



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 293 620	2 126 229
Sum inntekter		2 293 620	2 126 229
Kostnader			
Lønnskostnad		102 896	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 525	
Annen driftskostnad		1 090 864	1 104 366
Sum kostnader		1 201 285	1 207 056
Driftsresultat		1 092 335	919 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 512	8 724
Sum finansinntekter		87 512	8 724
Annen finanskostnad		507 559	315 058
Sum finanskostnader		507 559	315 058
Netto finans		-420 047	-306 334
Ordinært resultat før skattekostnad		672 288	612 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		672 288	612 839
Årsresultat		672 288	612 839
Totalresultat		672 288	612 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		672 288	612 839
Sum overføringer og disponeringer		672 288	612 839



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		39 079 416	39 079 416
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 100	
Sum varige driftsmidler		39 109 516	39 079 416
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 166	2 797 898
Sum finansielle anleggsmidler		3 166	2 797 898
Sum anleggsmidler		39 112 682	41 877 314
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 115	
Andre fordringer		80 882	104
Sum fordringer		86 997	104
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 894 506	1 545 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 894 506	1 545 027
Sum omløpsmidler		4 981 503	1 545 131
SUM EIENDELER		44 094 186	43 422 446



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 189 416	6 517 128
Sum opptjent egenkapital		7 189 416	6 517 128
Sum egenkapital		7 193 816	6 521 528
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 872 621	18 872 621
Sum annen langsiktig gjeld		36 872 621	36 872 621
Sum langsiktig gjeld		36 872 621	36 872 621
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 094	1 874
Leverandørgjeld		14 279	22 023
Skyldige offentlige avgifter		115	
Annen kortsiktig gjeld		9 260	4 400
Sum kortsiktig gjeld		27 749	28 297
Sum gjeld		36 900 370	36 900 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 094 186	43 422 446



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463985

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 293 620	2 126 229
Sum inntekter		2 293 620	2 126 229
Kostnader			
Lønnskostnad		102 896	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 525	
Annen driftskostnad		1 090 864	1 104 366
Sum kostnader		1 201 285	1 207 056
Driftsresultat		1 092 335	919 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 512	8 724
Sum finansinntekter		87 512	8 724
Annen finanskostnad		507 559	315 058
Sum finanskostnader		507 559	315 058
Netto finans		-420 047	-306 334
Ordinært resultat før skattekostnad		672 288	612 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		672 288	612 839
Årsresultat		672 288	612 839
Totalresultat		672 288	612 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		672 288	612 839
Sum overføringer og disponeringer		672 288	612 839



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA 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

39 079 416

39 079 416

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

30 100

Sum varige driftsmidler

39 109 516

39 079 416

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

3 166

2 797 898

Sum finansielle

anleggsmidler

3 166

2 797 898

Sum anleggsmidler

39 112 682

41 877 314

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

6 115

Andre fordringer

80 882

104

Sum fordringer

86 997

104

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

4 894 506

1 545 027

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

4 894 506

1 545 027

Sum omløpsmidler

4 981 503

1 545 131

SUM EIENDELER

44 094 186

43 422 446

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 189 416	6 517 128
Sum opptjent egenkapital	7 189 416	6 517 128
Sum egenkapital	7 193 816	6 521 528
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 000 000	18 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	18 872 621	18 872 621
Sum annen langsiktig gjeld	36 872 621	36 872 621
Sum langsiktig gjeld	36 872 621	36 872 621
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 094	1 874
Leverandørgjeld	14 279	22 023
Skyldige offentlige avgifter	115	
Annen kortsiktig gjeld	9 260	4 400
Sum kortsiktig gjeld	27 749	28 297
Sum gjeld	36 900 370	36 900 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 094 186	43 422 446



Organisasjonsnr: 950 051 477
SOLVANGLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5471 Solvanglia Borettslag





Til andelseierne i Solvanglia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 25. mai 2023 kl. 18:00 i storstua.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Solvanglia Borettslag
avholdes torsdag 25. mai 2023 kl. 18:00 i storstua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endre aldersgrensen til 55 år – fra andelseier
- B) Installering/bruk av varmepumpe – fra styret
- C) Innsetting av gavlvindu – fra styret
- D) Innsetting av loftsvindu på gavlvegg – fra andelseier

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26.04.2023
Styret i Solvanglia Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Lidvard Skjelvan	John Brandts Vei 5 C
Ragnhild Løvås	John Brandts Vei 13 B
Inger-Johanne Sveen	John Brandts Vei 7 C

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solvanglia Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Solvanglia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950051477, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

49 25

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

Solvanglia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid 22/23

Det ble holdt 14 styremøter fra 15. juni 2022 til og med 26. april 2023.

