



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Camilla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	9 258 941	9 075 457
Annen driftsinntekt	2,15	516 126	622 265
Sum inntekter		9 775 067	9 697 722
Kostnader			
Lønnskostnad	3	264 712	298 942
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	3 786 639	4 267 317
Sum kostnader		4 051 351	4 566 259
Driftsresultat		5 723 715	5 131 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 411	11 483
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		859 991	620 450
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-821 579	-608 967
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		4 902 136	4 522 496
Totalresultat		4 902 136	4 522 496
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	4 902 136	4 522 496
Sum overføringer og disponeringer		4 902 136	4 522 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		135 245 365	135 245 365
Sum varige driftsmidler		135 245 365	135 245 365
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		135 245 365	135 245 365
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		80 918	215 517
Andre fordringer		879 803	717 446
Sum fordringer		960 721	932 963
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 347 852	2 804 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 347 852	2 804 245
Sum omløpsmidler		4 308 573	3 737 208
SUM EIENDELER		139 553 938	138 982 573

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 371 355	30 469 219
Sum opptjent egenkapital		35 371 355	30 469 219
Sum egenkapital		35 382 455	30 480 319
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 277 294	72 864 689
Øvrig langsiktig gjeld		35 279 791	34 771 151
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		103 557 085	107 635 840
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		521 198	436 247
Annen kortsiktig gjeld		93 201	430 168
Sum kortsiktig gjeld		614 399	866 415
Sum gjeld		104 171 484	108 502 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 553 938	138 982 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 501506

Enheten

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

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: Camilla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 987 424 583
SOLSIKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	9 258 941	9 075 457
Annen driftsinntekt	2, 15	516 126	622 265
Sum inntekter		9 775 067	9 697 722
Kostnader			
Lønnskostnad	3	264 712	298 942
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 786 639	4 267 317
Sum kostnader		4 051 351	4 566 259
Driftsresultat		5 723 715	5 131 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 411	11 483
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		859 991	620 450
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-821 579	-608 967
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		4 902 136	4 522 496
Totalresultat		4 902 136	4 522 496
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	14	4 902 136	4 522 496
Sum overføringer og disponeringer		4 902 136	4 522 496



Organisasjonsnr: 987 424 583
SOLSIKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		135 245 365	135 245 365
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		135 245 365	135 245 365
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		80 918	215 517
Andre fordringer		879 803	717 446
Sum fordringer		960 721	932 963
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 347 852	2 804 245
Sum omløpsmidler		4 308 573	3 737 208
SUM EIENDELER		139 553 938	138 982 573
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	35 371 355	30 469 219
Sum opptjent egenkapital	35 371 355	30 469 219
Sum egenkapital	35 382 455	30 480 319
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 277 294	72 864 689
Øvrig langsiktig gjeld	35 279 791	34 771 151
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	103 557 085	107 635 840
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	521 198	436 247
Annen kortsiktig gjeld	93 201	430 168
Sum kortsiktig gjeld	614 399	866 415
Sum gjeld	104 171 484	108 502 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	139 553 938	138 982 573



Organisasjonsnr: 987 424 583
SOLSIKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32712.00	36942.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	232000.00	262000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	264712.00	298942.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



SOLSIKKEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Solsikken borettslag avholdes
onsdag 14. juni 2023 kl. 17.00 på **OsloMet – storbyuniversitetet**,
Kunnskapsveien 55, 2007 Kjeller (rett nord for Hus 4 i borettslaget).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Opptak av navnefortegnelse
 - 1.3 Valg av sekretær og to andelseiere til å signere protokollen
 - 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. OPPSIGELSE AV KOLLEKTIV KABEL-TV AVTALE**
- 7. VALG AV TILLITSVALGTE**

Kjeller, 15. mai 2023

I styret for Solsikken borettslag

Leif Haldor Bjerkeseth /s/

Sigmund Peter Vereide /s/

Daniel Kjenner /s/

På generalforsamlingen kan både andelseier og ektefelle/samboende møte, men bare med én stemme for andelen, jfr. lov om borettslag § 7-2 første ledd. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier må møte med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Bruker i et bruksoverlatingsforhold har rett til å møte og har talerett, men ikke forslagsrett eller stemmerett.

Dersom andelseier ikke selv kan møte på generalforsamlingen, kan han/hun i henhold til lov om borettslag § 7-3 første ledd, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Navneseddelen og/eller fullmakten leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

**INNSTILLINGER TIL SAKER SOM SKAL
BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
ONSDAG 14. JUNI 2023**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

3.1 Årsoppgjøret for 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås satt til kr 220 000. Honoraret fordeles internt av styret.

Valgkomitéens innstilling til styrehonorar er inntatt i Vedlegg 2.

Forslag til vedtak: Godkjent

4.2 Valgkomitéhonorar

Valgkomitéhonoraret foreslås satt til kr 15 000. Honoraret fordeles internt av valgkomitéen.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Styrets innstilling til valgkomitéhonorar er inntatt i Vedlegg 1.

Forslag til vedtak: Godkjent

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

6. OPPSIGELSE AV KOLLEKTIV KABEL-TV AVTALE

Styrets forslag er inntatt i Vedlegg 1.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av varamedlemmer

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av 3 delegater til BORI BBLs generalforsamling

7.5 Valg av 3 varadelegater til BORI BBLs generalforsamling

Valgkomitéens innstillinger for punktene 7.1, 7.2, 7.4 og 7.5 er inntatt i Vedlegg 2. Styrets innstillinger for punkt 7.3 er inntatt i Vedlegg 1.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

På ordinær generalforsamling den 14. juni 2022 ble følgende tillitsvalgte valgt:

Styret

Funksjon	Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Styreleder	Leif Haldor Bjerkeseth	2 år	Ikke på valg	2310
Styremedlem	Sigmund Peter Vereide	2 år	Ny posisjon	2309
Styremedlem	Daniel Kjenner	2 år	Ny	1201
1. Varamedlem	Anita Larsen	1 år	Ny posisjon	4311
2. Varamedlem	Stefan Helstad	1 år	Ny	3103
3. Varamedlem	Lene Victoria Aamodt	1 år	Ny	4101

Styret konstituerte seg med Sigmund Peter Vereide som nestleder.

Valgkomité

Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Tove Gjertsen	1 år	Gjenvalg	2205
Anne Berdal Ødegård	1 år	Ny	3203
Bent Erik Skogheim	1 år	Ny	2302

Delegater til BORI BBLs generalforsamling

Funksjon	Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Delegat	Leif Haldor Bjerkeseth	1 år	Gjenvalg	2310
Delegat	Sigmund Peter Vereide	1 år	Ny posisjon	2309
Delegat	Daniel Kjenner	1 år	Ny	1201
1. Varadelegat	Anita Larsen	1 år	Ny posisjon	4311
2. Varadelegat	Stefan Helstad	1 år	Ny	3103
3. Varadelegat	Lene Victoria Aamodt	1 år	Ny	4101

Generalforsamling i BORI BBL ble i 2022 avholdt som fysisk møte den 13. juni 2022. De valgte delegater Leif Haldor Bjerkeseth, Anita Larsen og Erik Eduardo Holm møtte.

2. SELSKAPSFORMLASJON

Solsikken Borettslag har organisasjonsnummer 987424583.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er et samvirkeforetak som er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag



SOLSIKKEN BORETTSLAG

og har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Forretningsadresse

Solsikken borettslag v/BORI BBL, Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes denne på e-post til faktura@solsikkenbrl.no.

Eventuelle papirfakturaer sendes borettslagets forretningsadresse.

3. SELSKAPET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

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

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

Eiendommen har gnr. 31 bnr. 177 i Lillestrøm kommune og er på 9 134 m². Borettslaget eier eiendommen. Hjemmelen ble overført til borettslaget i tinglyst skjøte datert 18. juni 2008.

Det foreligger ferdigattester for bygningene.

3.1 Oversikt over borettslagets leiligheter

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

ⁱ Leilighetstype 4 er den speilvendte versjonen av Type 3.

ⁱⁱ Leilighetstype 7 er den speilvendte versjonen av Type 6.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

3.2 Omsetning av leiligheter

År	Antall leiligheter			Gjennomsnittspris			Forkjøps -rett benyttet	
	Totalt	Antall rom			Uten fellesgjeld	Med fellesgjeld		
		1	2	3				pr. m ²
2023*	3	1	2	0	2 536 667	2 954 416	77 748	0
2022	17	5	9	3	2 107 353	2 808 210	68 888	4
2021	14	6	4	4	2 007 857	2 702 238	63 689	1
2020	15	6	6	3	1 926 000	2 614 980	64 303	1
2019	17	7	6	4	1 711 471	2 460 510	59 416	3
2018	9	4	1	4	1 693 889	2 596 332	58 859	1
2017	10	5	4	1	1 599 500	2 434 743	62 913	3
2016	11	4	5	2	1 231 364	2 140 621	52 914	3
2015	18	7	11	0	891 389	1 752 177	47 003	6
2014	11	4	6	1	692 010	1 619 676	40 957	1
2013	15	4	6	5	691 333	1 740 422	39 140	3
2012	16	8	5	3	580 313	1 519 429	38 589	3
2011	22	10	9	3	407 091	1 336 186	34 422	3
2010	13	4	6	3	340 769	1 366 846	31 730	1
2009	24	7	9	8	327 000	1 384 322	30 565	-
2008	14	3	11	0	330 139	1 263 495	-	-

*pr. mars 2023

4. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

4.1 Brannsikring

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

Hver leilighet i Solsikken borettslag er utstyrt med følgende brannsikringsutstyr:

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

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

Hvert enkelt byggs brannvarslingsanlegg dekker også fellesarealene med røykdetektorer/multikriteriedetektorer, manuelle meldere og brannklokker/summere. Brannvarslingsanlegget kontrollerer kontinuerlig at alle komponenter er til stede og fungerer.

Utløst multikriteriedetektor i en leilighet vil først gi LOKAL brannalarm i *kun* den aktuelle leilighet, med mulighet for å foreta tiltak for å fjerne mulig feilkilde og deretter avstille og tilbakestille utløst LOKAL brannalarm for å unngå at STOR brannalarm etter noen minutter utløses i *hele* bygget hvis det fremdeles detekteres brann.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

Sett deg inn i og følg branninstruks. Branninstruks er utdelt til alle leiligheter og oppsatt i postkasserommene samt ved brannsentraler.

Hold rømningsveiene frie.

Vær klar over at brannvarsling kun går lokalt i hvert enkelt bygg. Brannvesenet må derfor varsles på telefon 110.

Grunnet felles kjeller og nærliggende bygg vil brann i enten Hus 1 eller Hus 2 varsles i begge husene.

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

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

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

For økt sikkerhet og hurtigere forvarsling anbefaler styret at andelseierne i tillegg til multikriteriedetektor tilkoblet byggets brannvarslingsanlegg installerer frittstående røykvarslere i egen leilighet. Batteri i egen



SOLSIKKEN BORETTSLAG

røykvarsler bør skiftes en gang i året. Røykvarsler bør samtidig kontrolleres. Røykvarsler bør dessuten byttes minst hvert tiende år.

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

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

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

Det ble i 2023 installert funksjoner for mosjonering av stengeventiler for forbruksvann for å sikre at disse ved utløst sprinkleranlegg fungerer og kan prioritere vannforsyning til sprinkler fremfor forbruksvann. Funksjonen stenger/åpner stengeventil forbruksvann tre ganger hver onsdag i perioden mellom ca. kl. 0300 og kl. 0305. Vann vil derfor være avstengt i deler av disse periodene.

4.2 Egenkontroll av brannslukker

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

4.3 Oppbevaring av propan

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

4.4 Elektrisk anlegg

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

Samsvarserklæringer skal følge leiligheten. Samsvarserklæringer og annen dokumentasjon av det elektriske anlegget skal legges inn i permen "Bruksanvisning for din bolig" eller på boligmappa.no og må på anmodning kunne fremvises til representant for det lokale elektrisitetstilsyn.

