeidet endringen ikke berører bærende konstruksjoner og slik at arbeidet utføres på en faglig forsvarlig måte, kan borettslaget etter søknad godkjenne en endring.

#### PRIVAT HUSGERÅD:

- Inntil videre har du anledning til å kaste gamle møbler, tepper o.l. i en komprimeringsbil som møter fram utenfor hver blokk den første mandagen i hver måned. Stopptiden for hver blokk er ca. 15 minutter med starttid kl. 18.00 i blokk 72. En vaktmester er normalt med på bilen under runden.
- Av hensyn til brannforskrifter er det strengt forbudt å hensette husgeråd i fellesrom, kjellerganger og sykkelrom.
- Hvitevarer som kjøleskap, komfyrer vaskemaskin og elektronikkprodukter som tv, radio datamaskiner o.l. kan ikke leveres til komprimorbilen og skal heller ikke hensettes i fellesrom, kjellerganger og sykkelrom. Dette er spesialavfall og skal leveres til returpunkter eksempelvis på Brobekk avfallsstasjon. Ved kjøp av slikt utstyr kan du også benytte returordningen ved at forretningen hvor du har kjøpt nytt produkt, tar med det utrangerte produktet ved levering av det nye. Du kan også selv levere elektroartikler til de forretningene som selger slike produkter.

Solfjellet har ledige parkeringsplasser i Solfjellet parkeringshus og på parkeringsplasser ute, både for personbiler og større biler / bobiler. Søknad finner du på borettslagets nettside

[www.solfjellet.no](http://www.solfjellet.no)





## STYRETS ARBEID

### Styreleders oppgaver

Styrets leder Terje Aas har hatt daglig kontakt med forretningsfører og OBOS Prosjekt og øvrige eksterne konsulenter. Han har sørget for å sette opp og utforme sakslister/styrekart og innkalt til styremøter og ledet disse. Som tidligere har han fulgt opp overfor firmaer og instanser og sørget for utkast til korrespondanse på vegne av borettslaget. I tillegg har han anvist/godkjent borettslagets fakturaer. Styrets leder har videre deltatt i befaringer, byggemøter, og møter i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold. Han har sørget for informasjonen utad i borettslaget med «Solstikka/Nytt fra styret», informasjon i form av rundskriv samt informasjonen på borettslagets nettsider og administrert disse. Han har også vært bindeledd mellom styret og de ansatte. Styrets leder representerer borettslaget i eventuelle rettstvister.

### Styremedlemmenes oppgaver

Som nestleder har Mette Holmen ivaretatt styreleders funksjoner ved hans fravær. Hun har i tillegg ivaretatt oppgaven som sekretær og utført oppgaven som møterefereent i styremøter. Roald Silnes har kontrollert og attestert fakturaer før disse oversendes til endelig godkjenning av styrets leder. I tillegg har han hatt oppgaven med oppfølging av borettslagets internkontroll.

Mette Holmen overtok midlertidig kontroll av fakturaer fra september 2022 da Roald gikk ut av styret. Sølvi og Gøril overtok midlertidig oppgaven med internkontrollen i september 2022.

Sølvi Helen Klaussen har administrert utleie av parkeringsplasser. Gøril Eia har vært bindeledd mellom styret og blokkontaktene.

For øvrig har styrets medlemmer ved behov deltatt sammen med styrets leder i kontraktsmøter, byggemøter, befaringer etc.

### Styrets arbeidsoppgaver / saksmengde

I et borettslag av Solfjellets størrelse er det av naturlige grunner en meget stor saksmengde. Denne saksmengden medfører en vesentlig arbeidsinnsats, som styret avsetter fritid til. I tillegg til ca. 30 årlige styremøter avholdes kontortid for beboerne og det foretas befaringer. Styrearbeid utføres også på kveldstid og i helger. Styrearbeidet består av blant annet følgende oppgaver:

- Kontakt og oppfølging av borettslagets fire ansatte vaktmestere
- Besvare og følge opp en økende mengde e-poster fra andelseiere og ulike kontakter, samarbeidspartnere og henvendelser fra meglere og selgere av ulike tjenester
- Administrasjon av utleien av parkeringsplasser - tildeling, bytte av plass og oppsigelser og oppfølging av andelseiere som har spørsmål om parkering, i parkeringshus og på uteparkering
- Planlegging og oppfølging av borettslagets økonomi
- Kontakt med Oslo kommune vedrørende blant annet arealdisponering og planer for området rundt borettslaget
- Møter med ulike leverandører av varer og tjenester
- Kontakt med utvalg; valgkomiteen, grøntutvalget, dyreutvalget og blokkontakter
- Utarbeidelse av all informasjon til andelseiere, ofte i samarbeid med vaktmesterkontoret
- Saksforberedelser ved bruk av nødvendig juridisk bistand
- Møter i AS Haugerud Varmesentral



2 Dokumentet opprettet av T. Aas

## **Kartlegging /utredning av energisparende klimatiltak**

Styret har bestilt OBOS Prosjekt til utredning av energisparende tiltak for Solfjellet borettslag. Dette omhandler følgende kategorier:

- Energireduksjonstiltak
- Effektreduksjonstiltak
- Lokal energiproduksjon
- Klimasmart rehabilitering

Omfang:

- Befaring av bygningsmassen
- Utredning av ulike energitiltak som er aktuelle for boligselskapet
- Muligheten for solceller
- Muligheten for bergvarmepumper
- Kostnadsberegninger og nedbetalingstid på tiltak
- Rapport med anbefaling av tiltak

Borettslaget har fått tildelt støtte fra ENOVA oppad til kr. 700 000 i forbindelse med utredningen.

## **Styrets kontortid for beboere**

Styret har kontortid 1. og 3. onsdagen i hver måned. Ingen kontortid i perioden 15. juni til 15. august.

## **A/S Haugerud Varmesentral**

I A/S Haugerud Varmesentral har borettslaget i perioden 2022/2023 vært representert ved Terje Aas som styremedlem og Mette Holmen som varamedlem.

Øvrige representanter i selskapet fra Haugerud Borettslag har vært: Jon Erik Berger som styreleder og Tom Trondsen som varamedlem.

Fra OBOS:

Anders Thorud som styremedlem.

Aksjefordelingen i AS Haugerud Varmesentral er 49 % på Solfjellet Borettslag, 49 % på Haugerud Borettslag og 2 % på OBOS. Grunnen til 2 % aksjefordeling til OBOS er av hensyn til saker i selskapet hvor det kan være differerende synspunkter mellom hovedaksjonærene Solfjellet og Haugerud Borettslag. Aksjerepresentantene er de beslutningstagende i selskapet.

Med bakgrunn i ekstraordinært generalforsamlingsvedtak i 2020 i Solfjellet og Haugerud Borettslag, ble det inngått avtale med Fortum Oslo Varme om fjernvarmeleveranse for varmt tappevann og radiatorfyring til borettslagene. Fortum Oslo Varme har levert varme til borettslagene fra årsskiftet 2021/2022.

Ved ekstraordinær generalforsamling i Solfjellet Borettslag godkjente generalforsamlingen kjøp av eiendommen AS Haugerud Varmesentral innenfor en kostnadsramme på kr. 5,2 millioner til 10



### 3 Dokumentet opprettet av T. Aas

millioner. Videre framdrift i saken som gjelder salg av eiendommen eller overførsel av aksjene/salg til Solfjellet Borettslag innenfor kostnadsrammen, ble utført av styret i AS Haugerud Varmesentral.

Haugerud Varmesentral ble solgt til høyeste bud som var 12,5 millioner kroner. Dette innebærer at Solfjellet Borettslag ikke benyttet sin forkjøpsrett. Inntekten fra salget fordeles mellom Solfjellet og Haugerud Borettslag med 50 % på hver av lagene. Informasjon om dette ble delt ut til samtlige andelseiere og informert om på borettslagets nettside.

Inntekten fra salg av aksjeselskapet Haugerud Varmesentral innebærer ikke endring i forhold til tidligere informasjon om nødvendig økning av felleskostnaden for andelseiere i Solfjellet Borettslag.

#### **Antall eierskifte av leiligheter**

Ved årsskiftet var det registrert 62 leiligheter som hadde skiftet eiere i år 2022. Disse fordeler seg på 19 stk. 3-roms, 20 stk. store 2-roms og 23 stk. små 2-roms.

#### **Ansatte**

Arbeidsleder: Max Enger  
Vaktmester: Robert Schaug  
Vaktmester: Jon Gunnar Hesmyr  
Vaktmester: Stefan Hodak

#### ***Ansvars- og arbeidsområder:***

- Max Enger har det praktiske ansvarsområdet for Haugerudveien 80 med uteområde og den daglige kontortiden. Han har i tillegg ansvarsområde Solfjellet Parkeringshus.
- Jon Gunnar Hesmyr har ansvar for Haugerudveien 78 og 82 med uteområde.
- Robert Schaug har ansvar for Haugerudveien 84, 86 og 88 med uteområde.
- Stefan Hodak har ansvar for Haugerudveien 72, 74 og 76 med uteområde.

#### ***Kontortid og brøytetjeneste:***

Brøytetjeneste ruller hver uke mandag til og med lørdag mellom de ansatte. Brøytetjenesten er i perioden 15. oktober til 15 april. Kontortiden ivaretas normalt av arbeidsleder, men delegeres videre ved arbeidsleders avspaseringer, deltakelse i byggemøter og annen nødvendig bistand rundt og i borettslaget.