Fra generalforsamling 02.06.2022 og frem til i dag har styret bestått av styreleder Torill Nordeng, styremedlem Johan Houge-Thiis, styremedlem Finn Blystad, varamedlem Anne Wilhelmsen og varamedlem Ketil Solstad.

Vedlikehold/reparasjoner.

Tømmer Terje Skogheim tok fatt på mindre, men nødvendige utbedringer, som utskifting av sprukne/råtne ytterbord på vegg, tetting for å hindre vanninntrenging i ytterboder, utskifting av terrasse-balkongrekkverk, utskifting av gerikter rundt vinduer.

Vi har opplevde flere rentehevinger fra sommeren 2022 til i dag. Nå er lånerenten i OBOS-banken på 4,760 prosentpoeng. Trolig over 5 % ilt 2023. Vi har også merket stor prisstigning på varer og tjenester, som forsikring i Tryg (fra ca. 116.000 til 144.000 i år), kommunale avgifter, (259.000 i fjor til 348.000 i år), strøm, våre tjenester fra Gårdreform, heiseservice fra Otis, garasjeportservice fra Nassau, for å nevne noe. Felleskostnadene ble hevet med 400 kr (10%) allerede i februar. Det er fare for at vi må heve enda mer ilt 2023.

Det er inngått ny treårsavtale med Telenor for levering av TV-signaler og bredbånd i 2023 (fra 280kr til 310 kr pr husstand i måneden. Vi forlenger også forsikringsavtalen med Tryg forsikring, etter å ha innhentet tilbud også fra If og Gjensidige. Norsk heiskontroll har overtatt den lovpålagte kontroll av heisen, mye billigere enn kontroll utført av Oslo kommune. De kommer til høsten.

Gårdreform foretok høstkontroll i oktober, og har utført snørydding og strøing i vinter. Nå fortsetter de med gressklipping i sommer. Vi har budsjettert med kr 228.000 for i år, i fjor betalte vi ca 213 000 kr.

Nevner vårens jobber; grusfeining, garasjespyling, vårdugnad, enkeltdugnader, Christiana Fasade som kom på gratis befaring for vurdering av maling/reparasjoner.

/solceller på tak.

Vi har, takket være entusiasmen til Lidvard Skjelvan, fått til en betydelig oppgradering av trimrommet – og rommet er i bruk de fleste av ukens dager. Eva Schwenkes yoga-samlinger trekker også mange beboere ned på matta. Likeledes onsdagsklubben ved Inger-Johanne Sveen, Arnhild Fjose, Ragnhild Løvås og Karen Marie Alme med sine ulike foredragsholdere og Ketil Solstad og John Monns månedlige quizkvelder, der Randi Storvik servere hjemmebakst.

Trimrommet har fått bevilget 40 000 kr, Quiz og onsdagsklubb har fått 1000 kr hver.

Vi avvirket beboermøte i oktober, julebord i desember, og snart blir det sommerfest. Det har også vært individuelle og felles dugnader, vår og høst, samt rensing/maling av takrenner og nedløp. Vi har også lett etter fukt på loft fra rørene til viftemotorene på Villavent-viftene. Fant ikke noe. Gårdreform fortsetter sjekken på høstkontrollen.

Tre leiligheter er solgt siden i fjor vår, to til planlegges solgt i vår. Kjellsås Elektro har installert to nye ladebokser for elbil i garasjen. Nå er det syv elbiler i garasjen. Nok et år har vi klaget på eiendomsskatten. 8 beboere har fått medhold.