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

Det er etter forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og fortolkning av denne i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) veileder forbudt å lade fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy (inkludert ladbare hybridbiler) fra vanlig stikkontakt på 16 A kurs. For lading fra vanlig stikkontakt må, i henhold til DSBs veileder, kurs som benyttes til dette ikke være større enn 10 A, være dedikert til formålet, ha installert en spesiell type jordfeilbryter (Type B) samt være beskyttet av et overspenningsvern. Det er i henhold til veilederen heller ikke tillatt å benytte skjøteledninger til lading av fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy. Fra 2022 er det heller ikke tillatt med nyinstallasjoner av dedikerte 10 A stikkontakter for lading av fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy. Det er i borettslaget dessuten ikke tillatt å parkere utenom merkede parkeringsplasser. I praksis betyr dette at det ikke er tillatt å lade fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy i borettslaget annet enn med bruk av ladestasjon på tildelt parkeringsplass.

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

Feil på elektriske fellesanlegg meldes til styret.

4.5 Sikring av løse gjenstander på terrasser

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

5. INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)

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

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

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

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

6. FORSIKRINGER

6.1 Bygninger

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

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

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

Standard egenandel er for tiden **kr 10 000**.

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

Ved skader i boligen eller på fellesarealer skal andelseier/beboer straks ta kontakt med styreleder eller om nødvendig et annet styremedlem, ved akutte skader skal dette alltid skje **pr. telefon**. Ved akutt skade kan dessuten om nødvendig If skadeforsikrings vakttelefon 21 49 24 00 benyttes.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Det gjøres fradrag i erstatningen på kr 5 000 eller kr 10 000 (utover avtalt egenandel) ved blant annet skade som skyldes frost og følgeskader fra vanntilkoblede maskiner og utstyr eldre enn 20 år.

Det gjøres ved manglende sikringstiltak i utleieboliger fradrag i erstatningen på kr 50 000 (utover avtalt egenandel) dersom:

- det oppstår brann, eller tilløp til brann, på/i komfyr og det ikke er FG-godkjent komfyrvakt installert
- det oppstår brann og FG-godkjent automatisk brannalarmanlegg med ekstern varslings ikke er installert
- vanntilkoblet utstyr fører til vannskade og det ikke er installert FG-godkjent lekkasjestopper

6.2 Skadedyr

Bygningsforsikringen omfatter også bekjempelse av skadedyr. Ved skade i boligen eller på fellesarealer skal andelseier/beboer ta kontakt med styreleder eller om nødvendig et annet styremedlem.

6.3 Sikring mot tap av felleskostnader

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

7. BRUKSOVERLATING (UTLEIE M.M.)

Søknadsskjema kan lastes ned fra bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til styret eller BORI BBL. Søknader behandles av borettslagets styre.

Bruksoverlating må godkjennes av styret før bruker kan flytte inn. Det er den enkelte bruker som skal godkjennes. Ved ønske om bytte av bruker krever også dette godkjennelse. Bruksoverlating uten forutgående skriftlig godkjennelse fra styret er ikke tillatt og utgjør mislighold. Dette gjelder også bruksoverlating til nærmeste familie.

Pr. 07.04.23 er det godkjent bruksoverlating på 11 leiligheter i borettslaget. 4 av disse disponeres av personer i rett nedstigende linje fra andelseier, 5 leiligheter er kommunale, mens 2 leiligheter er utleid til personer som ikke er i familie med de aktuelle andelseierne.

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

7.1 Korttidsbruksoverlating

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

8. FORKJØPSRETT

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

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

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

9. KABEL-TV

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

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

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

Feil på kabel-TV-anlegget meldes til styret.

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

10. BREDBÅND

Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS avdeling Lynet Internett om leveranse av bredbånd med en kapasitet til hver leilighet på 250/250 Mbps (nedlasting/ opplasting). Leveransen skjer via en direkte fiberlinje til borettslaget. Kundesupport hos Lynet Internett (lynet.no) kan nås på support@lynet.no eller telefon 21 99 33 66 (mandag-fredag 08:00-21:00).

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

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

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

Det er lagt fiberlinjer mellom husene i borettslaget. Det er videre i hvert hus lagt Cat-6 sprednett frem til hver enkelt leilighet som avsluttes i en kontakt der man kan koble til én PC eller én ruter. Din PC eller ruter skal automatisk konfigurere seg til å benytte nettet vårt. Én IP-adresse tildeles automatisk, forutsatt at du ikke tidligere har endret innstillinger for dette i eget utstyr. Kontroll av hastighet kan gjøres på speedtest.net.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Feil på bredbåndet meldes til styret.

Styret vil påpeke at bredbånd fra Lynet Internett er inkludert i felleskostnadene, slik at egne abonnementer fra andre leverandører ikke er nødvendig hvis man ikke er avhengig av redundans.

11. PARKERING

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

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

Det er ikke tillatt å parkere på andres parkeringsplasser.

Utleie av parkeringsplasser er kun tillatt etter søknad til styret. Andelseiere og registrerte beboere i borettslaget har fortrinnsrett. Parkeringsplass til leie må utlyses internt på oppslagstavler i alle fire hus i minst to uker før parkeringsplassen kan leies ut til eksterne etter søknad til styret.

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

Fem parkeringsplasser er pr. 07.04.23 utleid internt i borettslaget. Ingen er utleid eksternt. I tillegg leier borettslaget internt ut én parkeringsplass frem til 30.04.23 og én frem til 31.10.23.

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra vanlige stikkontakter på borettslagets fellesanlegg til motorvarmere eller til lading av fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy (inkludert ladbare hybridbiler).

12. LADING AV ELBILER OG LADBARE HYBRIDBILER

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

Andelseiere som ønsker å få etablert rett til lading på tildelt parkeringsplass må betale et bidrag til borettslaget for dette. Etablering av laderett koster pr. i dag (april 2023) kr 24 000 og blir om ønskelig belastet sammen med felleskostnadene, fordelt over seks måneder. Ved bestilling av etablering av laderett vil borettslaget få montert opp en ladestasjon på andelens tildelte parkeringsplass. Kontakt styret ved behov for ladestasjon på tildelt parkeringsplass.

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

Pr. 07.04.23 har 25 andelseiere etablert laderett på tildelt parkeringsplass. Styret administrerer ladeanleggene og fakturerer andelseierne med etablert laderett for faktiske strømkostnader, for tiden årlig i ettertid.

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

Ladeanleggene i Hus 1 og Hus 2 er tilkoblet fellesmålingsanlegg der det er effekttariff på nettleien. Hus 3 og Hus 4 fikk i november 2022 etablert individuell måling og avregning for leilighetene, slik at ladeanleggene der



SOLSIKKEN BORETTSLAG

nå er tilkoblet målere for fellesanlegg som har nettleie med trinnvis effekttariff. Byggenes (Hus 1 og 2) og fellesanleggenes (Hus 3 og Hus 4) effektuttak måles kontinuerlig og benyttes til å styre den til enhver tid tildelte effekt på ladeanleggene.

13. STYRET

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

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

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

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

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

- Borettslagets facebookgruppe
- Fysiske oppslagstavler
- Post
- E-post

Meldinger og lignende som skal gis etter borettslagsloven gis pr. post og/eller pr. e-post. Den viktigste kommunikasjonskanalen også for slike meldinger kommer mer og mer til å bli elektronisk kommunikasjon.

Andelseiere kan iht. borettslagsloven reservere seg mot å ta imot slike meldinger elektronisk. Dette gjøres ved melding til styret.

Styret vil etter hvert kunne komme til å ta i bruk elektroniske løsninger for e-post og SMS-kommunikasjon gjennom BORI BBL. De som reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil da gå glipp av løpende informasjon fra styret gjennom e-post samt gjennom SMS for hastebeskjeder.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

For å kunne gi generell informasjon til andelseiere og beboere samt for å kunne kontakte individuelle andelseiere/beboere ved behov trenger styret telefonnummer og e-postadresser. Styret har pr. 07.04.23 telefonnummer til 111 og e-postadresse til 107 av totalt 111 andeler. 106 beboere har dessuten pr. 07.04.23 tilgang til borettslagets lukkede facebookgruppe.

Andelseiere og beboere som ikke har gitt styret sin e-postadresse og sitt telefonnummer eller meldt seg inn på facebookgruppen oppfordres til å gjøre det.

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

14. DRIFT AV BORETTSLAGET

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

14.1 Leverandører

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

Firma	Tjeneste
Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdsservice AS	Vaktmestertjenester, plenklipping, feiing, maskinell snømåking og strøing
Coor Service Management AS	Renhold og matteskifte
Schindler AS	Ettersyn, vedlikehold og kommunikasjon for heiser
Industriporter AS	Årlig ettersyn av garasjeporter, service ved behov

**SOLSIKKEN BORETTSLAG**

Firma	Tjeneste
Siemens AS	Årlig ettersyn av brannvarslingsanleggene, oppgraderinger, service ved behov
Firesafe AS	Årlig ettersyn av brannslukkere i fellesarealer, i leiligheter ved behov. Brannetting.
Norsk brannvernforening. Kontroll & Rådgivning AS	Årlig kontroll av sprinkleranlegg
Bravida Norge AS	Service og vedlikehold av sprinkleranlegg
Envac Norge AS	Ettersyn søppelsuganlegg to ganger pr. år, service ved behov
Ragn-Sells AS	Kontainerleie
Eviny Termo AS (tidl. BKK Varme AS)	Fjernavlesing, fakturering og administrasjon av strømløpser Hus 1 og Hus 2
Elvia AS	Nettleie til leiligheter og fellesarealer
Ustekveikja Energi AS	Strøm til leiligheter og fellesarealer
Telia AS	Kabel TV
GlobalConnect AS avdeling Lynet Internett	Bredbånd
Fibber AS	Nettverksinstallasjon
Domeneshop AS	Domene
Smart Elektro AS	Elektroinstallatør. Service og internkontroll.
Aurskog Elektriske Installasjon AS	Elektroinstallatør
Romerike Låsservice AS	Produksjon av systemlåser og systemnøkler. Oppgraderinger og reparasjoner av låser og beslag. Postkasseskilt.
Skedsmo rørleggerbedrift AS	Rørlegger
AS Regnbuen Malermesterbedrift	Maler
Malermester Buer AS	Maler
BT Bygg AS	Snekkertjenester m.m.
Mortrud & Ramse AS	Graveentreprenør
Bare Hage	Gartner
Dæhlie, Bull & Co DA	Advokat
Multiconsult AS	Konsulent brann og bygningsfysikk
Lillestrøm kommune	Vann, avløp og renovasjon
If Skadeforsikring AS	Totalforsikring for boligselskap
Borettslagenes Sikringsordning AS	Forsikring mot tap felleskostnader
Husbanken	Pantelån
DnB Bank ASA	Pantelån
Boligbanken ASA	Bank, driftskonto m.m.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Firma	Tjeneste
Lillestrømbanken	Bank, sparekonto
Bank 2	Bank, kapitalkonto

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

Svensden Vaktmester & Vedlikeholdsservice AS tilbyr å utføre mindre arbeider for beboere etter samme timeprissats som for borettslaget, pr. 2022 fra kr 531,25 pr. time inkl. mva. i vanlig arbeidstid. Kostnadene vil bli fakturert den enkelte andelseier/beboer direkte. Ta kontakt med firmaet på vakttelefon 926 13 728 – på dagtid.

14.2 Nøkler, låser og skilt

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

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

Dører til garasjekjellere, tekniske rom, tavleskap, trappehus (rømningsdør), sykkelboder og bodarealer skal holdes låste. Dører til postkasserom skal være ulåste. Dører skal være lukket og dørlukkere skal ikke settes ut av funksjon.

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

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

15. ANDRE GENERELLE OPPLYSNINGER

15.1 Parkering av sykler

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

Pr. 07.04.23 er det på nåværende andelseiere og beboere registrert 82 sykler i sykkelregisteret.

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

15.2 Hunder og katter

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

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

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

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

Pr. 07.04.23 er det godkjent dyrehold av 20 katter og 13 hunder i borettslaget.