#### **Solfjellet Parkeringshus - Uteplasser - El-bil plasser:**

Borettslaget har ledige parkeringsplasser både i parkeringshuset og på utvendige parkeringsarealer. Ut fra et rimelig prisnivå og med bakgrunn i tidligere krav fra andelseiere om flere parkeringsplasser, stiller styret seg undrende til at flere andelseiere velger gateparkering fremfor en fast parkeringsplass ute eller inne i parkeringshuset. Av hensyn til gjesteparkeringsplasser oppfordrer styret alle som har parkeringsplass å benytte seg av sine parkeringsplasser.

Med bakgrunn i vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 2018 ble oppgradering av infrastruktur og tilrettelegging for lading av el- og hybridbiler i Solfjellet parkeringshus ferdigstilt i 2019.

Samtlige parkeringsplasser i parkeringshuset kan nå benyttes til lading av el-biler og ladbare hybridbiler.

Leietaker av parkeringsplass må kjøpe ladeboks direkte av leverandør (Lefdal) som er den utførende på anlegget. Lefdal vil montere ladeboksen og opplæring vil bli gitt. Alle leietakere vil bli administrert av firmaet SmartCharge som borettslaget har inngått avtale med. Strømforbruket på leietakers parkeringsplass, vil automatisk bli registrert og leietaker vil motta månedlig faktura for sitt forbruk fra

## 4 Dokumentet opprettet av T. Aas

SmartCharge. Ladeboksen er andelseiers ansvar og eiendom, hun/han kan ta den med seg ved oppsigelse av plassen eller selge den til en annen leietaker som vil ha lading. Ønsker andelseier å selge ladeboksen må hun/han selv skaffe kjøper til denne.

### **Borettslagets lån - IN ordningen**

Generalforsamlingen har tidligere godkjent innføring av en IN ordning slik at den andelseier som ønsker å innfri deler av eller hele fellesgjelden for sin leilighet får mulighet til det. Ved hel nedbetaling av fellesgjelden på egen leilighet vil man kun betale ordinære driftskostnader. Den enkelte andelseier må selv vurdere om det er lønnsomt og nedbetale fellesgjelden for sin leilighet.

Lånet til våtromsrehabiliteringen og kjøp av Solfjellet parkeringshus er nå lagt in i en IN-ordning. Den enkelte beboer som ønsker å innfri deler eller hele fellesgjelden på sin leilighet må ta kontakt med OBOS forvaltning på Tveita senteret for nærmere opplysninger om hvordan man går frem i forbindelse med en nedbetaling.

### **Salgspålegg og fravikelse**

Det er også i denne perioden i forbindelse med klagesaker/ brudd på husordensregler og vedtekter, gitt flere skriftlige advarsler om salgspålegg overfor andelseiere. Kommer ikke klager og påklaget selv frem til en løsning om klageforholdet, engasjerer styret juridisk avdeling i OBOS til å mekle i saken og utarbeide en skriftlig avtale mellom partene. Ved en negativ saksutvikling i forbindelse med slike saker må andelseier påregne at borettslaget v/ styret gir salgspålegg. Borettslaget v/styret vil også kunne kreve dekket alle kostnader påført borettslaget til oppfølgende bruk av konsulent/juridisk bistand i slike saker.

### **Budsjett - likviditet - felleskostnaden**

**Det vises til resultatregnskapet og oppstilling over disponible midler med merknader til disse, budsjett og påfølgende diagram.**

**Fremtidige disposisjoner vil bli sett i sammenheng med den økonomiske utviklingen, fremtidige vedlikeholdsoppgaver herunder inntekter til inndecking av disse samt inntekter til inndecking til normal drift, vedlikehold og energikostnader.**

**Regulering av felleskostnaden ble varslet utført med 5 % fra og med 01.03.22 og 10 % fra 1.07.22 grunnet økende kommunale avgifter, økende kraftpriser til drift av 18 heiser, felles belysing og varmeleveranse. I tillegg ble det varslet i form av rundskriv i desember 2022 og på borettslagets nettsider 15 % økning av felleskostnaden fra og med 1. januar 2023. Betaling for bruk av fellesvaskeriene ble oppjustert til kr. 23 per vaskemaskin/tørketrommel og leie av parkeringsplasser ute oppjustert til kr. 345 og kr. 575 i Solfjellet parkeringshus**

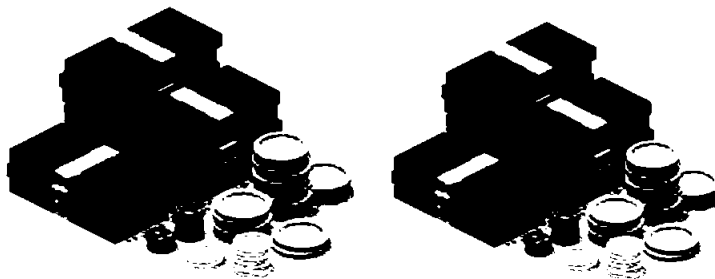
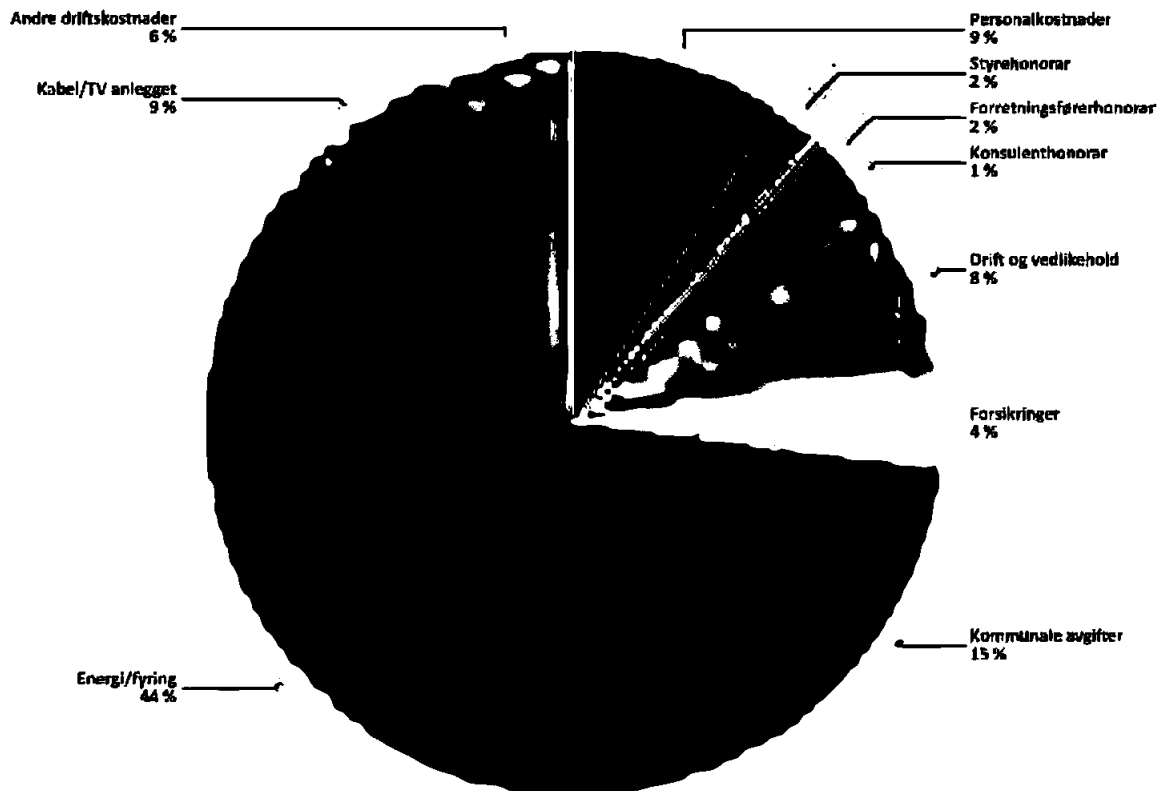




5 Dokumentet opprettet av T. Aas



## Prosentvise kostnader



6 Dokumentet opprettet av T. Aas



## ÅRSRAPPORT - GRØNTUTVALGETS ARBEID I 2022

Grøntutvalget startet sitt arbeid 26. april med rydding av bed og fortsatte videre med sine oppgaver. Deretter påfylling av ny jord og vanning av alle planter ved grillplassen. Bedet ved innkjøringen til 74 fikk også litt oppmerksomhet før vi kom til planting av Tagetes noen dager etter.

Så er vi kommet til 15.mai og 1. beplantning av Plantefatet står for tur. Det er snart «hurra for 17. mai» Valget falt på små Margeritter. Det tok sin tid å plante. Noen synes det var litt puslete, men små blomster er ikke større. Det ble likevel ikke så verst når de ble plantet tett mot hverandre. Og de får stå i fred! Endelig ferdig med fatet! Vi fortsetter å plante andre steder.

Vi har fortsatt oppgaver å se frem til. Margeritter og Fløyelsplanter tåler godt skiftende vær og helt plutselig er det snart høst. Da venter plantefatet på ny forsyning. En «krevendedame» dette her! Men hun ble da fornøyd til sist.