Vi har brukt OBOS-advokat for å gi råd om nye vedtekter, og vi er på hugget for å finne de beste folkene til å vurdere varmetap i leilighetene, utskifting av ytterpanel på uteboder, etterisolering, maling og solcellestrøm fra takpaneler.

Kjetil og Torill deltok på OBOS' høstseminar., Torill også på OBOS' budsjettseminar høsten 2022.

P.S. Når det gjelder fremtidige mer omfattende arbeider som maling, utskifting av ytterpanel, etterisolering og solcellepaneler på tak, må vi komme tilbake til dere på en ekstraordinær generalforsamling, siden styret trenger andelseiernes godkjenning for å bruke våre oppsparte midler. Nibor90-kontoen har en bindingstid på 90 dager. Det må vi gjøre oppmerksom på ved en evt. kontraktinngåelse. Vi er oppmerksomme på at Oslo kommune gir støtte til ulike miljø/sparetiltak i 2023. Vi håper å komme gang i løpet av sen sommer/tidlig høst.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader 01.11.2022 samt andre inntekter. For nærmere spesifisering rundt andre inntekter, se note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Solvanglia Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solvanglia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvanglia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 516 834	1 908 096	1 516 834	4 953 754
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	672 288	612 839	648 486	259 374
Kjøp treningsutstyr 15	-37 625	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning 15	7 525	0	0	0
Endring, øremerk. bankkto	2 794 732	-1 004 101	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 436 920	-391 262	648 486	259 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.				
	4 953 754	1 516 834	2 165 320	5 213 128
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 981 503	1 619 046		
Kortsiktig gjeld	-27 749	-102 212		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 953 754	1 516 834		

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 267 988	2 119 824	2 224 000	2 439 000
Andre inntekter	3	25 632	6 405	8 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 293 620	2 126 229	2 232 000	2 449 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 896	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	15	-7 525	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 750	-5 795	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-94 775	-92 103	-96 750	-99 513
Konsulenthonorar	7	-4 418	-6 357	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-137 631	-166 825	-198 000	-198 000
Forsikringer		-106 593	-87 790	-92 180	-145 000
Kommunale avgifter	9	-259 507	-242 351	-250 006	-295 500
Energi/fyring	10	-49 181	-41 199	-35 000	-65 000
TV- anlegg/bredbånd		-145 630	-145 662	-147 862	-153 000
Andre driftskostnader	11	-285 380	-316 285	-308 026	-328 923
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 201 285	-1 207 056	-1 240 515	-1 397 626
DRIFTSRESULTAT		1 092 335	919 173	991 486	1 051 374
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 512	8 724	0	0
Finanskostnader	13	-507 559	-315 058	-343 000	-792 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-420 047	-306 334	-343 000	-792 000
ÅRSRESULTAT		672 288	612 839	648 486	259 374
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		672 288	612 839		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	35 823 576	35 823 576
Tomt		3 255 840	3 255 840
Andre varige driftsmidler	15	30 100	0
Øremerkede bankinnskudd	21	3 166	2 797 898
SUM ANLEGGSMIDLER		39 112 682	41 877 314
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	104
Kundefordringer		6 115	0
Forskuddsbetalte kostnader		79 195	0
Andre kortsiktige fordringer	16	1 628	0
Driftskonto OBOS-banken		118 067	200 092
Skattetrekkskonto OBOS-banken		90	0
Sparekonto OBOS-banken		550 381	1 344 935
Sparekonto OBOS-banken II		4 225 968	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 981 503	1 545 131
SUM EIENDELER		44 094 186	43 422 445
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		7 189 416	6 517 128
SUM EGENKAPITAL		7 193 816	6 521 528
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 000 000	18 000 000
Borettsinnskudd	18	18 872 621	18 872 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 872 621	36 872 621
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 260	4 400
Leverandørgjeld		14 279	22 023
Skyldige offentlige avgifter	19	115	0
Påløpte renter		4 094	1 874
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 749	28 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 094 186	43 422 445



14

Solvanglia Borettslag

Pantstillelse	20	36 872 621	36 872 621
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023,