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

15.3 Markiser, utvendige persienner, utvendige screens, levegger, utvendige blomsterkasser, parabolantennener etc.

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG**15.4 Varmepumper**

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

15.5 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

Farlig avfall må den enkelte selv avhende på ROAFs gjenvinningsstasjon.

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

15.6 Elektrisk anlegg og strømleveranser

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

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

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra vanlige stikkontakter på borettslagets fellesanlegg til lading av fremdriftsbatteriet på elektriske motorkjøretøyer (inkludert ladbare hybridbiler) eller til motorvarmere.

Det skal ikke monteres kabler på fellesarealer utenom egen balkong uten styrets forhåndsgodkjennelse.

Hus 1 og Hus 2 har ettpunkts strømleveranse (fellesmåling). Strømleverandør er Ustekveikja Energi AS og netteier er Elvia AS. Borettslaget har interne målere for hver leilighet og har avtale med Eviny Termo AS om fellesmåling av disse samt fakturering. Melding om bytte av betaler av strøm må sendes Eviny Termo AS.

Fellesmåling for Hus 3 og Hus 4 ble avvirket i november 2022. Det ble da installert individuelle AMS-målere for hver enkelt leilighet. Den enkelte andelseier/beboer i Hus 3 og Hus 4 må selv bestille strøm fra egenvolgt strømleverandør. Borettslagets strømleverandør til fellesanlegg i Hus 3 og Hus 4 er Ustekveikja Energi AS mens netteier er Elvia AS.

15.7 Sikring mot vannskader

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

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

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Ved stengning av vann, husk samtidig å trekke ut støpsel til varmtvannsbereder eller skru av sikring for denne, dette for å sikre mot tørrkoking.

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

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

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

Styret har de senere år årlig fått flere meldinger om lekkasjer fra **utett pakning på blandeventil på topp av varmtvannsbereder**. I 2020 var det dessuten to forsikringssaker som skyldtes slike lekkasjer mens det i 2022 var én slik forsikringskade.

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

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

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

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

15.8 Frostsikring

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

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

15.9 Ventilasjon

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

Dette er viktig for å forhindre fuktskader over tid.

Selve viftene skal rengjøres minst hvert tredje år. Se bruks- og vedlikeholdsinstruks for ventilator i boligpermen. Service på Villavent Duo TSL-2 ventilatorer kan bestilles fra blant annet Aarseth boligventilasjon AS. Styret erfarer at andelseiere de senere år ikke har klart å oppdrive større reservedeler til original montert ventilator og at flere andelseiere derfor har måttet foreta utskifte av ventilator.

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

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

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

15.10 Heiser

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Feil på heis meldes til styret.

15.11 Energimerking

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av andelseier på energimerking.no.

15.12 Lån og pant

Borettslaget har to pantelån:

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

Det er mulighet for individuell nedbetaling på lånet i Husbanken.

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

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

Pantelånet i Husbanken hadde fra 1. mai 2023 en flytende rente på 2,968% p.a.

Gjeldsbrevlånet i DnB Bank ASA hadde i mars 2023 en flytende rente på 4,34% p.a.

15.13 Rentesatser på sparekonto

Borettslagets kapitaloverskudd i Romerike sparebank har pr. 13.04.23 en flytende rente på 3,15 %.

15.14 Rabattavtaler

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

16. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 styremøter og behandlet 119 saker. Styremedlemmene har i tillegg individuelt deltatt

SOLSIKKEN BORETTSLAG

på 330 møter, befaringer og lignende. Mesteparten av styrets arbeid utføres utenom møter og befaringer.

16.1 Retningslinjer for styrearbeid

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

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

16.2 Engasjering av advokat

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

16.3 Fravik fra regel om anbud i retningslinjer for styrearbeid

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

16.4 Inngåtte avtaler og kontrakter

- Bravida Norge AS – service og vedlikeholdsavtale for sprinkleranlegg (2022)
- Schindler AS – heisalarmkommunikasjon (2022)
- Bravida Norge AS – ny hovedtavle i Hus 2 klargjort for individuell måling med AMS-målere for Hus 1 og Hus 2 (2022)

16.5 Vedlikehold av fasadene

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

I 2021 ble rekkverkene og stolpene på balkongene behandlet på nytt og råttent treverk i rekkverk skiftet.

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

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

Deler av veggen bak leilighetene 4101-4201-4301 ble i 2021 også for hardt behandlet. Disse delene var planlagt utbedret i 2022 ved at brukbare deler av utskiftet kledning fra veggen bak 3109-3211-3311 ble benyttet om igjen. Kledningen som skulle brukes om igjen var lagret i garasjekjelleren i Hus 1 og måtte sommeren 2022 avhendes grunnet sotskader fra garasjebrann.

Toppbord på rekkverk på alle svalganger samt toppbord på rekkverk mellom Hus 1-2 ble sommeren 2021 beiset.

Sommeren 2022 ble bodbyggene mellom Hus 2-3 og Hus 3-4 malt og fasadeplater rett under hovedtak på nord- og østsiden av alle hovedbyggene vasket.

Kledning, spikerslag og stolper er malt i farge 4252 / 5709-R97B Kjønnrøk dempet. Søylar og dragere i massivtre under terrasser (samt underliggende bjelker med franskskruer) og på svalganger er malt i den kompletterende staffasjefargen 1378 / 4202-Y11R Kontur. Bodbyggene er malt i samme farge som kledningen på hovedbyggene, med bruk av samme staffasjefarge på listverk som benyttet for søylar og dragere på hovedbyggene.

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

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

Rekkverkets toppbord på terrasser og svalganger er beiset med Jotun Trebitt terrassebeis i farge 9053 Honning med bruk av oksydgul base.

SOLSIKKEN BORETTSLAG

16.6 Beising av tremmer og toppbord på terrasser

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

16.7 Salg av oppgradering av parkeringsplasser 2018-2022

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

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

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

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

Styret kunngjorde våren 2020, høsten 2020, høsten 2021 og høsten 2022 at det fremdeles er to usolgte oppgraderinger og satte frister for andelseiere til å melde sin interesse. Det meldte seg to interessenter, men ingen valgte å akseptere tilbudet.

Det er pr. april 2023 totalt solgt én oppgradering i Hus 1+2, to oppgraderinger i Hus 3 og én oppgradering i Hus 4.

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

16.8 Utleie av parkeringsplasser tilhørende borettslaget 2018-2023

Generalforsamlingen vedtok i sak 6/17 at hvis ikke alle oppgraderinger fra utvendig parkering til parkering i garasjekjeller selges, så gis styret fullmakt til å leie ut slike plasser i perioder for opptil ett år av gangen. To parkeringsplasser er pr. 07.04.23 utleid, til en leiepris på kr 800 pr. måned.

16.9 Etablering av plattinger for faste uteplasser

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

Styret har arbeidet med å finne mulige løsninger for uteplasser og med å innhente tilbud. Styret har deretter for å forsøke å redusere kostnader også sett på muligheten for å gjennomføre dette som et «dugnadsprosjekt» blant interesserte andelseiere. Imidlertid har alt for få andelseiere meldt sin interesse til å delta med oppføring til at dette er realiserbart. Som en forberedelse ble sandkassene samme sted fjernet i 2021. Styret arbeider videre med innhenting av tilbud. Før tiltaket gjennomføres vil styret fremlegge en skisse til uttalelse. Tiltaket er ikke prioritert på budsjettet for 2023.

16.10 Belysning på forsidene av byggene

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

I forbindelse med dreneringsarbeidene i 2016 benyttet styret anledningen til å få lagt ned trekkerør for belysning langsmed gangveier inntil byggene.

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

Styret har satt av midler på budsjettet for 2023 til gjennomføring av tiltaket og bestilte i april 2023 arbeidene utført. Arbeidene planlegges slutført vår-forsommer 2023.

16.11 Brann i garasjekjeller under Hus 1 og Hus 2 den 4. juni 2022

4. juni 2022 (i pinsen) oppstod det brann i en bensinbil i garasjekjelleren under Hus 1 og Hus 2. Det oppstod ingen personskader, men brannen forårsaket store materielle skader, både på bygningene og på kjøretøyer.

Skadene på bygningene dekkes over bygningsforsikringen. 16 biler, 1 MC og 2 kjøretøyer fra Hjelpemiddelsentralen befant seg på branntidspunktet i garasjekjelleren. Minst 5 biler og 1 MC måtte vrakes og de resterende



SOLSIKKEN BORETTSLAG

saneres. 15 boder i garasjekjelleren måtte rives og innhold midlertidig lagres av beboernes innboforsikringsselskaper.

Branneteksjon hadde etter brannen falt ut i Hus 1. Politiet nedla derfor forbud mot opphold i Hus 1 nattetid inntil branneteksjon igjen kom på plass. Provisorisk branneteksjon kom på plass i løpet av et par dager. 27 leiligheter var i et par dager uten strøm inntil det ble lagt midlertidige strømforsyninger til disse via svalgangene. Brannen forårsaket noen dagers nedetid for TV-signaler og bredbånd, også for Hus 3 og Hus 4 inntil utbedringer og midlertidige løsninger kom på plass. Deler av Hus 1 og Hus 2 fikk imidlertid ikke kabel-TV-signaler igjen før utpå høsten, men beboerne her kunne i mellomtiden benytte Telia Play app og NRK app via bredbåndet. Styret ga ved behov teknisk bistand til beboere slik at de kunne se TV via andre løsninger enn via koaksialkabel. Heisen i Hus 2 var ute av drift store deler av sommeren 2022 grunnet skader etter brannvesenets utlufting av brannrøyk gjennom trappehuset.

Borettslaget har fått vurdert om brannen kan ha forårsaket strukturelle skader på Hus 2. Det ble funnet betydelig betongavskalling i underkant av flere hulldekkeelementer over arnestedet samt begynnende avskalling på en bjelke. Multiconsult AS konkluderte imidlertid med at spennarmeringen ikke har fått svekket fasthet eller bæreevne og at betongskadene kunne utbedres ved mekanisk reparasjon og systemmørtler, noe som ble utført.

Det ble i løpet av sommeren og høsten 2022 gjennomført omfattende sanerings- og tørkearbeider i garasjen fulgt av gjenoppbyggingsarbeider. Man oppnådde å få vegger rene, slik at man slapp maling og unngikk behov for senere vedlikehold av denne. Alle bærebøer i garasjekjelleren er byttet. Tilførselskabler for strømforsyning til de 27 leilighetene er, fra sør for brannsluse Hus 2 til noe inn i Hus 1, byttet og glattskjøtet i begge ender. Flere av leilighetene over arnestedet måtte imidlertid få trukket nye tilførselskabler helt opp til eget sikringsskap. Mesteparten av det elektriske anlegget i garasjekjelleren er også byttet, deriblant all belysning, all branneteksjon samt alle ladestasjoner, tilhørende kabelanlegg og trådløse nettverksaksesspunkter. Telenors gamle kobbernett i garasjen er permanent revet. Alle boder i garasjen er gjenoppbygget. All rørisolasjon er byttet og større fester for disse er blitt byttet. Skader på sprinklertilførselsrør, vannrør, soilrør og koaksialkabler til kabel-TV-anlegg er utbedret. Garasjeport og automatikk for denne er skiftet. Noen tablåer til heis i Hus 2 er byttet.

Flere andelseiere som ikke benyttet sin tildelte parkeringsplass andre steder i borettslaget stilte den til disposisjon for borettslaget, til bruk for de rammede inntil garasjen igjen kunne tas i bruk til parkering. Borettslaget fikk til samme formål også disponere noen ladestasjoner på noen av disse parkeringsplassene. Lillestrøm kommune innvilget til samme formål midlertidig tillatelse til parkering i deler av Øvre Kjellerstuvei.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Brannklokker og summere i Hus 1 sluttet etter den første innledende varslingen under brannen å fungere. Dette skyldes at det ikke var egen brannsentral med batteribackup i Hus 1, kun et brannmannspanel tilkoblet brannsentral i Hus 2. Kabel som forsynte brannmannspanel og brannklokker/summere i Hus 1 med strøm og signaler fra brannsentral i Hus 2 brant rett og slett i stykker i garasjebrannen.