Vil gjerne takke alle rosende ord fra beboere som tar seg tid til en prat. Kan aldri få nok av ros. Tusen takk, En liten opplysning til slutt. Alle Margerittene fra Plantefatet ble omplantet her og der i bed andre steder og det viste seg at de tålte forandringen,

Grøntutvalget 13. februar 2023

v/ Sigmund T. Dahlsrud og Edel M. Esse





7 Dokumentet opprettet av T. Aas

## ÅRSRAPPORT - DYREUTVALGETS ARBEID I 2022



Registreringer av dyr pr. 11.1.23:  
53 hunder - 24 katter

Dyreutvalget har håndtert to klager:

En klage angående støy fra en hund. Videre håndtering gjøres av styret  
ettersom videre behandling går ut over Dyreutvalgets mandat.

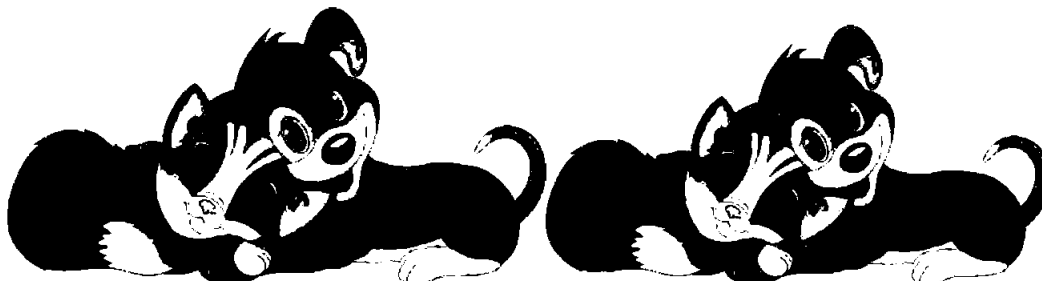
En klage angående manglende bruk av bånd ved lufting av hund.

Dyreutvalget har fremmet forslag om endring av Regler for dyrehold i borettslaget. Se eget forslag.

Det er ikke avholdt fysiske møter, ettersom elektronisk kommunikasjon har vært tilstrekkelig.

Dyreutvalget har bestått av:

Hedda Sørhus  
Morten Frøskeland  
Tanja Fløisbonn  
Pål Wium





## VALGKOMITEENS INNSTILING 2023

### SOM STYREMEDLEMMER FOR 2 ÅR FORESLÅS:

1. Navn: Jenny Sundqvist	Adresse: Haugerudveien 72
2. Navn: Sabahudin Seceragic	Adresse: Haugerudveien 88

### SOM VAREMEDLEMMER FOR 1 ÅR FORESLÅS:

1. Navn: Pål Wium	Adresse: Haugerudveien 84
2. Navn: Bolette Stouenberg Lindholdt	Adresse: Haugerudveien 84
3. Navn: Bjørn Gundersen	Adresse: Haugerudveien 80
4. Navn: Malin Nikolaisdatter Olsen	Adresse: Haugerudveien 78

### SOM VALGKOMITÉ FOR 1 ÅR FORESLÅS:

1. Navn: Linda Madsen	Adresse: Haugerudveien 74
2. Navn: Hege Christin Ramnæs	Adresse: Haugerudveien 74
3. Navn: Anna Madra	Adresse: Haugerudveien 82
4. Gudrun Moen	Adresse: Haugerudveien 72

### SOM DYREUTVALG FOR 1 ÅR FORESLÅS:

1. Navn: Hedda Sørhus	Adresse: Haugerudveien 82
2. Navn: Morten Frøskeland	Adresse: Haugerudveien 76
3. Navn: Pål Wium	Adresse: Haugerudveien 84
4. Navn:	Adresse:

### SOM GRØNTUTVALG FOR 1 ÅR FORESLÅS:

1. Navn: Edel Esse	Adresse: Haugerudveien 78
2. Navn: Sigmund Tørris Dahlsrud	Adresse: Haugerudveien 76
3. Navn:	Adresse:
4. Navn:	Adresse:

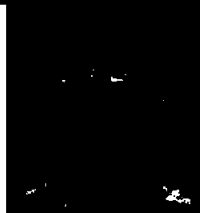
Dato: Ikke oppgitt

I valgkomiteen for Solfjellet Borettslag  
Signaturer:

Rett signatur på originalt mottatt skjema	Rett signatur på originalt mottatt skjema	Rett signatur på originalt mottatt skjema
/S/ Edel Marie Esse	/S/ Linda Madsen	/S/ Hege Christin Ramnæs



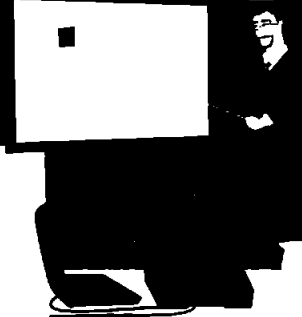
1 av 12



OPPRETTET AV  
TERJE AAS



# DAGSORDEN PRESENTASJONER TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



## FREMDRIFT I GENERALFORSAMLINGEN



DINÆR GENERALFORSAMLING  
ONSDAG 19. APRIL 2023

Vi ønsker vel møtt til årets  
generalforsamling.

-Styret-





2 av 12



VIL  
GENE

-----  
SOLFJELLET HO



**Man benytter tallskiver når man  
ønsker ordet**

-----  
**Ordet blir tildelt av møteleder.**

**Man benytter mikrofonene og man  
presenterer seg**

-----  
**Slik at alle hører og vet hvem som taler.**

**Dagsorden følges**

-----  
**Tilbakelegte punkter behandles ikke**

**Arsberetning / Årsregnskap leses ikke opp.**

-----  
**Det forutsettes at man har gjort seg kjent  
med innholdet i innkallingen.**

**Ingen andelseier kan selvstendig kreve  
protokolltilførsel.**

-----  
**Må fremsettes skriftlig forslag og skal  
stemmes over i generalforsamlingen.**

### **Forslag om avvisning.**

**Settes straks under behandling. Ikke anledning til å komme inn på realitetene i forslaget som foreslås avvist.**

### **Trekking av et forslag.**

**Frem satt forslag kan ikke trekkes hvis en eller flere krever det ferdigbehandlet.**

### **Forslag må ha tilhørighet til dagsorden og fremmes skriftlig.**

**Det forutsettes at man på forhånd har forberedt seg av hensyn til generalforsamlingens fremdrift.**

### **Lovlighet / beslutningsdyktig.**

**Generalforsamlingen er lovlig innkalt når kravene i vedtektene er fulgt - og er beslutningsdyktig ved fremmøte av minst en andelseier.**

**Sølvi Helen Klaussen**

**OPPTAK AV NAVNEFORTEGNELSE**

**VALG AV REFERENT OG MNST EN  
ANDELSEIERE TIL UNDERTEGNELSE  
AV PROTOKOLLEN**

**SPØRSMÅL OM MØTET ER LOVLIG  
KALT INN**

**Det er ikke lenger vanlig med opplesning av årsberetningen overfor generalforsamlingen. Det forutsettes at man har lest innholdet i innkallingen på forhånd og vet hva man skal spørre om.**



**Spørsmål fra salen til årsmeldingen**



**DET FORESLÅS AT ÅRSMELDINGEN GODKJENNES**



**Det er ikke lenger vanlig med opplesning av revisors beretning. Det forutsettes at man har lest beretningen på forhånd og vet hva man skal spørre om.**









**Spørsmål fra salen til Regnskapet**

**(A)**

**DET FORESLÅS AT REGNSKAPET FOR 2022 GODKJENNES**

**(B)**

**DET FORESLÅS OVERFØRING AV ÅRETS RESULTAT TIL EGENKAPITALEN**





**Endringsforslag til Husordensregler; Balkonger**

**NÅVÆRENDE REGEL**  
**Balkonger**

Balkonger og vinduer må ikke brukes til synlig tørking/ lufting og heller ikke til risting av tøy eller sengeklær.

Åpen ild med f.eks. fakkelbokser ol. samt all form for grilling og oppskyting av raketter er forbudt. Det er heller ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Å kaste ut dyremat fra balkongen eller å legge det ut på området er også forbudt, da dette tiltrekker rotter.

Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen. Det er videre ikke tillatt forandre fasadeutseende ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt. Jf vedtektenes pkt. 5 (3).





**ENDRINGSFORSLAG**

**Balkonger**

Balkonger og vinduer må ikke brukes til synlig tørking/ lufting og heller ikke til risting av tøy eller sengeklær.

Åpen ild med f.eks. fakkelbokser ol. samt grilling med åpen ild, eksempelvis gass- eller kullgrill, er forbudt. I tillegg er oppskyting av raketter strengt forbudt. Elektriske apparater, som elektrisk grill, elektrisk bordgrill, raclette, ol., er tillatt. Grillen skal være plassert på en stødig måte og slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende treverk. Grillingen skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Å kaste ut dyremat fra balkongen eller å legge det ut på området er også forbudt, da dette tiltrekker rotter. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseende ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt. Jf. vedtektenes pkt. 5 (3).