STYRET I SOLVANGLIA BORETTSLAG

Torill Nordeng /s/

Finn J Stabell Blystad /s/

Johan Houge-Thiis /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 141 420
Garasjeleie	100 800
Strøm	
motorvarmere	5 800
Diverse	14 500
Eiendomsskatt	5 468
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 267 988

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bolig, forkjøpsrett	6 115
Nettinnbetalinger	6 917
Nøkler, bombrikke, portåpner	1 400
Strøm	700
Utleie	10 500
SUM ANDRE INNTEKTER	25 632

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-181
Arbeidsgiveravgift	-12 715
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 896

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 418
SUM KONSULENTHONORAR	-4 418

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

Drift/vedlikehold bygninger	-37 022
Drift/vedlikehold elektro	-16 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 226
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 286
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 169
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 615

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-137 631**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 652
Vann- og avløpsavgift	-158 095
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-88 629

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-259 507****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-48 959
Andre fyringskostnader	-222

SUM ENERGI / FYRING **-49 181**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-93
Vaktmestertjenester	-18 506
Renhold ved firmaer	-6 188
Snørydding	-171 290
Gressklipping	-46 366
Andre fremmede tjenester	-536
Kontor- og datarekvisita	-3 459
Trykksaker	-1 230
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-1 065
Porto	-880
Bilgodtgjørelse	-1 479
Reisekostnader	-242
Bank- og kortgebyr	-3 163
Velferdskostnader	-29 303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 380

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	459
Renter av sparekonto i OBOS- banken	86 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	371
SUM FINANSINTEKTER	87 512

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-507 559
SUM FINANSKOSTNADER	-507 559

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1989	35 621 180
Tilgang 2002	150 797
Tilgang 2019, ladestasjon	23 799
Tilgang 2020, ladestasjon	27 800
SUM BYGNINGER	35 823 576

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.49/bnr.25

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

TRENINGSUTSTYR

Tilgang 2022	37 625	
Avskrevet i år	-7 525	
		30 100

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		30 100
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-7 525
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		1 628
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 628

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-18 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-18 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-18 000 000
------------------------------------	--	--------------------



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2027	Første avdrag er 30/11-2027
1, 2, 21, 22, 25, 26 29, 30, 33, 34, 37, 38		1 150
41, 42		1 150
3, 4, 5, 6, 7, 8 9, 10, 11, 12, 13, 14		1 250
15, 16, 17, 18, 19, 20		1 250
23, 24, 27, 28, 31, 32		1 250
35, 36, 39, 40, 43, 44		1 250

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-18 872 621
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 872 621

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-90
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-115

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 872 621
Pantelån	18 000 000
TOTALT	36 872 621

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

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

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

- .
- .
- .



3. GODTGJØRELSER

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 90 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

A.

Forslag til vedtektsendring, endre aldersgrensen til 55 år - fra Lena M. Moe

(Flertallskrav: Full tilslutning, godkjenning fra samtlige andelseiere)

Vedtektene for Solvanglia Borettslag nr. 1:

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere **som er 60 år** en bruksrett/boret.

Forslag: Endre aldersgrensen til 55 år.

Det kan gjøre at det blir lettere å få solgt boligen, og få flere yngre beboere inn som kan bidra til dugnaden.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak dette forslaget.



B.

Installering/bruk av varmepumpe – fra styret.

(Flertallskrav: 2/3 flertall)

(Teksten inn under nytt pkt 4-5 i gjeldende vedtekter)

Varmepumpe tillates installert kun etter søknad til og skriftlig godkjenning fra styret under følgende vilkår:

- Andelseier har praktisk, teknisk og økonomisk ansvar for installering av varmepumpe. Montering, evt. demontering, maling av utvendige rør og kasser, drift, vedlikehold og eventuelle fuktskader eller andre følgeskader på borettslagets eiendom er andelseiers ansvar.
- Montering/drift skal ikke føre til utgifter for borettslaget.
- For i størst mulig grad å hindre vibrering og støy må utvendig del monteres på murvegg/grunnmur, eller plasseres på bakken ut fra husvegg.
- Andelseier må påse at kondensvann renner vekk fra vegg og mur, og ikke danner issvuller på gangvei, eller fører til vanninntrenging langs mur eller i treverk.
- Innføring gjennom yttervegg må gjøres slik at ikke branncellekravet misligholdes.
- Andelseier må skiftelig godta vilkårene, og gjøre ny eier kjent med samme vilkår.