Brannvarsling er gjenoppbygd noe annerledes enn tidligere etter brannen. Hus 1 har fått egen brannsentral (med batteribackup) for om nødvendig å kunne varsle brann uavhengig av brannsentral i Hus 2. Brannsentralene i Hus 1 og Hus 2 er koblet sammen via to signalkabler med ulik føringsvei, dette for å sikre at brann i det ene huset også varsles i det andre (som før), samt at brann i garasjekjeller ikke så lett skal kunne sette brannvarsling i det ene av husene ut av drift etter den første innledende varslingen. Det er montert sokkelsummere i stedet for brannklokker i garasjekjellerne.

De 27 leilighetene med midlertidig strømtilførsel fikk i slutten av oktober 2022 gjenopprettet normal strømtilførsel via garasjekjelleren. Garasjen ble fra 1. november 2022 igjen tatt i bruk til parkering. Ladeanlegget til Hus 1 og Hus 2 kom i full drift igjen 4. november 2022. 18. desember 2022 kunne gjenoppbygde boder i garasjekjelleren tas i bruk. I desember 2022 fikk vi gjenopprettet vanlig fibertilførsel for bredbånd til borettslaget og permanent bredbåndstilknytning for Hus 1.

Det oppstod i slutten av desember 2022 vanninntrengning i flere gjenoppbygde boder. Forholdet er reklamert på og er planlagt utbedret våren 2023.

Det er utfordringer med drift av ny garasjeport som har problemer med feil signal fra sensorer for klemsikring når disse er i kontakt med fuktig garasjegulv.

Arbeidene med utbedringene av skadene etter brannen er pr. 06.05.23 ennå ikke ferdigstilt. Det gjenstår fremdeles en rekke mindre punkter som planlegges utbedret våren/sommeren 2023. Dette gjelder diverse arbeider i garasjekjeller, reparasjoner etter midlertidig strømtilførsel på svalganger og trappehus samt malerarbeider i to leiligheter.

Styrets hovedarbeid sommeren-høsten 2022 og vinteren 2022/2023 har bestått i å følge opp utbedringsarbeider etter brannen, påpeke feil og mangler i utførte arbeider samt sørge for at ytterligere forhold som materialiserte seg ble utbedret. Videre har styret utover vinteren og våren 2023 måttet benytte mye ressurser på å følge opp manglende utførelse av gjenstående utbedringsarbeider.

SOLSIKKEN BORETTSLAG

16.12 Egenkontroll av brannslukkere i leiligheter og fagkyndig kontroll av brannslukkere i fellesarealer 2021-2022

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

Borettslaget inngikk i 2020 avtale med Firesafe AS om årlig kontroll av slokkeutstyr. Firesafe AS gjennomførte 16.02.22 kontroll av brannslukkere for 13 leiligheter der det ikke ble levert egenkontrollskjema og for to brannslukkere der det ble rapportert feil. Alle fremsatte brannslukkere ble kontrollert og funnet i orden. Fire leiligheter fremsatte ikke brannslukker til kontroll. Disse fikk utdelt ny brannslukker. Borettslagets ekstrakostnader er viderefakturert de andelseiere som ikke leverte egenkontrollskjema eller ikke fremsatte brannslukker til kontroll.

Firesafe AS gjennomførte samtidig årlig fagkyndig kontroll av brannslukkere i fellesarealer.

Grunnet behov for 5-års fagkyndig kontroll av brannslukkere i leiligheter ble det høsten 2022 ikke gjennomført egenkontroll av brannslukkere.

16.13 5-års fagkyndig kontroll av brannslukkere i leiligheter og kontroll av brannslukkere i fellesarealer 2022-2023

Brannslukkerne i leilighetene ble i 2022 fem år gamle. Det skal gjennomføres fagkyndig kontroll av brannslukkere hvert femte år.

Firesafe AS gjennomførte 26.01.23 fagkyndig kontroll av fremsatte brannslukkere. Andelseierne hadde på forhånd blitt varslet om dato for fremsetting. Firesafe AS gjennomførte samtidig årlig fagkyndig kontroll av fremsatte brannslukkere i fellesarealer. 16 leiligheter fremsatte ikke brannslukker til kontroll.

Andelseiere som ikke fremsatte brannslukker til kontroll 26.01.23 ble pålagt å fremsette brannslukker til ny kontroll. Firesafe AS gjennomførte 16.02.23 ny kontroll for disse. Alle fremsatte brannslukkere ble kontrollert og funnet i orden. 3 leiligheter fremsatte ikke brannslukker til kontroll. Disse fikk utdelt ny brannslukker. Borettslagets ekstrakostnader med ny kontroll og ny brannslukker er viderefakturert de aktuelle andelseiere.

16.14 Kontroll og service på sprinkleranlegg 2021-2022

Borettslaget inngikk sommeren 2021 avtale med Kontroll og Rådgivning AS om FG-kontroll av sprinkleranlegg og i mars 2022 service- og vedlikeholdsavtale med Bravida Norge AS for sprinkleranleggene.

Det ble 11.01.22 utført årskontroll av sprinkleranleggene. Sprinklersentraler samt sprinkleranlegg i 48 leiligheter (43%) ble kontrollert. Det ble registrert avvik klassifisert som liten og middels. Noen avvik ble lukket samtidig med service på anleggene våren 2022. For å få lukket de resterende arbeider styret med å innhente noe manglende

SOLSIKKEN BORETTSLAG

dokumentasjon fra Skanska Norge AS og deretter få foretatt noen fysiske utbedringer.

Ett av avvikene som ble funnet og deretter utbedret i 2022 skyldes at en andelseier hadde byttet til dypere overskap på kjøkken, slik at sprinklerhodet i foring over overskap hadde fått redusert sin funksjon.

Styret minner om at det ikke er tillatt å foreta tiltak som reduserer sprinkleranlegg sin funksjon. Før slike tiltak gjennomføres må utbedring av sprinkleranlegg bestilles fra styret.

16.15 Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg 2022-2023

Siemens AS gjennomførte 19.12.22 kontroll av brannvarslingsanleggene. Dette var første kontroll siden 2020, sannsynligvis grunnet kapasitetsproblemer i sammenheng med COVID-19-epidemien. Det ble funnet noen mindre feil som må rettes, hvorav noen av disse er reklamasjoner etter arbeider med nytt brannvarslingsanlegg i garasjekjelleren i Hus 1 og 2 etter brannen i juni 2022. Det ble også funnet at noen stengeventiler for forbruksvann har hengt seg opp, det samme ble registrert i 2020 og utbedret i 2021, samt har også skjedd tidligere. Disse ventilene skal stenge for forbruksvann ved utløst sprinkleralarm, for å prioritere slukkevann fra sprinkleranlegg.

Borettslaget har i april-mai 2023 fått installert funksjoner for automatisk mosjonering av stengeventiler for forbruksvann for å hindre at de igjen henger seg opp. Det vil bli foretatt utbedring av ventilene som har hengt seg opp. Utbedring av de mindre feilene funnet ved årskontrollen i desember 2022 er bestilt og feilretting pågår pr. 04.05.23.

16.16 Digitalisering av heisalarmer 2022

I forbindelse med at Telenor AS sitt analoge kobbernett skulle nedlegges våren 2022 inngikk borettslaget i april 2022 avtale med Schindler AS om installasjon og drift av digitale heisalarmer over 4G-nettet. Nye digitale heisalarmer kom på plass i mai 2022.

16.17 Kontroll av elektriske anlegg 2022

Borettslaget fikk våren 2022 gjennomført kontroll av ladeanlegg, kontroll av nødlys og generell kontroll av elektriske anlegg. Ladeanleggene ble funnet å være i orden. Flere nødlysarmaturer oppfylte imidlertid ikke kravet om å gi lys i minimum 60 minutter. Det ble også anbefalt å supplere med et ekstra nødlys. Det ble videre anbefalt å legge opp en ekstra kurs i et av husene, slik at bredbåndet der ikke tas ned under kontroll av nødlys. Det ble i tillegg påpekt noen mindre forhold på andre elektriske anlegg. Forholdene ble utbedret våren 2022. Lysforholdene innerst i garasjen i Hus 2 ble samtidig forbedret ved at det ble satt opp en ny LED-lysarmatur.

SOLSIKKEN BORETTSLAG

16.18 Pålegging av flis i flere bed 2022

Styret fikk våren 2022 lagt på flis i alle bed som ikke er inntil vegglinene samt foran parkeringsplasser mot nord på Tun 2 og Tun 3. Flis ble blant annet lagt ut der det tidligere kun var kompostjord med påbegynnende høyere ugressvekst samt der det var behov for å utbedre overdekning av jord (med bark) etter graving og legging av trekkerør for ladeanlegg i 2020. Formålet med utleggingen var å redusere ugressvekst og dermed redusere behov for og kostnader til lusing.

16.19 Polering av leilighetsdører 2022-2023

Styret bestemte i september 2022 at dørbladene på leilighetsdørene skulle vaskes og poleres. Flere dører var etter 15 års bruk skitne og matte. Frist for polering ble satt til 9. oktober 2022. Enkelte andelseiere fikk ikke gjennomført arbeidene i tide før vinteren og på noen dører ble ikke resultatet tilfredsstillende. Styret følger opp dette videre våren 2023.

16.20 Etablering av låsbart lagersted i garasjekjeller Hus 1-2 2023

Styret har i lengre tid måttet oppbevare felles gjenstander i fellesrom foran boder i brannslusen i Hus 2 da det ikke har vært plass til disse i styreboden i Hus 1. Det ble for å få bedre plass til felles gjenstander våren 2023 satt inn låsbar dør i et hulrom i garasjekjelleren mellom Hus 1 og Hus 2.

16.21 Anskaffelse av lager av lyskilder 2023

EU har i RoHS-direktivet tidligere vedtatt utfasing av de typer lyskilder som benyttes i lysarmaturer på borettslagets svalganger, nedkjørsler, balkonger, inngangspartier m.m. Disse ble ulovlig å produsere og importere fra 25. februar 2023. For å unngå at man i 2023 ville måtte benytte store deler av driftsbudsjettet til å foreta utskifting av 279 lysarmaturer har styret anskaffet nok lyskilder til estimert 2-3 års forbruk. I løpet av de nærmeste årene må disse lysarmaturene skiftes ut til mer energikonomiske LED-baserte lysarmaturer.

16.22 Solenergianlegg 2022

Styret har startet å kartlegge muligheter, kostnader og lønnsomhet for eventuelle solenergianlegg på borettslagets takflater. Arbeidet er i en tidlig fase. Det ble sommeren 2022 gått befarings med og innhentet et foreløpig tilbud fra en mulig leverandør.

16.23 Fastsetting av nye krav til markiser, persienser og zipscreens 2022-2023

Ordinær generalforsamling i 2022 bestemte at det etter søknad til styret tillates montering av utvendige zipscreens (i tillegg til markiser og utvendige persienser). Videre satte generalforsamlingen krav til utforming samt bestemte at styret kan stille nærmere krav. Styret utga våren 2023 informasjonsskriv med krav til markiser, utvendige persienser og utvendige zipscreens. Denne erstatter tidligere informasjonsskriv med krav til markiser og persienser.

SOLSIKKEN BORETTSLAG

16.24 Overgang til individuell måling og avregning av strøm

Byggestyret bestemte i 2007 at borettslaget skulle bestille utstyr for fellesmåling av strøm med automatisk fjernavlesning til erstatning for manuelle målere. Nye fellesmålte anlegg kom i drift i begynnelsen av 2008. NVE vedtok med virkning fra 1. januar 2010 at nettselskapene skal måle og avregne alle boenheter hver for seg og at tidligere etablerte fellesmålinger av boenheter skal avvikles samtidig med innføring av målere med avanserte måle- og styringssystemer (AMS). Ved overgang til individuell måling og avregning av den enkelte boenhet er Elvia AS ansvarlig for å dekke kostnader til nye målere. Borettslagets må imidlertid bekoste tilrettelegging av det elektriske anlegget, noe som innebærer ny hovedtavle i teknisk rom i Hus 2 (forsyner Hus 1 og 2) da det i eksisterende hovedtavle ikke er plass til større AMS-målere. Innhenting av tilbud våren 2017 indikerte en kostnad for borettslaget i størrelsesorden 0,5 – 1 million kroner.