### BEGRUNNELSE


Forslaget går ut på å tillate bruk av elektrisk grill på balkonger, fremfor å ha et total forbud mot all form for grilling slik det er i dag. Bakgrunnen for dette endringsforslaget er blant annet at det er mange som har stor glede av å grille i sommerhalvåret. Regelendringen kan bidra til økt bruk av balkongene. Økt bruk av balkongene kan føre til mer slitasje, men det vil også trolig føre til økt trivsel blant beboerne. Med nåtidens teknologimuligheter er det mange fordeler for folk flest å bytte ut gassgrillen eller den gamle kullgrillen med en nyere, elektrisk grill. Ved å godta bruken av elektrisk grill, og ikke kullgrill eller gassgrill, vil det fortsatt være lav risiko for brann og ulykker generelt tilknyttet bruken av griller på balkongene. Det elektriske grillmarkedet har utviklet seg mye de siste årene, og dagens elektriske griller er vesentlig bedre og tryggere enn hva de var for bare 5 år siden. Elektriske griller utgjør lavere risiko enn både kullgrill og gassgrill, da grillen i motsetningen til de forannevnte varmer stekeplatene med elektrisitet i stedet for åpen flamme. Et resultat av dette er at elektriske griller ikke produserer røyk, i tillegg til at de jevnt over produserer mindre matos enn konvensjonelle griller.

Vi ser absolutt ulempen dette kan medføre med tanke på sjenanse av røyk og matos for andre beboere, men ønsker å understreke det at nyere elektriske griller ikke produserer røyk, i tillegg til at de som nevnt produserer betydelig mindre matos enn de vanlige grillene vi er vant til. Grilling på balkongen kan uansett føre til noe matos mot andre beboere, men ikke nødvendigvis i mer betydelig grad enn hva man kan oppleve dersom en beboer lager mat med kjøkkenvinduet åpent. En annen ulempe ved å tillate grilling med elektriske griller, er at det kan medføre en potensiell økt brannfare. På den ene siden er det ingen til få balkonger som har stikkontakter, noe som gjør at strømmen til grillen enten må trekkes via grillens egen ledning eller med skjøteledning til en stikkontakt inne i leiligheten. På den andre siden burde det være overkommelig og samtidig ønskelig å trekke en stikkontakt med strøm til samtlige balkonger. Dog er det ikke gratis å montere 648 stikkontakter, derfor er en mulig løsning at beboere selv kan velge om de ønsker strømmuligheter på sin balkong og eventuelt kan betale en egenandel dersom de ser behovet for strøm. Forslaget kan indirekte gjøre leilighetene mer attraktive på markedet. For mange er grillingen stor del av sommeren, og med muligheter for grilling på egen balkong kan leilighetene bli mer aktuelle for flere kjøpere. Dette kan på sikt bidra til å opprettholde prisvekst, som kan komme alle andelseiere til gode.

Med vennlig hilsen - Magnus Sjøstrand og Susanne Haug Haugerudveien 72, leil. 805

### STYRETS INNSTILLING

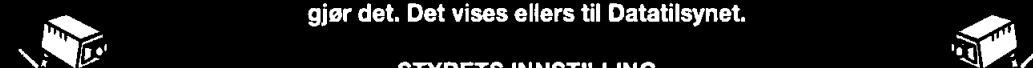
Styret anmoder generalforsamlingen om å fastholde gjeldende regel om forbud mot grilling på balkonger.



**Det foreslås montering av kameraovervåkning i vestibyle, plan U.**

Det har i de senere år vært tilfeller av innbrudd og hærverk. Kamera er viktig for å tidfeste en hendelse, høyde på aktuelle personer, kroppsbygning etc. Dette er viktige opplysninger for Politiet.

For å kunne innføre kameraovervåkning må det minst være 2/3 flertall for kameraovervåkning i det enkelte bygg. Det betyr at noen bygg kan innføre kameraovervåkning, mens andre bygg ikke gjør det. Det vises ellers til Datatilsynet.




**STYRETS INNSTILLING**

Styret anbefaler generalforsamlingen om å **godkjenne** forslaget om kameraovervåkning i inngangs vestibyle i Haugerudveien 78. Kostnaden til installering og årlig drift samt vedlikehold til dette, kan ikke bekostes av fellesskapet. Dette må i såfall bekostes av andelseierne i Haugerudveien 78.

Installering av kameraovervåkning i samtlige 9 inngangsvestibylar vil ikke være økonomisk forsvarlig i forhold til fellesskapets kostnadmessig oppfølging av drift, vedlikehold samt nytten av en slik installasjon.

Når et forslaget foreslås avvist, er det ikke anledning til å komme inn på realitetene i forslaget (debattere forslaget). Generalforsamlingen har kun anledning til å stemme over avvisnings forslaget. Hvis avvisnings forslaget faller, kan forslaget debatteres av generalforsamlingen.



**1. Alle dyreeiere er forpliktet til å registrere sine dyr hos dyreutvalget.**

**2. Enhver endring av antall dyr (både økning og reduksjon) skal registreres i digitalt skjema innen en uke. Lenke til skjema ligger under fanen «nyttlg», dyrehold - registreringskjema.**

**3. Det er kun tillatt med to dyr pr. leilighet. Det er forøvrig ikke tillatt å anskaffe ny hund eller katt i den hensikt av at de skal være til tilvenning/opplæring inntil andre godkjente hunder/katter frafaller.**

**4. Dyreeier forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd på borettslagets område. Hensynet til andre mennesker kommer i første rekke.**

**5. Dyreeier forplikter seg til å fjerne ekskrementer etter sitt dyr på borettslagets område, og til å unngå at dyr urinerer i blomsterbed, da dette skader blomster.**

**6. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget. Eksempelvis skraper på dører og karmen, skader på blomster/grøntanlegg o.l.**

**7. Dyreeier er forpliktet til å følge de retningslinjer som dyreutvalget gir ved informasjon mm.**

**8. Ved klager på dyrehold skal først Dyreutvalget kontaktes på [dyreutvalget@gmail.com](mailto:dyreutvalget@gmail.com). Dyreutvalget har ingen myndighet til å ta avgjørelser i klagesaker, men fungerer som første instans for å forsøke å løse klagesaker. Hvis Dyreutvalget ikke klarer å løse klagen, går saken videre til styret i borettslaget.**

9. Ved berettigede klager over at dyreholdet sjenerer nabo med lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten med mindre det kan oppnås en ordning begge parter kan godta. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget om en klage er berettiget eller ikke, etter samtaler med partene.
10. Det er tillatt å lufte hund på kollen. Regler som gjelder på resten av borettslagets område gjelder også her.
11. Dyreeier forplikter selv å holde seg oppdatert på eventuelle endringer i bestemmelser angående dyrehold som generalforsamlingen måtte vedta, og til enhver tid å følge disse endringene.
12. Reglene for dyrehold i Solfjellet borettslag er en del av leilighetens leiekontrakt. Brudd på disse reglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.



### STYRETS INNSTILLING



**Styret støtter forslaget og anbefaler generalforsamlingen å godkjenne forslaget**



**(A) GRØNTUTVALG: KR. 40 000,-  
HONORARET FORDELES MELLOM  
2 MEDLEMMER**

**(B) DYREUTVALG: KR. 40 000,-  
HONORARET FORDELES MELLOM  
4 MEDLEMMER**

Forslag til generalforsamlingen 2023 fra Nina Davidsen  
leil. 823 Haugerudveien 78.  
Det foreslås at Generalforsamling bevilger  
kr. 40 000,- til dyreutvalget



## GODTGJØRELSE

**(A) STYREHONORAR - HISTORIKK**  
Følgende ble foreslått overfor generalforsamlingen 2021

Styrehonoraret var 430 000 kroner i 2020 og har vært uendret siden 2016. De siste fem årene har det vært gjennomført rehabilitering og vedlikehold som har medført mye forberedelser, oppfølging og etterarbeid for styret. I tillegg har det vært en stor økning i henvendelser til styret. Det forslås derfor en økning av styrehonoraret.

I henhold til en gjennomgang av årlige styrehonorar for borettslag i OBOS som er utført av OBOS, er gjennomsnittlig styrehonorar 1500 kroner per leilighet. Basert på antall leiligheter ville dette utgjøre 972 000 kroner for Solfjellet Borettslag. På bakgrunn av gjennomsnittsnivået mener styret at styrehonoraret nå bør justeres opp til 1250 kroner per leilighet som vil utgjøre 810 000 kroner for Solfjellet Borettslag.

Dette forslaget ble avvist av generalforsamlingen. Det ble imidlertid av generalforsamlingen godkjent en økning med 20% grunnet at man synes det ble en for stor økning på en gang og det ble antydnet at man heller burde øke litt hvert år til man kom opp til gjennomsnittsnivået for styrehonorar.

Det ble derfor foreslått at generalforsamlingen 2022 øker styrehonoraret med 20 % som vil utgjøre en økning fra kr. 516 000 til kr. 619 200. Dette forslaget ble nedstemt av generalforsamlingen som da er en avvisning av tidligere antydning/forslag om en gradvis tilnærming og som medførte at styret ikke fikk tilnærmet sitt honorar opp mot et gjennomsnittlig nivå i 2022.

**FORSETTER PÅ NESTE LYSBILDE**



## STYREHONORAR - FORSLAG

**(B)**

Med henvisning til historikken forslås derfor nå at styrehonoraret økes til kroner 619 200.- grunnet fjorårets generalforsamlingsvedtak som var et fravik fra tidligere grunnlag om å gradvis øke styrehonoraret til et gjennomsnittlig nivå for styrehonorar.