Forslag til vedtak:

Teksten om installering/bruk av varmepumpe innføres inn under nytt pkt 4-5 i borettslagets gjeldende vedtekter.



C.

Innsetting av gavlvindu – fra styret

(Flertallskrav: 2/3 flertall)

(Teksten inn under nytt pkt 4-6 i gjeldende vedtekter)

Innsetting av gavlvindu.

- Andelseier må først be Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om unntak fra søknadsplikt. Deretter søke styret om godkjenning, og inngå skriftlig avtale om plikter og ansvar.
- Andelseier er ansvarlig for skader, (f.eks. vanngjennomtrengning/fukt fra yttervegg/yttertak) som oppstår, og som kan være skjult, som følge av installasjonen.
- Andelseier må selv betale for installering, skader, vedlikehold og evt. reparasjoner. Hvorvidt borettslagets bygningsforsikring skal komme til anvendelse ved utbedring av skader som følge av loftsvinduet, må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak:

Teksten inn under nytt pkt. 4-6 i gjeldende vedtekter.

D.**Innsetting av loftsvindu på gavlvegg - fra Johan Houge-Thiis**

(Flertallskrav: 2/3 flertall)

(Dette er et forslag som styret ikke stiller seg bak)

Pkt. 4 – 5

- (1) Bygningsmessige arbeider/endringer som krever tillatelse fra borettslaget, f.eks. innsetting av loftsvindu/takvindu, tillates installert kun etter søknad til og skriftlig godkjenning fra styret under følgende vilkår:
- Endringen (vinduet) må være godkjent av Plan- og bygnings-etaten i kommunen (PBE) selv om det går inn under bestemmelsen om unntak for søknadsplikt.
 - Ønsker man å isolere og søke om bruksendring av loft, må dette først bygge-anmeldes og godkjennes av PBE.
 - Andelseier må selv betale for søknad, installering, vedlikehold og evt. tilbakestilling etter endring (av f.eks.: loftsvindu).
 - Andelseier er ansvarlig for skader (f.eks. vanngjennomtrengning/fukt fra yttervegg/yttertak) som oppstår, og som kan være skjult, som følge av installasjonen.
 - Dersom skaden dekkes av borettslaget forsikring må andelseier betale eventuell egenandel på vegne av borettslaget.

En forutsetning for å få tillatelse fra styret til bygningsmessig endring som omtalt ovenfor i dette punktet, er at det inngås en særskilt avtale mellom styret og de som velger å gjøre en slik endring der beboer som ønsker endringen, skriftlig aksepterer å rette seg etter dette punktet i Borettslagets vedtekter. Eventuelle opplevde uklarheter mht forpliktelser må påpekes og avklares/reguleres i avtalen. Denne forpliktelsen må tydeliggjøres og aksepteres av ny eier ved eventuelt salg av leiligheten.

Begrunnelse:

Innsetning av nytt vindu (i gavl eller tak) krever både en offentlig-rettslig tillatelse, men også privatrettslig godkjenning. Den offentligrettslige tillatelsen kommer fra kommunen, men det krever også en privatrettslig tillatelse da det er borettslaget som eier eiendommen og har råderett over fasaden etc. Det bør derfor inngås en avtale med de eierne som vil etablere f.eks. gavl- eller takvindu der ansvar og plikter for dette reguleres nærmere. Det er slik at en overføring av vedlikeholdsansvar i vedtektene (fra Borettslaget til den enkelte borettslaver) krever samtykke fra den det gjelder. Borettslaget har som hovedregel utskiftningsplikt for vinduer, samt det utvendige vedlikeholdsansvaret for vinduer og tak. Det er derfor vi må ha særskilte avtale med de som velger å gjøre dette, der vedlikeholdsansvar og risiko for dette reguleres nærmere. Det må settes som en forutsetning for å få tillatelsen fra styret.