En detaljert gjennomgang av saken fra 2017 til 2022 finnes i styrets årsberetning for 2021 som ble behandlet på ordinær generalforsamling 14. juni 2022, samt i tidligere års årsberetninger.

Elvia AS varslet våren 2017 at individuell måling og avregning samt installasjon av AMS-målere ville bli innført i borettslaget sommeren 2017 og at borettslaget før dette måtte legge til rette for overgangen. Borettslaget søkte grunnet konkretiserte urimelige merkostnader og med bakgrunn i en unntaksbestemmelse til kontrollforskriften Elvia AS om unntak.

Elvia AS avslo i 2019 søknaden og krevde omgjøring av tavlene mot at det, etter at NVE i mellomtiden hadde fastsatt grenser for hva som er urimelige merkostnader, dekket kostnadene utover kr 3 750 pr. boenhet for alle alle 111 boenheter i borettslaget, uavhengig av hvilken tavle de var tilkoblet. Det er 49 boenheter som er tilkoblet den aktuelle tavlen. Kostnadene med omlegging for de andre boenhetene tilkoblet de to andre tavlene vil være liten, slik at det lønner seg for borettslaget at man ser hver tavle for seg, slik kontrollforskriften også legger opp til.

Borettslaget klaget derfor i 2019 til NVE på Elvia AS sin fortolkning av kontrollforskriften. RME i NVE fattet 06.01.22 vedtak om at Elvia AS har gitt borettslaget avslag på feil vilkår og påla Elvia AS å gjøre en ny vurdering. Om Elvia AS ønsker å etablere fellesmåling i borettslaget skal kostnader med omgjøring av tavlen i Hus 2 utover kr 183 750 inkl. mva. dekkes av Elvia AS. Vedtaket ble ikke anket.

I brev av 17.02.22 opprettholdt Elvia AS kravet om at det skal opprettes individuell måling av alle boenhetene og fellesanleggene i Hus 3 og 4. Videre bad Elvia AS om at borettslaget innhentet nye tilbud, slik at det



SOLSIKKEN BORETTSLAG

kunne foreta ny vurdering av borettslagets søknad om fritak fra kravet om individuell måling og avregning pr. boenhet for tavlen i Hus 2.

Borettslaget innhentet våren og sommeren 2022 tilbud på arbeidene fra elektroentreprenører og oversendte 21.06.22 disse til Elvia AS med informasjon om at brann i garasjekjelleren i Hus 1 og 2 den 4. juni 2022 vil medføre forsinkelser. Elvia AS opprettholdt 22.06.22 krav om omgjøring av tavlen i Hus 2, men nå mot at Elvia AS dekker kostnader utover kr 3 750 pr. målepunkt i denne tavlen, ikke for alle målepunkter i borettslaget. Elvia AS valgte samtidig at tilbud fra Bravida Norge AS skal benyttes.

Tavlene i Hus 3 og 4 ble 21. og 22. november 2022 lagt om til individuell måling og avregning. For å sikre mot at noen leiligheter skulle bli satt på dyr pliktleveransetariff hos Elvia AS ble alle abonnenter hos Eviny Termo AS registrert som nye abonnenter hos Ustekveikja Energi AS med en spotprisavtale. Andelseiere og beboere fikk deretter mulighet til selv å skifte strømlleverandør og selv velge type strømabonnement.

Etter videre befaringer og kontraktsforhandlinger ble det i desember 2022 inngått kontrakt med Bravida Norge AS for ny hovedtavle med nytt målerarrangement i teknisk rom i Hus 2.

I januar 2023 fikk borettslaget som forberedelse til montering av ny hovedtavle i teknisk rom i Hus 2, fjernet en gammel installasjon fra Telenor samt flyttet og oppgradert nettverkskomponenter.

Nye tavler til hovedtavlen til Hus 2 er pr. mai 2023 under installasjon. Nye AMS-målere til disse forventes montert senere i måneden eller i juni. Etter dette vil det være klart for at de enkelte leiligheter tilkobles ny strømmåler. Frem til dette vil strømlleveranser til Hus 1 og 2 skje som normalt uten behov for strømbrudd.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere i Hus 1-4 som ønsker å installere utstyr for intelligent strømstyring i leiligheten, eller ønsker å følge opp eget effektuttak og forbruk uten forsinkelse, kan koble til sitt eget adapter på HAN-porten (Home Area Network) i sin AMS-måler i hovedtavlene og få adapteret koblet til nettskyen ved hjelp av de trådløse nettverkene i tavlerommene eller via 4G-nettet. Kontakt styret for tilgang til nettverk.

16.25 Regulering av driftsdelen av felleskostnadene

Styret økte driftsdelen av felleskostnadene med 5% fra 1. mars 2023. Forrige økning av driftsdelen av felleskostnadene skjedde 1. mars 2021 da de ble økt med 20%.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

16.26 Tyverier og hærverk

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

En beboer opplyste i oktober 2022 om at hennes sykkel var blitt stjålet fra et utendørs sykkelstativ. En annen beboer opplyste i juli 2022 om at hennes sykkel hadde blitt fjernet fra en låst sykkelbod, men senere samme dag hadde blitt satt tilbake.

Det ble i februar 2023 registrert tyveri av/hærverk på kjede til brannmannsnøkkel til brannsentral i Hus 2. Nytt kjede har blitt montert.

16.27 Kurs og konferanser

Styremedlem Daniel Kjenner deltok i 2022 fysisk på BORI HMS-seminar. Styreleder Leif Haldor Bjerkeseth og nestleder Sigmund Peter Vereide deltok i 2023 virtuelt på kurs i styreportalen mens Bjerkeseth i 2023 også deltok virtuelt på kurs i styreportalens modul for gjennomføring av generalforsamlinger.

16.28 Dugnader

I 2022 og 2023 ble det gjennomført noen mindre dugnader med raking, søppelplugging og etterfylling av bark på grøntanlegg. En andelseier foretok også kantslått av veikanter.

16.29 Velferdstiltak

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

16.30 Beboermøter

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

16.31 Informasjon til nye andelseiere og beboere

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

16.32 Andre styresaker

Styret har i tillegg blant annet:

- gått befaringer med tilbydere og innhentet tilbud på flere arbeider
- utarbeidet og vedtatt nytt budsjett
- godkjent og avslått fakturaer samt bedt om kreditnotaer
- utlyst forkjøpsrett
- godkjent nye andelseiere
- godkjent bruksoverlatinger
- gitt advarsler for ulovlig bruksoverlating
- behandlet klager
- gitt advarsel for bråk
- godkjent dyrehold
- godkjent oppsetting av markiser, persiener og zipscreens
- gitt pålegg om fjerning av markise som ikke tilfredsstiller gitt tillatelse
- gitt pålegg om fjerning av kabel på fellesareal der gitt tillatelse ikke er oppfylt
- godkjent oppsetting av skjerming
- godkjent oppsetting av varmpumper
- godkjent utleie av parkeringsplasser
- gitt pålegg om fjerning av feilparkerte biler
- bortvist bil benyttet til overnatting/camping
- solgt fjernkontroller for portåpnere til garasjeporter
- bedt nabo redusere høyde og omfang på beplantning inntil nabogrense
- bedt nabo foreta tiltak for å redusere lydnivå i forbindelse med bruk av grunnvannspumpe
- behandlet forsikringssaker
- fått vedlikeholdt og utbedret garasjeporter, heiser, søppelsuganlegg, grøntanlegg, brannvarslingsanlegg, dører og låser
- fått fjernet alger, sopp og mose på betongoverflater
- påført sopp- og algedreper på svalgangsdekkene
- fått feiet asfalterte områder og garasjekjellere
- rykket ut på forvarsler brannalarm
- rykket ut på heisalarmer
- anskaffet og utplassert nye snøskuffer for Hus 2 og 4
- strødd garasjenedkjørsler ved spesielle værforhold
- lagt ut og tatt inn vannslanger
- montert opp slangetromler i inngangspartiene på hus 3 og 4
- avhendet hensatte gjenstander samt søppel på fellesarealene
- fått satt ut container for blandet avfall og EE-bur til vårrydding
- anskaffet postkasseskilter til nye andelseiere og beboere
- registrert sykler i sykkelregister og utstedt registreringsmerker
- merket uregistrerte og umerkede sykler med varsel om avhending
- avhendet hensatte sykler
- feilsøkt ved feil på elektriske anlegg i fellesarealer



SOLSIKKEN BORETTSLAG

- feilsøkt ved feil på provstrømanlegg for kurs som dekket flere leiligheter
- manuelt lest av strømmålere med defekte fjernavlesningsenheter
- manuelt lest av alle strømmålere for Hus 1 og 2 etter 01.01.23
- driftet og vedlikeholdt ladeanleggene og tilhørende nettverkskomponenter
- fått utvidet ladeanleggene med nye ladestasjoner
- gitt andelseiere og beboere informasjon på borettslagets lukkede facebookgruppe, oppslagstavler, post og e-post

16.33 Rettsforlik mellom Solsikken borettslag, BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS

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

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

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

Rettsforliket innebærer, noe forenklet:

Utbedring av branntekniske forhold

Utbedres av: Skanska Norge AS.

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

Utbedring av lufting av kryprom, drenering og vanninntrengning

Utbedres av: BORI Utbygging AS.

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

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

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

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

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

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

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

Rustne kjellerdører skal korrosjonsbehandles og overflatebehandles.

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

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

Det skal føres god kontroll med byggearbeidene.

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

Skjevheter og retningsavvik

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

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

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

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

Andre utbedringer

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

BORI Utbygging AS skal montere fallsikring ved garasjenedkjørslene.

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

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

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

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

Andre forhold

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

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

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

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

16.34 Tilleggsavtale mellom Solsikken borettslag og BORI Utbygging AS

Borettslaget inngikk 19. juni 2015 en tilleggsavtale til rettsforliket med BORI Utbygging AS.

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

16.35 Status for BORI Utbygging AS sine utbedringer etter rettsforlik og tilleggssavtale

Boder og parkeringsplasser

BORI Utbygging AS ble i rettsforliket gitt anledning til å flytte boder for å anlegge seks nye gjesteparkingsplasser til borettslaget. Vindveggen arkitekter AS søkte i mars 2015 på vegne av BORI Utbygging AS daværende Skedsmo kommune om tillatelse til 6 nye parkeringsplasser i kjeller og 9 boder på bakkeplan og ble i april 2015 gitt tillatelse. En bod i garasjekjelleren i Hus 1 samt fire boder i hver av garasjekjellerne i Hus 3 og 4 skulle flyttes ut av bygningene for å gi plass til seks nye parkeringsplasser.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

Utbedring av lufting av kryprom, drenering og vanninntrengning

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

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

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

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

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

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

Det ble i september 2016 holdt overtakelsesforretning for disse arbeidene.

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

I juni 2018 ble det gått ettårsbefaring av dreneringsarbeidene.

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

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

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

Andre utbedringer

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

16.36 Utbedring av større branntekniske feil etter rettsforlik

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

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

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

Konklusjonen var noe forenklet:

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

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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



SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

SOLSIKKEN BORETTSLAG

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

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

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

21.06.22 leverte Skanska Norge AS som-bygget brannkonsept for etasjeskiller med fraviksdokumentasjon, utarbeidet av Sweco Norge AS.

Borettslaget har fått Multiconsult AS til å vurdere det nye brannkonseptet. Konseptet nevner ikke at brannskillene er blitt flyttet i forhold til opprinnelig konsept og dokumentasjonen inneholder heller ikke nye branntegninger.