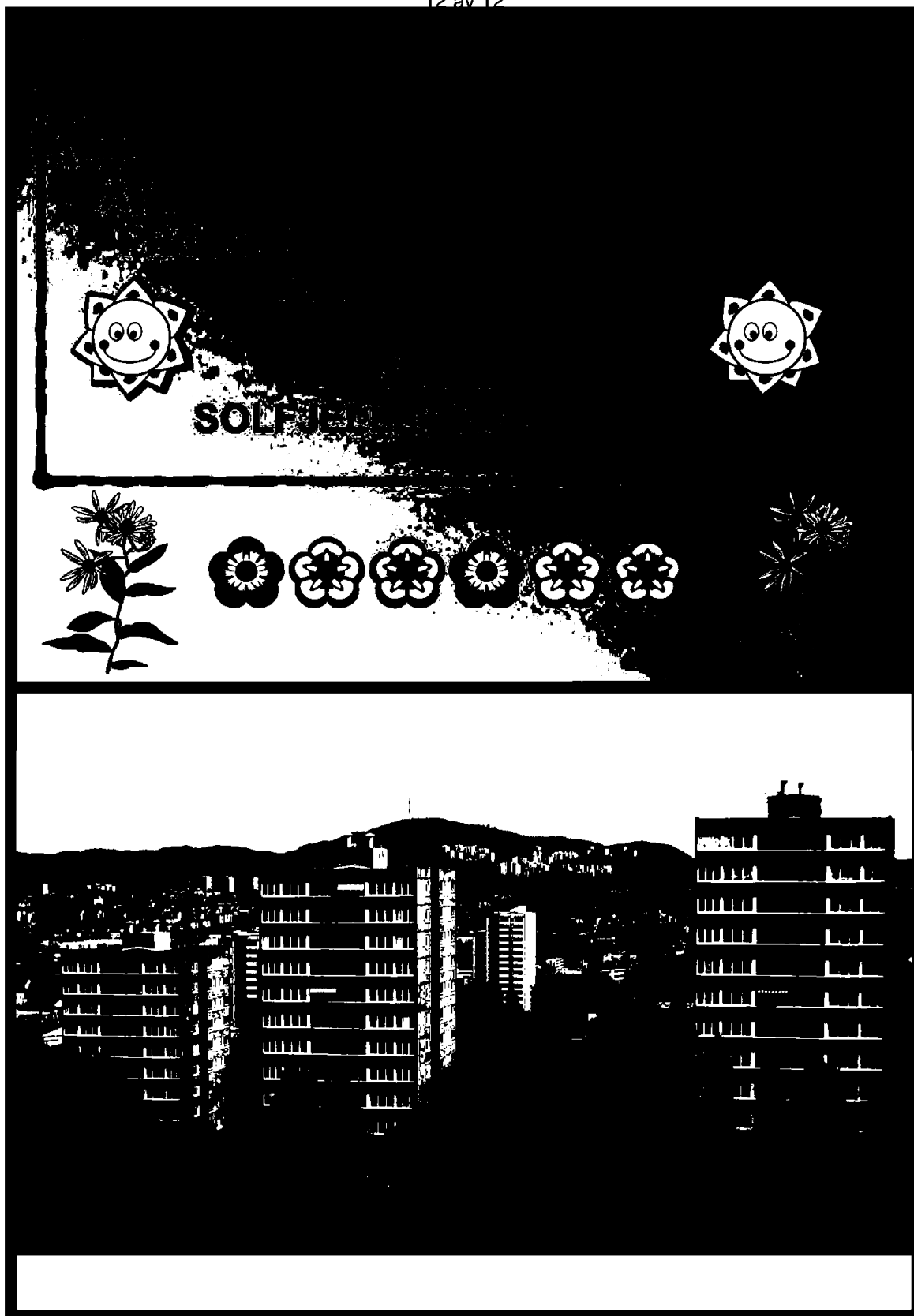




<b>B</b>	Je Sabah
<b>C</b>	Valg av 4 VALGKOMITEEN Pål Wium - Hauger Bolette Stouenberg Lindholm Bjørn Gundersen - Hauger Malin Nikolaisdatter Olsen - Hauger
<b>B</b>	Valg av
<b>C</b>	VALGKOMITEEN Edel Marit Sigmund Tørris
<b>D</b>	Valg av Dyre VALGKOMITEENS IN Hedda Sørhus - Hauger Morten Frøskeland - Hauger Pål Wium - Haugerduveien



12 av 12





Opprettet av Terje Aas  
Det er ikke tillatt å endre dokumentet

# Husordensregler

Solfjellet borettslag er borettslagers eiendom. Det er borettslagers som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå de best mulige forhold mellom beboere og for å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

## 1. Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene og gangene mellom kl. 23.00 - 6.00.

Innenfor denne tiden er det p.g.a. støy og slag i rørapparatet samt støy og vibrasjoner som forplanter seg til sideliggende - over og underliggende leiligheter, ikke tillatt å bruke oppvaskmaskiner og vaskemaskiner med sentrifuger / tromler.

Lek og støy i vestibyle, trapper og trapperom er ikke tillatt. (Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.)



## 2. Lydnivå

Musikkøvelser, radio, grammofon, TV og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden.

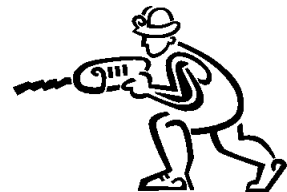
Selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

Musikkøvelser er bare tillatt før kl. 16.00 og kl. 18.00 - 19.30 på hverdager. På hellig og høytidsdager er musikkøvelser ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og de berørte naboer

## 3. Arbeid i leiligheter og fellesrom

Arbeid som medfører forandring av leilighetene, er forbudt uten tillatelse fra styret. Dette gjelder ikke vanlig oppussing av en leilighet. Alt arbeid som medfører arbeidstøy, bruk av drill, banking, saging etc. må utføres innenfor normal arbeidstid kl. 7.00 - 16.00. Hvis dette ikke er mulig, kan arbeide kun foregå mellom kl. 18.00 - 19.30 på hverdager, og ikke etter kl. 17.00 på lørdager. På pinse, jul og nyttårsaften ikke etter kl. 12.00. Andre hellig og høytidsdager er arbeid ikke tillatt. Dette gjelder også for også for fellesrommene.



Sist oppdatert etter GF 22.4.2015



---

## 4. Sjøppel og avfall

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallssjakten. Det må ikke kastes noen form for flytende avfall ned i sjakten. (Det anbefales at slikt tømmes ut i WC eller utslagsvask.) Nedkastluken/ avfallssjakten må ikke brukes Mellom kl. 22.00 - 06.00.

- **BRUK AV ETASJEVESTIBYLENS AVFALLSSJAKT**

I etasjevestibylens avfallssjakt bør det fortrinnsvis bare kastes organisk avfall (matavfall), plast og annet mindre husholdningsavfall som hermetikkbokser o.l. Papir som er tilsølt (f.eks. matpapir o.l.), eller belagt/ kombinert med plast eller metall skal også kastes i avfallssjakten.

- **KILDESORTERING AV PAPIR OG PAPP**

Aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartong- emballasje, drikkekartonger og andre rene papir/papp- produkter, skal utsorteres/ bæres ut og legges i papircontainere som befinner seg utenfor hver blokk.

### Kildesortering av glass

Beboerne anmodes om å utsortere flasker, (farget og klart glass), og bringe dette ut til de glassigloer som er plassert rund på borettslagets område.

### Forbud

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom, fellesrom eller ute på området/ utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller avfall rundt/ inntil renholdsverkets utplasserte avfallsbeholdere/ containere og glassigloer eller utenfor bygningens søppelromsdør.

Husgeråd- møbler, kjøleskap, TV, osv.

Større avfall/ søppel som utrangerte el artikler: (Tv-apparater, radioer o.l.), komfyrer, kjøleskap, tepper, linoleum, bygningsmessig utskifting av kjøkken og baderomsinventar, herunder andre bygningsmessige materialer, må beboer selv sørge for å fjerne for egen kostnad, eller oppbevare innenfor eget boareal inntil borettslaget gjennomfører en Rusken aksjon som varsles i form av oppslag/rundskriv.

Det ovennevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra avgift, levere ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner i Brobekkveien 87, og ved innkjøring til Grønnmo avfallsanlegg.

### Spesialavfall

Beboerne anmodes om å utsortere spesialavfall (miljøfarlig avfall) som oljeprodukter, maling, lakk beis, tynnere, lim, kjemikalier, lysstoffør, medisinrester, plantevernmidler, blyakkumulatorer, oppladbare batterier,

Sist oppdatert etter GF 22.4.2015

**knappcellebatterier, og produkter merket med retursymboler eller varseletikett m.m.**

**Det nevnte avfall kan husholdningene/ beboerne uten ekstra betaling kvitte seg med i renholdsverkets miljøstasjoner, som er utplassert på bensinstasjoner.**

**Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall, fordi det kan medføre alvorlig forurensninger eller fare for mennesker eller dyr.**



## 5. Heiser

**Foreldre og voksne må påse at heisene ikke brukes til lek av barn. Heisreparasjonene er meget kostbare og foreldrene vil kunne gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av barns lek eller misbruk av heisene.**

## 6. Regler for dyrehold

**1. Alle dyreeiere er forpliktet til å la sitt dyr registrere i dyreklubben Hund Og Katt.**

**Det er kun tillatt med et dyr pr. leilighet. Det er for øvrig ikke tillatt å anskaffe valp eller kattunge i den hensikt av at de skal være til tilvenning/opplæring inntil andelseiers godkjente hund/katt frafaller.**



**2. Undertegnede forplikter seg til å ha sitt dyr i bånd av normal lengde innenfor boretts-lagets område. Hensynet til barn kommer i første rekke.**

**3. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på området.**

**4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr beviselig påfører personer eller eiendom i borettslaget, f. eks, skraper på dører, karmen, skader på blomster, grøntanlegg o.l.**

**5. Jeg er forpliktet til å følge de retningslinjer som dyreklubben gir ved informasjon etc.**

**6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboen med lukt, bråk eller lignende, plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret i borettslaget etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Dyreklubben vil i første omgang behandle klager før borettslaget tar en avgjørelse.**

**7. Lufting av hund på kollen er ikke tillatt.**

8. Alle dyreeiere skal være medlem av dyreklubben.

9. Den som anskaffer seg hund eller katt må Slik melding skal skriftlig melde fra til dyreklubben om dette innen en uke. også gis når hunden eller katten ikke lenger bor.

10. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid vedtar.

11. Denne erklæringen er en del av borettslagets vedtekter Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig.



## 7. Vaskerier og tørkeplasser

Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskerier og tørkeplasser. Disse finnes oppslått i vaskeriene og på tørkebåsene. Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk. Renholdet av vaskeriene utføres av de som benytter disse etter oppsatt plan. Denne må overholdes.

Vasketider:

**Mandag - fredag**

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

kl. 13.00 - 16.00, 16.00 - 19.00,

kl. 19.00 - 22.00

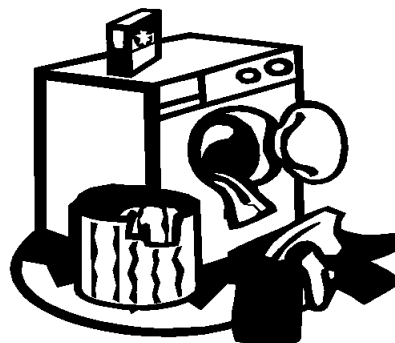
**Lørdager:**

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00,

Kl. 13.00 -16.00, 16.00-19.00.

**Julaften - nyttårsaften:**

kl. 07.00 - 10.00, 10.00 - 13.00



Det er ikke tillatt å ta i bruk fellesvaskeriene i en annen registrert brukers vasketid.

Tørketider:

**Tørking i tørkerom følger de oppsatte vasketider.**

**Mandag - fredag må tøy i utvendig tørkebåser være fjernet senest kl. 22.00.**

**Lørdag kl. 19.00**

Teppebanking i tørkebåser:

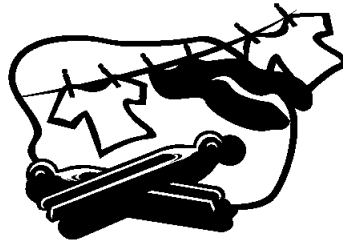
**Teppebanking kan kun forekomme mandag til lørdag i tiden 07.00 – 17.00 så fremt det ikke tørkes tøy i tørkebåsene.**

Bruk av vaskerier, tørkerom og tørkebåser:

**Er ikke tillatt på: søndager, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. mai, Kristi Himmelfartsdag, 1. og 2. juledag og 1. nyttårsdag.**

Vaskerikort:

Det er kun anledning til å inneha ett vaskerikort registrert på sin leilighet. Borettslagets vaskerier er av naturlige årsaker forbeholdt til vask av beboernes eget tøy. Vask for andre som ikke har tilhørighet til borettslaget er selvfølgelig ikke tillatt.



Renhold utføres av de som benytter vaskeriet etter følgende oppsatt plan	
07.00 - 10.00	Vaskerom
10.00 - 13.00	Tørkerom
13.00 - 16.00	Rullerom
16.00 - 19.00	Vaskerom
19.00 - 22.00	Tørkerom

På grunn av de tekniske installasjoner har ikke barn adgang til vaskeriet uten følge med voksne som tar ansvar for disse.

Brukeren av maskinene kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår på grunn av uforsvarlig bruk.

Misbruk i forhold til reglene kan medføre at bruken av vaskeriet opphører ved at vaskerikortet til brukeren blir sperret for bruk.

MISLIGHOLD AV VASKERI REGLENE I FORM AV:

- Manglende rengjøring av såpekopper. Gjelder alle vasketider
- Manglende rengjøring av gulv i henhold til oppsatt plan.
- Manglende rengjøring av maskiner generelt. Gjelder alle vasketider
- Manglende rengjøring av lofilter på tørketromler. Gjelder alle vasketider
- Sjøppel og avfall som ikke fjernes og legges i avfallssekker. Gjelder alle vasketider.

KONSEKVENSER VED MISBRUK AV VASKERIREGLENE:

Ved 1. gangs misbruk:

Vaktmester gir en muntlig advarsel og opplyser om at ved gjentatt misbruk vil vaskerikortet bli sperret for bruk.

Ved 2. gangs misbruk:

Kortet sperres for bruk i 1 måned. Vaktmester informerer om at i den videre saksgangen må andelseier forholde seg til styret som kan frigi et sperret vaskerikort.

Ved 3. gangs misbruk:

Kortet sperres for 3 måneder uten mulighet til å ta dette i bruk før det er gått 3 måneder.

**VED 4. GANGS MISBRUK:**

Utestengelse etter 4. gangs varsel ikke skal overstige 1 år.

En bruker som låner ut sitt kort til en annen bruker som har fått sperret sitt vaskerikort grunnet misbruk av reglene, får også sperret sitt vaskerikort.

Misbruk av reglene meldes til driftskontoret eller skriftlig til styret.

## 8. Bruksoverlating

**Bruksoverlating er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.** Bruker har ikke tillatelse til å flytte inn før styrets godkjenning foreligger. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle ulemper som borettslaget får av hans bruker. **Bruksoverlating uten tillatelse fra styret herunder bruksoverlating utover godkjent bruksperiode, blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av andelseiers leiekontrakt med borettslaget. Andelseier skal ved opphør av godkjent bruksperiode skriftlig meddele styret at han/hun har tatt leiligheten i bruk. Jf. vedtektenes pkt. 4.2**

## 9. Røyking

- **RØYKING ER BARE TILLATT I DEN ENKELTES LEILIGHET**



## 10. Fellesrommene

**Barnevogner, sykler, ski og kjelker etc. må ikke plasseres i trapperom, trapper, vestibuler eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom. Barnevogner kan dog settes utenfor entredøren for kortere tid når samtlige beboere i etasjen ikke har noe imot det. Møbler eller ting som beboer ikke har plass til i leiligheten, må ikke plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboerens regning. Brukere av andre fellesrom, som trimrom, småbarnsrom, hobbyrom og lignende er ansvarlig for orden og renhold av disse.**

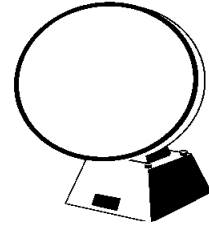
## 11. Ventilasjon

**Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftventiler er forbudt. Lufting av leiligheten må ikke skje gjennom entredøren.**

---

## 12. Antenner

Utvendig montering/ oppsetting av egne radio og TV-antenner/ parabolantenner er ikke tillatt. Ulovlig oppsetting av antenner blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av borettslagets vedtekter. Jf vedtektenes pkt. 5 (3).



## 13. Balkonger

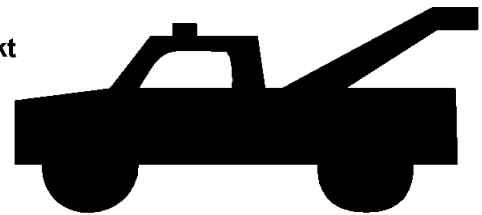
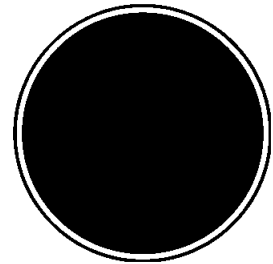
Balkonger og vinduer må ikke brukes til synlig tørking/ lufting og heller ikke til risting av tøy eller sengeklær. Åpen ild med f.eks. fakkelbokser og lignende, samt all form for grilling og oppskyting av raketter er forbudt. Det er heller ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Å kaste ut dyremat fra balkongen eller å legge det ut på området er også forbudt, da dette tiltrekker rotter. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseende ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt. Jf. vedtektenes pkt. 5 (3).

## 14. Parkering

Parkering innen borettslaget er forbudt, bortsett fra kortere opphold (maksimalt 20 minutter) for av og pålessing. Er det behov for å parkere lenger enn 20 minutter f.eks. ved inn og utflytting, eller ved håndverkere på besøk), må det benyttes parkerings dispensasjon for å unngå parkeringsbot eller borttauing.

Parkeringsdispensasjonen utleveres ved vaktmesterkontoret.

Styret kan fravike parkeringsbestemmelsene for sterkt bevegelsehemmede når det foreligger legeattest. Vaktmester eller den som har bemyndigelse til det, kan etter ordre fra styret besørge ulovlig parkerte kjøretøyer, herunder også alle typer tilhengere, fjernet for eiers regning.



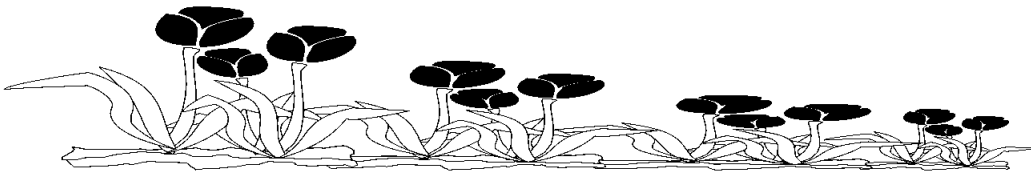
## 15. Borettslagets uteområde.