De andelseierne som har isolert loftet uten forutgående samtykke fra styret, og der det er innredningen som har ført til er forårsaket at skadene har forblitt skjult (f.eks. vanngjennomtrengning i yttertak), vil borettslaget kunne kreve erstatning fra andelseierne etter en nærmere vurdering. Det endrer imidlertid ikke på vedlikeholdsfordelingen ihht til vedtekter og lov. Men det kan vurderes hvor kostnadene skal plasseres der årsaken er klarlagt.

Styrets innstilling:

Dette er et forslag som styret ikke stiller seg bak.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Torill Nordeng John Brandts Vei 15 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Wilhelmsen John Brandts Vei 1 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Johan Houge-Thiis John Brandts Vei 3 F

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Finn J Stabell Blystad John Brandts Vei 11 A

2. Ketil Solstad John Brandts Vei 7 B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Lidvard Skjelvan John Brandts vei 5 C

Ragnhild Løvås John Brandts vei 13 B

Inger-Johanne Sveen John Brandts vei 7 C

I valgkomiteen for Solvanglia Borettslag

Lidvard Skjelvan
Ragnhild Løvås
Inger-Johanne Sveen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656280. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Asfaltering av veier og plasser Skifting til LED-lys i fellesarealer og utelysstolper
2018	Ventilasjonskanaler og ventilasjonsvifter ble rensset
2017	Vedlikeholdsspyling av avløpssystemet
2014 2004	Husene malt Husene ble malt



Vedtekter

for

Solvanglia Borettslag, Org. nr. 950051477

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 01.06.2006

Endret på ordinære generalforsamling 27.04.2009, 03.05.2012 og 08.05.2018

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Solvanglia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne som er 60 år eller mer (seniorer) bruksrett til egen bolig (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Solvanglia borettslag, gnr. 49, bnr. 25 har forretningskontor i Oslo med postadresse John Brandts vei 5E, 0860 Oslo.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til personer som er over 60 år.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget — utpekt av styret i laget — forkjøpsrett.
- (2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslaget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsberettigede har betalt inn løsningssummen til laget eller stilt selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.
- (6) Borettslagets krav om å gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal sette frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har ansvaret for salg.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving eller til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3. Person som overtar andel etter denne bestemmelse må oppfylle vilkårene for å bli andelseier i punkt 2-2 (2).



4 Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdet.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Andelseieren må sørge for at boligen kan besiktiges vår og høst ved kontroll og ved inspeksjon av vann og brannvern og el. utstyr. Viften må hele tiden være i gang og boligen må være oppvannet i rimelig grad.
- (5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person, andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, for eksempel fordi vedkommende ikke er over 60 år, jf punkt 2-2 (2).
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens



eksteriør — herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser rav, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Parkeringsplassene i garasjen er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet uavhengig av om det er elbil/hybridbil eller bil som går på fossilt brennstoff.
- (2) Bruker av ladeplass betaler de første 6 år en månedsleie for ladestasjon og for infrastruktur, fastsatt av styret.
- (3) Bruker av ladeplass betaler hver måned et fast beløp for stipulert strømforbruk knyttet til lading inkl. vedlikeholdskostnader. Beløpet fastsettes av styret og kan korrigeres med 1 mnd. varsel. Strøm betales etter stipulert forbruk pr. mnd. og innbetalt beløp korrigeres etter avlesning en gang pr. år.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sink på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Avtrekksviftene på loftet med kanaler tilhørende hver leilighet (Villaventanleggene) skal borettslaget holde ved like.
- (4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sink og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsere.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel med begrunnelse.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.



6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiernes eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve at fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Skifte av forretningsfører og eventuell ansettelse av funksjonærer skal avgjøres av generalforsamlingen.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Bare 1 –en- person pr. andelsbrev kan bli medlem eller varamedlem av samme styre.



8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de gitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styre medlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder eller 2 styremedlemmer representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en



andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for



seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



5471 Solvanglia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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