Videre oppfølging med Multiconsult AS og Skanska Norge AS på dette er blitt avventet noe grunnet stor arbeidsbelastning for styret med oppfølging av gjenoppbygging etter brann i garasjekjelleren fra sommeren 2022.

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

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

16.37 Status for Skanska Norge AS sine utbedringer etter rettsforlik

Status for utbedringer av større branntekniske feil etter rettsforliket er nærmere beskrevet i eget kapittel ovenfor. Her omtales status for de andre utbedringer som Skanska Norge AS skal gjennomføre i henhold til rettsforliket.

SOLSIKKEN BORETTSLAG

Som en del av rettsforliket ble det avgitt en garanti til andelseierne når det gjelder utbedring av badetrom med lekkasje i membran på gulv eller vegg. Siste frist for å melde krav etter garantien var 30.06.22. Det kom i 2022 ikke noen nye krav. For oversikt over tidligere krav vises det til styrets årsberetning for 2021 som ble behandlet på ordinær generalforsamling 14. juni 2022.

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

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

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

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

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

16.38 Rettslige tvister

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

17. REGNSKAPET FOR 2022

Driftsresultatet er positivt og utgjør kr 5 723 715. Samlet resultat er også positivt og utgjør kr 4 902 136.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

Dette er kr 1 439 718 bedre enn budsjettert. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Ved innbetalinger for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales. Det er inntektsført en nedskrivning av andel IN-gjeld med kr 420 372.

Uten reduksjon restansvar IN utgjør driftsresultatet kr 5 303 343 og samlet resultat kr 4 481 764, kr 1 019 346 bedre enn budsjettert.

Styret foreslår at årsresultatet (kr 4 902 136) tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Besparelsen på konsulenttjenester skyldes noe mindre behov for juridisk rådgivning og teknisk bistand enn det man fant det nødvendig å måtte budsjettere med.
- Den betydelige lavere kostnaden brukt på reparasjon og vedlikehold skyldes i hovedsak at styret måtte utsette planlagt vedlikehold og konsentrere innsatsen til utbedring av garasjekjeller etter brann. Videre skyldes den at ombygging av hovedtavle i Hus 2 for tilrettelegging for individuell måling og avregning ble utsatt til 2023.
- Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevningen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.22 kr 3 694 174. Dette er en økning på kr 823 381, kr 1 128 026 bedre enn budsjett.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt enn de som fremgår av årsberetningen.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



SOLSIKKEN BORETTSLAG

18. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

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

18.1 Konsulenttjenester

Det er budsjettert med kr 100 000 til juridisk rådgivning og kr 150 000 til teknisk bistand.

18.2 Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Premien på bygningsforsikringen for 2023 er økt med 15% i forhold til 2022 grunnet generell prisøkning samt dårlig skadeutvikling grunnet en storskade i 2022.

18.3 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Det er lagt til grunn en økning på 12% i forhold til 2022.

18.4 Strøm

Det er lagt til grunn en indeksregulering på 10% i forhold til estimerte kostnader for 2022.

18.5 Kabel-TV

Det er lagt til grunn en prisøkning på 15% i forhold til 2022.

18.6 Finanskostnader

Det er lagt til grunn en økning i lånerente på ett prosentpoeng.

19. PLANLAGT VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER

Borettslaget har for 2023 følgende planer for påkostninger og større vedlikehold:

- Innsetting av dør til nytt lagersted for felles utstyr (utført)
- 5-års fagkyndig kontroll av brannslukkere i 111 leiligheter (utført)
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg (utført)
- Klargjøring av hovedtavle i Hus 2 for individuell måling og avregning (påbegynt)
- Belysning på forsiden av byggene iht. generalforsamlingsvedtak 7/18 (bestilt)
- Montering av stikkontakter på fellesarealer (bestilt)
- Utbedring av betongoverflate ved spiraltrapp i nordøst på Hus 4
- Utskifting av noen skadde fasadeplater på Hus 2



SOLSIKKEN BORETTSLAG

- Diverse snekker, maler og blikkenslagerarbeider

Godkjent av styret 15.05.2023



Solsikken Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Solsikken Borettslag org.nr. 987424583



Resultatregnskap 2022

Solsikken Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 258 941	9 075 457	9 448 280	10 067 649
Annen driftsinntekt	2	95 754	201 100	53 000	52 000
Nedskrivning IN-gjeld	15	420 372	421 165	0	0
Sum driftsinntekter		9 775 067	9 697 722	9 501 280	10 119 649
Kostnader					
Lønnskostnad	3	264 712	298 942	298 942	264 712
Konsulenttjenester	4	294 439	370 384	455 727	506 825
Kontingenter		45 294	44 578	45 294	45 294
Rep og vedlikehold	5	740 682	1 293 381	1 506 000	1 646 501
Forsikringer		358 868	376 522	358 945	412 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 121 624	1 076 485	1 234 800	1 257 000
Energi og fyring	7	220 383	160 239	243 000	250 000
Kabel-TV og telefoni	8	392 140	353 033	365 500	450 300
Driftskostnader	9	247 536	266 661	260 700	271 000
Andre driftskostnader	10	365 674	324 734	347 100	437 301
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 299	1 000	1 000
Sum driftskostnader		4 051 351	4 566 259	5 117 008	5 541 933
Driftsresultat før finansposter		5 723 715	5 131 464	4 384 272	4 577 716
Finansielle poster					
Finansinntekt		38 411	11 483	12 500	33 000
Finanskostnad		859 991	620 450	934 354	1 478 969
Sum finansposter		-821 579	-608 967	-921 854	-1 445 969
Årsresultat		4 902 136	4 522 496	3 462 418	3 131 747
Overført til annen egenkapital	14	4 902 136	4 522 496	0	0
Sum disponering		4 902 136	4 522 496	0	0

Resultatrapport 2022 for Solsikken Borettslag



Balanse 31.12.2022

Solsikken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	128 060 365	128 060 365
Tomt	11, 17	7 185 000	7 185 000
Sum varige driftsmidler		135 245 365	135 245 365
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		135 245 365	135 245 365
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		879 383	717 446
Kundefordringer		80 918	215 517
Andre fordringer		420	0
Sum fordringer		960 721	932 963
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 344 132	2 804 188
Skattetrekkkonto	12	3 720	57
Sum omløpsmidler		4 308 573	3 737 208
SUM EIENDELER		139 553 938	138 982 573

Balanserapport 2022 for Solsikken Borettslag



Balanse 31.12.2022

Solsikken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	11 100	11 100
Annen egenkapital	14	35 371 355	30 469 219
Sum egenkapital		35 382 455	30 480 319
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	68 277 294	72 864 689
IN-Gjeld	15	8 429 791	7 921 151
Borettsinnskudd	16	26 850 000	26 850 000
Sum langsiktig gjeld		103 557 085	107 635 840
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		521 198	436 247
Annen kortsiktig gjeld		93 201	430 168
Sum kortsiktig gjeld		614 399	866 415
Sum gjeld		104 171 484	108 502 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 553 938	138 982 573

Solsikken Borettslag

Leif Haldor Bjerkeseth
Styrets leder

Sigmund Peter Vereide
Styremedlem

Daniel Kjenner
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Solsikken Borettslag



Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	3 614 336	3 805 056	3 726 230	3 621 453
Generelle felleskostnader	4 741 740	4 598 135	4 742 063	4 922 081
Parkeringsplasser	7 200	4 000	4 800	14 400
Renter IN	825 105	586 885	904 203	1 418 206
Stipulerte avdrag	40 608	48 405	40 833	30 746
Stipulerte rentekostnader	29 952	32 976	30 151	60 763
Sum felleskostnader	9 258 941	9 075 457	9 448 280	10 067 649

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	95 754	201 100	53 000	52 000
Sum andre driftsinntekter	95 754	201 100	53 000	52 000

Andre inntekter gjelder portåpner 2720 kr og laderett 93 034 kr.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	220 000	250 000	250 000	220 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	12 000	12 000	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	32 712	36 942	36 942	32 712
Sum lønnskostnader	264 712	298 942	298 942	264 712

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	234 728	228 112	234 727	235 175
Juridisk rådgivning	16 000	36 375	100 000	100 000
Revisjon	6 144	6 144	6 500	6 600
Teknisk bistand	23 238	85 800	100 000	150 000
Tilleggstjenester	13 416	13 040	13 500	14 050
Vedlikeholdsplan	913	913	1 000	1 000
Sum konsulenttjenester	294 439	370 384	455 727	506 825

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avfallsug-anlegg	26 716	19 928	21 000	25 500
Brannsikring	75 409	13 454	60 000	210 000
Bygninger	99 722	222 653	185 000	250 000
Dugnad	0	0	5 000	1 000
Egenandel	10 000	0	20 000	20 000
Elektro	149 827	44 980	80 000	90 000
Garasjer	17 320	25 382	25 000	25 000
Heis	161 525	131 268	160 000	155 000
Større vedlikehold	37 500	791 169	850 000	730 000
Utvendig anlegg	162 663	44 546	80 000	120 000
Ventilasjon	0	0	0	1
VVS	0	0	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	740 682	1 293 381	1 506 000	1 646 501

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	40 669	34 490	36 500	46 000
Kommunale avgifter	1 080 955	1 041 995	1 198 300	1 211 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 121 624	1 076 485	1 234 800	1 257 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	220 383	160 239	243 000	250 000
Sum energi og fyring	220 383	160 239	243 000	250 000



Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	392 140	353 033	365 500	450 300
Sum kabel-TV og telefoni	392 140	353 033	365 500	450 300

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	48 470	48 282	54 000	52 000
Gressklipping	26 780	26 780	28 200	29 000
Renhold	95 385	110 413	96 500	105 000
Søppeltømming / container	18 149	20 560	20 000	20 000
Vaktmester	58 752	60 627	62 000	65 000
Sum driftskostnader	247 536	266 661	260 700	271 000



Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	4 519	550	3 000	25 000
Kontormaskiner	2 843	0	7 000	5 000
Nøkler, låser, skilt	22 076	1 718	5 000	5 000
Verktøy og redskaper	6 817	5 957	1 000	37 000
Sum driftsmateriale	36 255	8 224	16 000	72 000
Annet	0	540	0	0
Generalforsamling	14 843	10 939	12 000	15 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	298	500
Lisenser/software	272 533	296 002	300 000	330 000
Porto	630	2 005	2 000	2 000
Rekvisita	5 036	1 417	9 000	9 000
Velferd	29 311	570	1	1 000
Sum kontorkostnader	322 353	311 473	323 299	357 500
Gave, ikke	0	0	1	1
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 065	5 036	7 800	7 800
Sum andre kontorkostnader	7 065	5 037	7 801	7 801
Sum andre driftskostnader	365 674	324 734	347 100	437 301



Note 11 Anleggsmidler

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

Antall levetid i år

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

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bankinnskudd for skattetrekk	3 720	57
Sum skattetrekkonto	3 720	57

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr.11 100 fordelt på 111 à kr.100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	30 469 219	25 946 723
Tilført til/fra EK fra årets resultat	4 902 136	4 522 496
Sum opptjent egenkapital 31.12	35 371 355	30 469 219

Note 15 Pantelån



Kreditor:	DNB BANK ASA	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	16363425228	11498944510	114989445-1
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2009	2010
Rentesats:	4,09 %	1,73 %	1,73 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045	01.07.2039	01.07.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 332 285	20 600 000	87 985 000
Lånesaldo 01.01:	1 300 336	12 309 186	59 255 167
Avdrag i perioden:	37 580	925 348	3 624 467
Lånesaldo 31.12:	1 262 756	11 383 838	55 630 700
Saldo 5 år frem i tid:	1 078 846,59	8 804 677	43 026 819
Andelssaldo 01.01:	0	2 151 862	5 769 289
Innbetalt IN i perioden:	0	298 918	630 093
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	113 272	307 100
Andelssaldo 31.12:	0	2 337 508	6 092 282
Sum pantegjeld for lån:	1 262 756	13 721 346	61 722 982

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

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

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

Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	103 557 085	107 635 840
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	135 245 365	135 245 365

Pant og sikkerhetsstillelse

Tinglyst pant i henhold til panteattesten	138 935 000	138 935 000
---	-------------	-------------

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 18 Disponible midler


	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	2 870 794	2 597 748
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	4 902 136	4 522 496
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-3 658 383	-3 828 285
Nedskrivning IN-gjeld	-420 372	-421 165
B. Årets endring i disponible midler	823 381	273 046
C. Disponible midler 31.12	3 694 174	2 870 794
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 308 573	3 737 208
- Kortsiktig gjeld	614 399	866 415
= Disponible midler 31.12	3 694 174	2 870 794



479 Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato
Vereide, Sigmund Peter **2023-05-15**

Identifikasjon

 bankID™ Vereide, Sigmund Peter

Navn Dato
Kjenner, Daniel **2023-05-15**

Identifikasjon

 bankID™ Kjenner, Daniel

Navn Dato
Bjerkeseeth, Leif Haldor **2023-05-18**

Identifikasjon

 bankID™ Bjerkeseeth, Leif Haldor



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Solsikken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solsikken Borettslag som viser et overskudd på NOK 4 902 136. Årsregnskapet 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 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.