Dette er felles eie og betyr så meget for vår trivsel, og hver enkelt beboer bør føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre hærverk og ødeleggelser.

Det er ikke tillatt å ta trær eller busker, bryte grener av dem, rive av barken eller på annen måte skade trær eller blomster.

Plenene er beregnet som bruksplener. Fotballsparking er forbudt, da dette vil påføre gressteppe skader og virke sjenerende på naboer. Fotballsparking henvises til plassen for dette bruk, ved Lille Wembley.

All ferdsel på gangveier må skje med forsiktighet. Motorkjøretøy av enhver art er forbudt på gangveier og plener. Unntatt er vaktmestere og vedlikeholdsarbeid



## 16. God og hyggelig bokultur tilsier

At man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenerer på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.

At man ikke tapper vann i badekar og forårsaker annet bråk fra kraner og avløp etter kl. 23.00.

At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak, og - eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.

Skift pakninger når det trengs, og når vannet renner/suser i klosettet, undersøk om det kan være cisternen som er årsaken - sett inn nye tetninger.

At man unngår å vaske enkeltplagg i vaskeriet og derved bruker unødig strøm.

At man er med på felles dugnader. At man har et hyggelig smil til sine naboer.



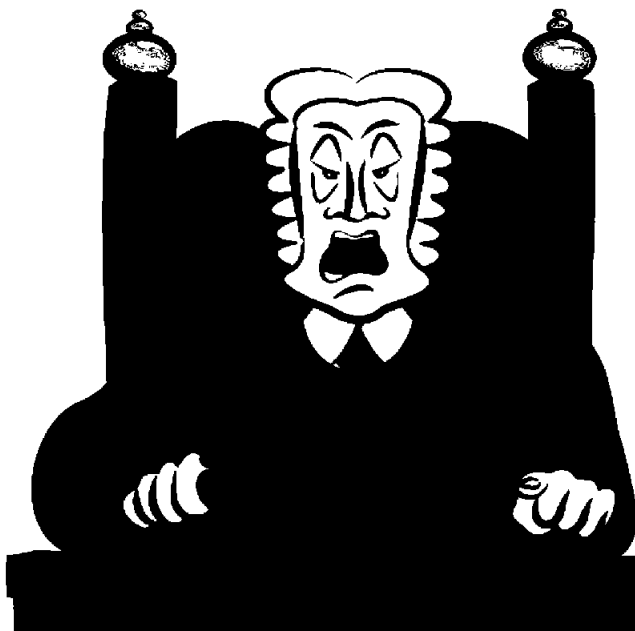
## 17. Husordensregler – en del av vedtektene

Samtlige husordensregler er av generalforsamlingen vedtatt å anse som en del av borettslagets vedtekter. Vesentlig eller gjentatte brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Jf. borettslagslovens § 5-22



Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter - hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene, skal alltid skje skriftlig til styret.

Klager skal alltid være undertegnet med andelseiers navn og leilighetsnummer.





**VEDTEKTER FOR SOLFJELLET BORETTSLAG ORG NR 948 515 660**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006. Sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.2013.

**1. Innledende bestemmelser**

***1.1 Formål***

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

***1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold***

(1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseier**

***2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier***

(1)

Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3)

Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget:

- stat,
- fylkeskommune,
- kommune,
- selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.



(4)

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5)

Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6)

En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1)

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3)

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4)

Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5)

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6)

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsberettigede**

### **3.1 Forkjøpsrett**

(1)

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2)

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3.2 Interne forkjøpsberettigede**

(1)

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2)

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3.3 Behandlingsregler og frister**

(1)

Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.2 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3)

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4)

Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5)

Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av

andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3.4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4.1 Boretten**

(1)

Hver andel gir enerett til å bruke én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2)

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3)

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller i strid med vedtatte husordensregler.

(4)

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

### **4.2 Overlating av bruk**

(1)

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,



- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2)

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4)

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, Se pkt. 12.1 (3).

### **5. Bygningsmessige arbeider**

(1)

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3)

Det er ikke tillatt å foreta endringer i leiligheten som berører bærende konstruksjoner. Det er heller ikke tillatt å foreta endringer som griper inn i eller endre felles rør eller ledninger.

(4)

Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

## **6. Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

### **(1) Generelt**

- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde, herunder utskifte slikt som innvendig dører med karmen, vinduer tapet, gulvbelegg, vegg, gulv, tak og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker. Vedlikeholdet omfatter også boligens inngangsdør med karmen og om nødvendig utskifting av denne.
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **(2) Balkonger**

Andelseier utfører vedlikehold av balkongens tak, vegger, gulv og rekkverk. Av hensyn til fasadeutseende/ bygningens eksteriør, er det kun tillatt med farger fastsatt av borettslaget. Maling innkjøpes og bekostes av borettslaget.

### **(3) Vinduer**

Andelseier har ansvar for utskifting av knuste eller sprukne vindusglass og smøring / vedlikehold av vindusmekanismen. Ved utskifting av vindusglass, er det kun tillatt å sette inn glass med samme tekniske spesifikasjon som er originalt installert. Det er ikke tillatt å male vinduenes PVC rammer / karmen. Se pkt 10 (1)

### **(4) Elektriske installasjoner**

Vedlikeholdet omfatter nødvendig og forbyggende kontroll / el -sjekk av boligen. Vedlikehold, reparasjon og utskifting av sikringsskapets installasjoner fra og med hovedsikring med ledninger frem til og med utgangspunkter / tilkoblingspunkter i leiligheten, herunder utstyr som tilknyttes til disse punkter, skal foretas av faglig autorisert personell. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting / fornyelse av disse. Se pkt 7 (1) - (2).

### **(5) Vannførende tappevannsledninger/ rør og tilknyttet utstyr**

Vedlikeholdet omfatter faglig autorisert reparasjon og utskifting av rør/ ledninger fra boligens stoppekran frem til og med tappevannspunkter/ kraner herunder vannforbrukende utstyr som tilknyttes disse punkter. Vedlikeholdet omfatter også vasker/ servanter og klosetter. Se pkt 7 (1) - (2.)

**(6) Radiatorer med rørtilnytning fra felles rørføring som går gjennom boligen**

Vedlikeholdet omfatter kontroll og vedlikehold av rørkoblinger/ skjøter og radiatorkran med pakkboks. Vedlikeholdet skal utføres på en faglig autorisert måte, slik at vannlekkasje unngås. Det er ikke tillatt å fjerne boligens installerte radiator og plombere felles rørføringer, da dette kan medføre stopp av varmetilførsel til øvrige boliger. Det er ikke tillatt å erstatte standard radiator med en type som kan ha en annen heteflate. Se pkt 7 (1) - (2) grensesnitt VVS og elektro.

**(7) Avløpsledninger, vannlås/sluk og avtrekksventiler**

Andelseier har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkong og lignende. Andelseier skal holde ren / rense boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanalenes åpning bakenfor ventilene.

**(8) Brannvarsler/røykvarsler – brann og eksplosjonsfarlig stoffer**

Andelseier har ansvar for at det i boligen er brannvarsler/ røykvarsler og at denne er i orden og fungerer. Andelseier har ansvar for å montere ny varsler hvis den ikke fungerer. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Se pkt. 9 (2) internkontroll.

**(9) Porttelefon**

Andelseier har ansvar for vedlikehold, utskifting av innvendig installert porttelefon.

**(10) Insekter/skadedyr**

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

**7. Grensesnitt mellom andelseier og borettslaget / ansvarsområde for VVS og elektro.**

(1)

Borettslaget har vedlikeholdsansvar frem til sikringsskapets hovedsikring og frem til og med boligens stoppekran herunder ansvar for felles installasjoner (rør, ledninger, kanaler) som går gjennom boligen / fra bolig til bolig. Se pkt 6 (1) – (10).

(2)

Andelseier har vedlikeholdsansvar fra og med sikringsskapets hovedsikring, fra boligens stoppekran og alle boligens øvrige installasjoner som går fra felles installasjoner. Se pkt 6 (1) – (10).

### **8. Mislighold av vedlikeholdet**

(1)

Fører en andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten til skade på egen bolig eller på annen andelseiers bolig (følgeskader) og forholdet ikke dekkes av borettslagets / byggingsmessige forsikring, har andelseier ansvar for utbedring for egen kostnad. Ved skade på borettslagets eiendom, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad.

(2)

Utføres ikke utbedring / vedlikehold slik at det oppstår ødeleggelse eller vesentlig forringing av eiendommen, eller slik at det manglende vedlikeholdet er til plage eller sjenanse for andre andelseiere, kan borettslaget foreta utbedring for andelseiers kostnad. Borettslaget kan også gi pålegg om salg av boligen.

### **9. Internkontroll – grensesnitt mellom borettslag og andelseier**

#### ***(1) Borettslaget***

Forskrift om Internkontroll gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for Virksomheten plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lover og forskrifter. Formålet er å fremme helse, miljø og sikkerhet. Borettslaget v / styret har ansvar for at det i laget er et interkontrollopplegg som omfatter bygninger med fellesarealer, uteområde, ansatte og deres tjenesteforhold. Borettslaget skal gjennom sitt internkontrollopplegg overfor tilsynsmyndighet kunne dokumentere sine tiltak i henhold til forskriften.