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 23. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.05.2023 23.23.23

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

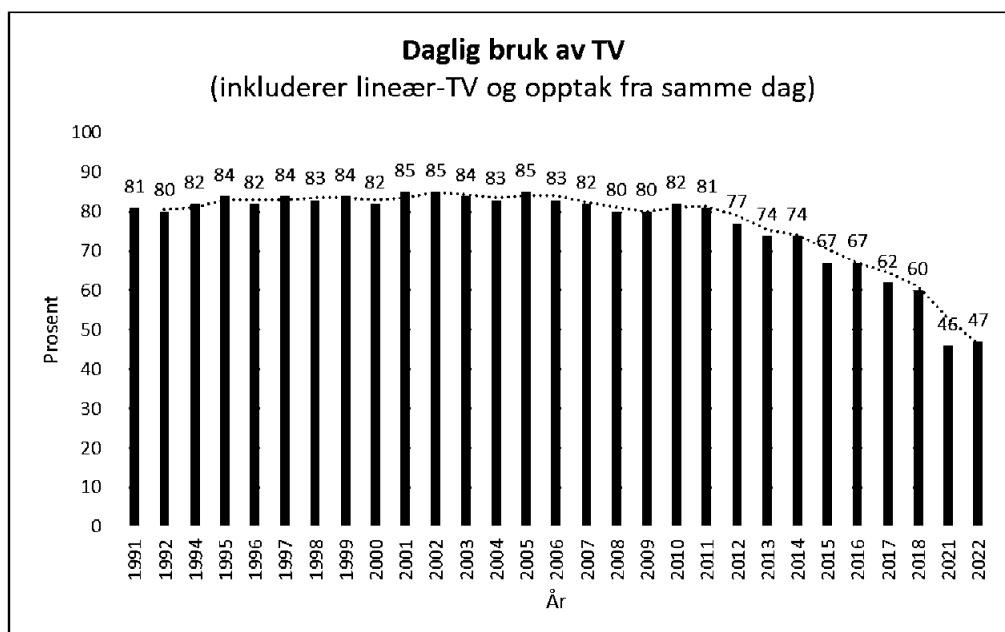
SOLSIKKEN BORETTSLAG
VEDLEGG 1. STYRETS INNSTILLINGER
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
4.2 Valgkomitéhonorar

Styret foreslår at valgkomitéen honoreres med kr 15 000. Honoraret fordeles internt ut fra nedlagte arbeidstimer for de enkelte medlemmene av valgkomitéen.

6. OPPSIGELSE AV KOLLEKTIV KABEL-TV AVTALE

Borettslaget har kollektiv kabel-TV avtale med Telia Norge AS. Telia leverer gjennom avtalen «TV & Strømming 50 poeng» 15 faste og opptil 50 valgfrie kanaler til hver leilighet. I stedet for valgfrie kanaler kan det velges en kombinasjon av enkeltkanaler, filmpakker, sportspakker, Netflix, Viaplay, HBO Max m.m. Ytterligere enkeltkanaler, kanalpakker og strømmetjenester kan ved behov bestilles direkte fra Telia.

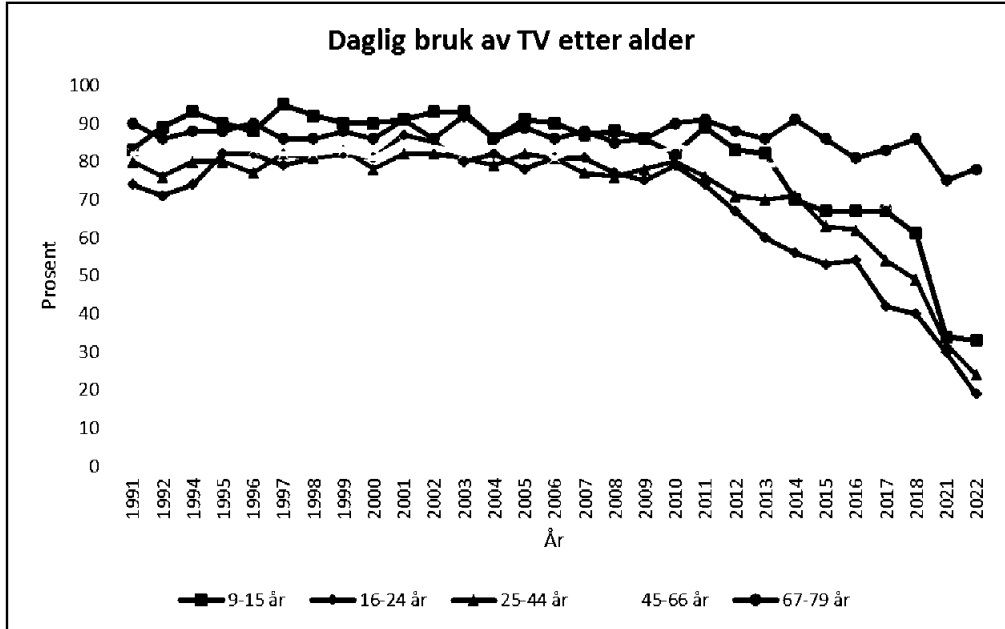
TV-vanene i samfunnet har de senere år undergått en drastisk endring. Flere og flere benytter i liten grad lineær-TV til fordel for mange ulike strømmetjenester over bredbånd. Trenden er at vi ønsker selv å velge innhold. Særlig gjelder dette i aldersgrupper under 45 år. Bare 24% i aldersgruppen 25-44 år ser daglig på lineær-TV, mot 60% i aldersgruppen 45-66 år og 78% i aldersgruppen 67-79 år (2022). Trenden er synkende i alle aldersgrupper.



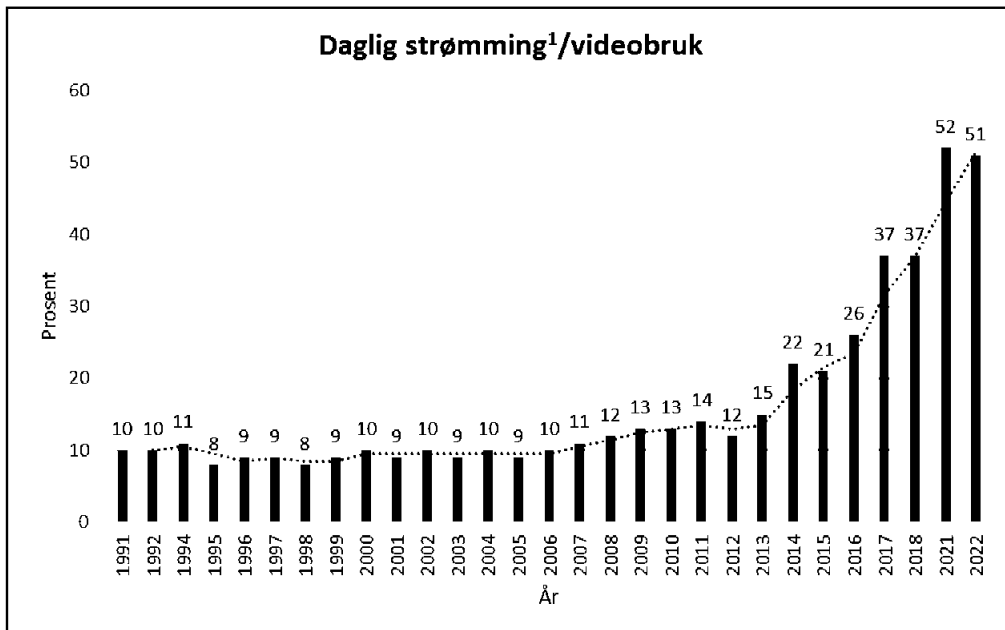
Tall fra Norsk mediebarometer, Statistisk sentralbyrå



SOLSIKKEN BORETTSLAG



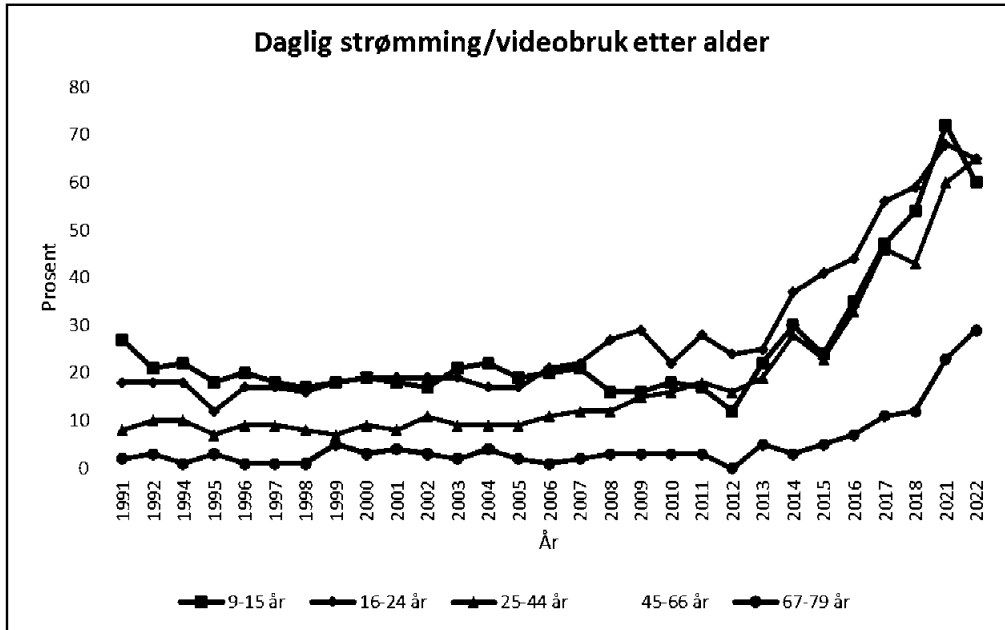
Tall fra Norsk mediebarometer, Statistisk sentralbyrå^o



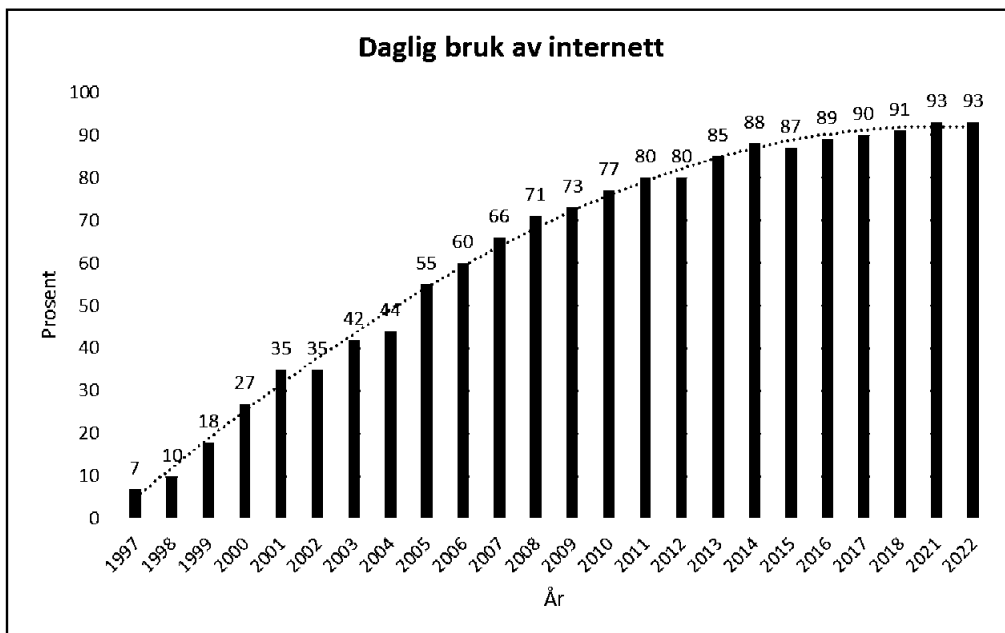
Tall fra Norsk mediebarometer, Statistisk sentralbyrå^o.

¹Tallene gjelder DVD/Blu-ray og video/film-filer, enten lastet ned fra internett, eller strømmet via internett (f.eks. Netflix, inkludert i tallmaterialet fra 2012).

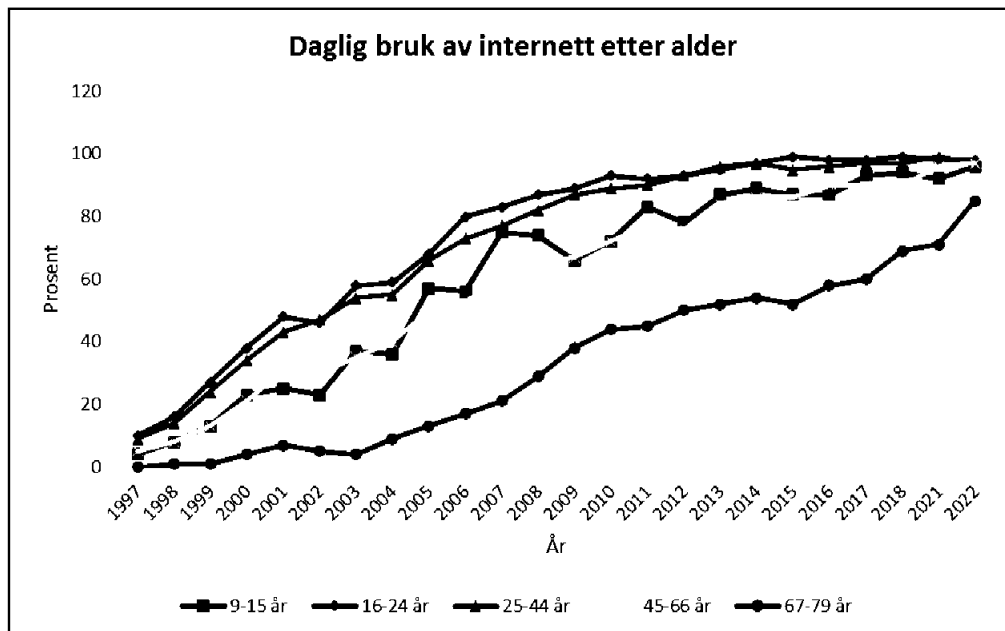
SOLSIKKEN BORETTSLAG



Tall fra Norsk mediebarometer, Statistisk sentralbyrå



Tall fra Norsk mediebarometer, Statistisk sentralbyrå

SOLSIKKEN BORETTSLAG


Tall fra Norsk mediebarometer, Statistisk sentralbyrå

Kilde: www.ssb.no/kultur-og-fritid/faktaside/medier.

Ved hjelp av NRK sin app kan NRK-kanalene ses gratis i sanntid. Appen gir også gratis tilgang til programmer fra NRK-arkivet. For mange vil dette i stor grad dekke behovet for lineær-TV.

For de som fortsatt ønsker et lineær-TV tilbud, tilbyr RiksTV, Strim og Allente m. fl. kanalpakker i ulike størrelser via bredbånd, med bruk av apper/TV-bokser. Dette muliggjør at de som ønsker få kanaler individuelt kan abonnere på en mer tilpasset og billigere kanalpakke enn den vi nå har over den kollektive avtalen. Det er selvsagt også mulig å abonnere på en større kanalpakke eller en kanalpakke sammensatt med en strømme-pakke for de som ønsker det. De som ikke ønsker lineær-TV i det hele tatt kan dessuten velge ikke å abonnere på slike tjenester.

For mange strømmetjenester er det månedlige abonnementer. Hvis man ønsker å redusere kostnader er det mulig månedlig å veksle mellom hvilke strømmetjenester man abonnerer på, avhengig av hvilke serier man ser på i ulike perioder.

NRK, leverandørene av bredbånds-TV og strømmetjenestene sine apper er lett tilgjengelig på:

- Nyere TVer basert på Android TV-standarden
- Egeneide TV-bokser basert på Android TV eller Apple TV



SOLSIKKEN BORETTSLAG

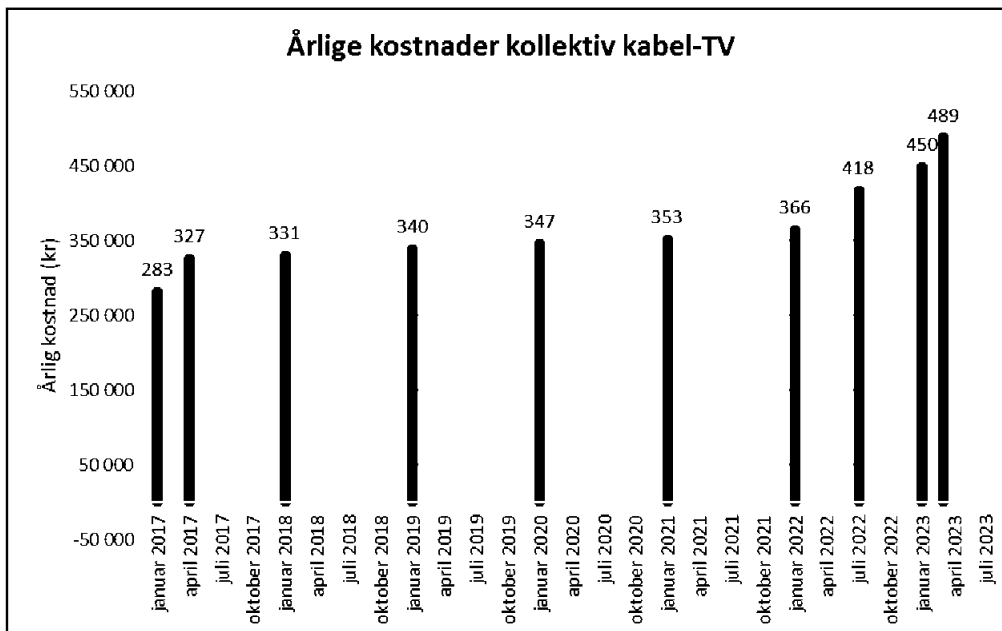
- TV-bokser fra f. eks. RiksTV eller Allente (benytter gjerne også Android TV)
- Apper på mobiltelefoner og nettbrett samt nettlesere på PCer
 - med mulighet for casting til TV med bruk av Chromecast

Styret erfarer at det virker å være mange i borettslaget som verken har eller benytter TV-boks fra Telia eller benytter seg av Telias app, selv om dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene. I stedet benyttes nå strømmetjenester. Styrets antagelser om at den kollektive kabel-TV avtalen ikke lenger er lønnsom ble forsterket etter brannen i garasjekjelleren i Hus 1+2 sommeren 2022. Kabel-TV anlegget var for Hus 1 og deler av Hus 2 nede i lengre tid, uten store konsekvenser/få henvendelser til styret.

Kostnadene med den kollektive TV-avtalen har dessuten de senere år økt kraftig.

Prishistorikk kollektiv TV-avtale med Telia Norge AS (inkl. mva.):

År	Årlig kostnad (kr)	Månedlig kostnad pr. leilighet (kr)
2017	283 000	212,17
2017 fra 1.4	327 000	245,17
2018	331 000	248,21
2019	340 000	255,93
2020	347 000	260,61
2021	353 000	265,04
2022	366 000	274,40
2022 fra 1.7	418 000	314,40
2023	450 000	338,01
2023 fra 1.3	489 000	366,94

SOLSIKKEN BORETTSLAG


Styret ser det derfor som mest kostnadseffektivt for fellesskapet og de fleste beboere at den kollektive kabel-TV avtalen med Telia Norge AS avsluttes. Dermed kan beboere selv velge og betale for de TV-tjenester og strømmetjenester de ønsker over bredbånd.

Styret innstiller på at generalforsamlingen gjør følgende vedtak:

Gjeldende digital TV-avtale med Telia Norge AS sies opp med virkning fra det tidspunkt styret bestemmer.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

7.3 Valg av valgkomité

Styret innstiller følgende kandidater:

Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Tove Gjertsen	1 år	Gjenvalg	2205
Anne Berdal Ødegård	1 år	Gjenvalg	3203
Bent Erik Skogheim	1 år	Gjenvalg	2302



SOLSIKKEN BORETTSLAG

VEDLEGG 2. VALGKOMITÉENS INNSTILLINGER

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.1 Styrehonorar

Valgkomitéens innstilling til styrets godtgjørelse (styrehonorar)

Valgkomitéen har sett på arbeidsmengden 21/22 kontra 22/23. Etter brannen i parkeringshuset har antallet arbeidsoppgaver økt, men det er også ført opp mange aktiviteter av kort varighet. Vi har heller ikke i år ikke tatt hensyn til arbeid som kan beskrives som dugnadsarbeid. Valgkomitéen foreslår derfor at styrehonoraret blir, som i fjor, kr 220 000,-. Det vil si at vi har en utgift på 1982,- pr. leilighet i styrehonorar.

Vi finner dette rimelig ettersom styrehonoraret i Solsikken brl fremdeles er høyt i forhold til borettslag det er naturlig å sammenlikne seg med.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av varamedlemmer

Styresammensetning

Det er i utgangspunktet ønskelig å få til en jevn fordeling i forhold til kjønn og at alle blokkene er representert, men det er sjelden mulig. Valgkomitéen oppfordrer som vanlig til at det sørges for at alle medlemmene i styret får en så bred innføring i alle aspektene av styrearbeidet som mulig.

Dette er viktig både for å spre kompetanse og fordi vi blir mindre sårbare for eventuelle frafall.

Funksjon	Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Styreleder	Leif Haldor Bjerkeseth	2 år	Gjenvalg	2310
Styremedlem	Sigmund Peter Vereide	2 år	Ikke på valg	2309
Styremedlem	Daniel Kjenner	2 år	Ikke på valg	1201
1. varamedlem	Anita Larsen	1 år	Gjenvalg	4311
2. varamedlem	Vebjørn Brastad	1 år	Ny	1101
3. varamedlem	Lene Victoria Aamodt	1 år	Gjenvalg	4101



SOLSIKKEN BORETTSLAG

7.4 Valg av 3 delegater til BORI BBLs generalforsamling

7.5 Valg av 3 varadelegater til BORI BBLs generalforsamling

Delegater og varadelegater til BORI BBLs generalforsamling

Funksjon	Navn	Periode	Leilighet
Delegat	Leif Haldor Bjerkeseth	1 år	2310
Delegat	Sigmund Peter Vereide	1 år	2309
Delegat	Daniel Kjenner	1 år	1201
Varadelegat	Anita Larsen	1 år	4311
Varadelegat	Vebjørn Brastad	1 år	1101
Varadelegat	Lene Victoria Aamodt	1 år	4101