#### ***(2) Andelseier***

Den enkelte andelseier har ansvar for helse, miljø og sikkerhet i egen bolig. Dette innebærer at andelseier skal sørge for å foreta regelmessige kontroller av risikomomenter innenfor boligens vegger. Dette innebærer blant annet at andelseier skal foreta regelmessig kontroll (el sjekk) av boligens installert ledningsnett med tilknyttet utstyr og at boligens brannsikringsutstyr og røykvarsler er på plass, og fungerer. Andelseier skal kunne dokumentere ovenfor borettslag og tilsynsmyndighet at regelmessig kontroll og eventuell utbedring er foretatt.

### **10. Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1)

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2)

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen (fra bolig til bolig), skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (ikke knuste/sprukne vindusglass – se pkt 6 (1) og 6 (3), ytterdører til inngangsvestibyle i underetasje og dører til fellesrom og trapperom, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og kanaler som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4)

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **11. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning**

(1)

Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligene til og skaden dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget. Fører slikt mislighold til skader på borettslagets eiendom og skaden ikke dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers kostnad.

(2)

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og / eller løsøre.

(3)

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4)

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **12. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### ***12.1 Felleskostnader***

(1)

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2)

Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3)

Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.2 (6).

#### **12.2 Betaling av felleskostnader**

(1)

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2)

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

#### **12.3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

### **13. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse**

#### **13.1 Mislighold**

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

#### **13.2 Husordensregler**

Borettslagets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Se pkt. 13.3 (1).

#### **13.3 Pålegg om salg**

(1)

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

(2)

Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

#### **13.4 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan



styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfyllbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

#### **14. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak**

##### **14.1 Styret**

(1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2)

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine styremedlemmer.

##### **14.2 Styrets oppgaver**

(1)

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)

Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

##### **14.3 Styrets vedtak**

(1)

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **15. Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **16. Generalforsamlingen**

#### ***16.1 Myndighet***

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### ***16.2 Tidspunkt for generalforsamling***

(1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### ***16.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling***

(1)

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**16.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**16.5 Møterett**

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

**16.6 Møteledelse og protokoll**

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

**16.7 Stemmerett og fullmakt**

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

**16.8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1)

Foruten saker som nevnt i punkt 16-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3)

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



## **17. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **17.1 Inhabilitet**

(1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **17.2 Taushetsplikt**

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

### **17.3 Mindretallsvern**

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

## **18. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **18.1 Vedtektsendringer**

(1)

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

(2)

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **18.2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## HMS

### HELSE - MILJØ - SIKKERHET

**Denne veiledningen er en del av innholdet i årsmeldingshefte/ innkalling som deles ut hvert år til alle andelseiere**

#### FOR BEBOERE I SOLFJELLET BORETTSLAG VEILEDNING

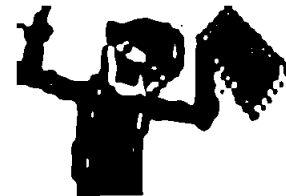
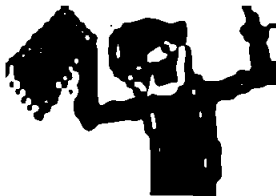
Som et element i borettslagets Internkontroll system har den enkelte andelseier ansvar for helse, miljø og sikkerhet i egen leilighet. Dette kan ivaretas ved at andelseier sørger for å foreta regelmessig kontroll av risikomomenter innenfor boligens vegger. I henhold til borettslagsloven og vedtektene, skal andelseier blant annet selv sørge for forsvarlig vedlikehold av boligens faste installerte ledningsnett med tilknyttet elektroutstyr. Andelseier skal også forvise seg om at installert brannsikringsutstyr som røykvarsler til enhver tid er i orden og fungerer. Ved defekt røykvarsler skal andelseier straks sørge for at ny blir montert.

Eventuelle feil og mangler på boligens faste installerte ledningsnett som relaterer seg til andelseiers ansvar/ vedlikeholdsplikt, skal utbedres snarest av autorisert fagkyndige for andelseiers kostnad.

Av hensyn til dokumentasjon i forbindelse med et eventuelt salg av boligen og som dokumentasjon overfor borettslag og tilsynsmyndighet, bør årlige utfylte sjekklister arkiveres.

Benyttes autorisert elektriker/firma til å foreta kontroll og en eventuell utbedring, plikter firmaet å fylle ut en samsvarserklæring når oppdraget er avsluttet. Denne erklæringen skal oppbevares som en del av dokumentasjonen på boligen.

Borettslaget forbeholder seg rett til å få tilgang til boligen i forbindelse med stikkprøvekontroll om risikomomenter er i orden.





Anleggsdel - sjekkpunkter - symptomer	OK eller anmerkning med utbedring	Dato når en utbedring ble utført
<b>Sikringsskap</b>		
Sikringsskapet skal være ryddig og uvedkommende materiell er ikke tillatt.		
Er kursfortegnelsen oppdatert? - Er sikringsskapet låst? Går sikringene ofte? - Er sikringene varme?		
<b>Leilighetens faste installerte lysarmaturer</b>		
Er fastmonterte lysarmaturer i orden, uten sprekker og godt festet til underlaget? - Er kupler lampeglass hele?		
<b>Kabler, ledninger, brytere og stikkontakter</b>		
Finnes det defekte brytere og stikkontakter (dvs. er de sprukket, løse og varme)? Finnes det løse ledninger som ikke er tilfredsstillende festet? Finnes det slitte beskadigede ledninger?		
<b>Belysningsutstyr</b>		
Brukes riktig styrke på lyspærer i henhold til det som er angitt på lampen? Har lampeskjermer brennmerker?		
Står frittstående lamper stødig og er monterte lamper godt festet til underlaget?		
<b>EI - utstyr</b>		
Er kaffetrakter, strykejern og lignende trukket ut av stikkontakten når disse ikke er i bruk? Er TV apparatet slått av med AV knapp når det ikke er i bruk? Er det ulyd i elektrisk utstyr? Er utstyret (løsutstyr) godkjent, dvs. CE merket?		
<b>Brannsikringsutstyr</b>		
Fungerer røykvarsleren til enhver tid, er den testet en gang pr. måned og er batteriet skiftet etter behov og minst en gang pr. år Har du gjort deg kjent med rømningsveier fra leiligheten, bygget?		





## ANDELSEIERS NOTATER

Andelseier / beboers signatur	Leilighets nr.	Blokk nr.
-------------------------------	----------------	-----------

**INFORMASJONSVEDLEGG TIL SJEKKLISTE FOR ANDELSEIERE I  
SOLFJELLET BORETTSLAG**

Røykvarsleren bør testes minst en gang pr. måned og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l.

Batteriet bør vanligvis skiftes en gang pr. år, men det finnes batterier som varer lenger. De fleste røykvarslere lager korte svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteriet så snart som mulig.

Uforsiktig omgang med elektrisk utstyr er en av de største brannårsakene i Norge. Mange av brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.

Tørrkoking er en hyppig brannårsak! Har du lett for å glemme og skru av kokeplaten, finnes det utkoblingutstyr som bryter strømmen etter en viss tid



Ta alltid ut støpselet etter bruk! Mange apparater er utstyret med termostat. Går denne i stykker, kan temperaturen på kort tid øke kraftig og forårsake brann. Trekk derfor alltid ut støpselet på termostatstyrte elektriske apparater når de ikke er i bruk.

Se opp for svimerker! Lyspærer avgir mye varme. Bruk derfor aldri sterkere pære i en lampe enn det den er beregnet for. Svimerker på en lampeskjerm, gardiner eller møbler er et alvorlig faresignal.



Slå alltid av vaskemaskinen, oppvaskmaskinen eller tørketrommelen når du forlater boligen. Rengjør lo filteret i tørketrommelen etter bruk. Tette lo filtre kan gi så høy varmeutvikling at det fører til brann.

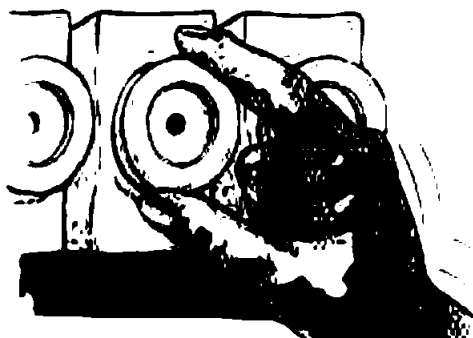
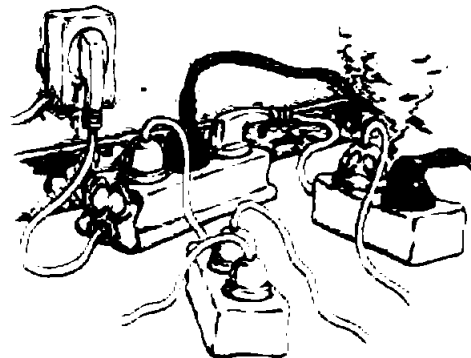
Skrum av TV med AV- knappen før du går å legger deg. Det er ikke godt nok å bare bruke fjernkontrollen



Støpsler og skjøtekontakter er svake ledd i elektriske installasjoner, og feil her øker brannfaren.

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikkontakter.

Bruk en autorisert installatør – å være hobbyelektriker er både ulovlig og farlig!



Merker du uregelmessigheter ved elektrisk anlegg eller utstyr få det kontrollert av autorisert installatør. Pass på at sikringer er godt tilskrudd