

## **Til seksjonseierne i Solskrenten Boligsameie**

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Solskrenten Boligsameie avholdes  
onsdag 12. mars 2014 kl. 1800 på Lofsrud skole, Lille auditorium.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2013

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret – nye husordensregler.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 03.02.2014  
Styret i Solskrenten Boligsameie

Øyvind Helgemo Hestnes(s)

Nina Ansethmoen(s)

Geir Askautrud(s)

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Øyvind Helgemo Hestnes	Vendomveien 3
Styremedlem	Nina Ansethmoen	Blakkens Vei 90
Styremedlem	Geir Askautrud	Blakkens Vei 94
Varamedlem	Øivind Svendsen	Blakkens Vei 98
Varamedlem	Gro Winther	Blakkens Vei 106

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 69 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974806126, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

#### Adresse:

Blakkensvei 78-88  
Blakkensvei 90-94  
Blakkensvei 96-100  
Blakkensvei 102-106  
Blakkensvei 108-126

Gårds- og bruksnummer: 178/161

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 2 801 918,-.

Felleskostnadene noe lavere enn budsjettert som i hovedsak skyldes tomme leieforhold av garasje plasser, samt at kjøpt leilighet kun var utleid i 11 måneder i 2013.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av garasjeåpnere kr 6 000,-, avregning fjernvarme 2012 ovenfor S. 1219 kr 20 862,-, skadeoppgjør fra Oslo kommune kr 5 000,- og støtte til ladestasjon fra Oslo kommune kr 10 000,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 3 870 333,-

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak at kjøp av andel leilighet kr 738 888,- er kostnadsført i regnskapet. Viser også til forklaring på avvik under avsnitt drift og vedlikehold.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 756 000,-, mens regnskapet viser kr 1 079 785,-. Hovedårsaken til avviket var oppussing av kjøpt leilighet kr 186 000,-, samt at rehabilitering av utvendige trapper ble noe dyrere enn forventet.

Andre driftskostnader ble budsjettert med kr 228 000,-, mens regnskapet viser kr 306 021,-. Hovedårsaken til avviket var honorar til arkitekt ca. kr 40 000,-, omkostninger ved kjøp av leilighet ca kr 20 000,- og ca. kr 10 000,- mer for snømåking enn budsjettert.

Konsulent honorar ble budsjettert med kr 10 000 mens regnskapet viser kr 36 312,-. Hovedårsaken til avviket var honorar til Obos Prosjekt AS vedrørende 1. års befaring av rehabilitering fasader og bistand vedrørende rehabilitering av utvendige trapper ca. kr 20 000,-, samt et taksthonorar.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til energi/fyring skyldes energiprisene ble lavere enn forventet.

Kjøpte 38/108 part av seksjon 1 av S. 1219 Rudshøgda V HL for kr 738 888,-. Ble finansiert med ett lån på kr 750 000,-. Eier nå hele seksjonen.

## Resultat

Årets resultat på kr – 1 367 356,- foreslås overført til udekket tap.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 265 328,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med 6,8 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

### Lån

Sameiet har 2 lån i Obos banken.

Opprinnelig lån kr 7 000 000,- Annuitet. Nedbetalt 2031

Opprinnelig lån kr 750 000,-. Annuitet. Nedbetalt 2031

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

Sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 03.02.2014  
Styret i Solskrenten Boligsameie

Øyvind Helgemo Hestnes(s)

Nina Ansethmoen(s)

Geir Askautrud(s)

Til årsmøte i  
Solskrenten Boligsameie

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Solskrenten Boligsameie, som består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet for Solskrenten Boligsameie avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2013 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12.februar 2014

ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen  
statsautorisert revisor



**1218 - SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 760 056	2 650 119	2 782 056	2 915 304
Andre inntekter	3	41 862	246 336	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 801 918</b>	<b>2 896 455</b>	<b>2 782 056</b>	<b>2 915 304</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-3 750	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-139 060	-133 710	-139 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-36 312	-57 152	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 079 785	-285 855	-756 000	-321 000
Forsikringer		-207 727	-190 119	-203 000	-224 000
Kommunale avgifter	9	-294 222	-289 282	-297 000	-311 000
Energi/fyring	10	-565 094	-549 674	-630 000	-630 000
Kabel-/TV-anlegg		-270 648	-260 778	-270 000	-279 000
Andre driftskostnader	11	-306 021	-224 394	-228 000	-206 500
Kjøp av vaktmesterleilighet		-738 888	0	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 870 333</b>	<b>-2 222 914</b>	<b>-2 765 200</b>	<b>-2 348 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 068 415</b>	<b>673 541</b>	<b>16 856</b>	<b>567 104</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	46 361	51 879	61 000	61 000
Finanskostnader	13	-345 302	-325 076	-351 000	-340 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-298 941</b>	<b>-273 196</b>	<b>-290 000</b>	<b>-279 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 367 356</b>	<b>400 345</b>	<b>-273 144</b>	<b>287 604</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 367 356	0		
Reduksjon udekket tap		0	400 345		

**1218 - SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE****BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 809	17 077
Kortsiktige fordringer	14	13 433	344 757
Driftskonto i OBOS-banken / OBOS		121 745	104 936
Sparekonto i OBOS-banken / OBOS		427 634	1 213 507
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>569 621</b>	<b>1 680 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>569 621</b>	<b>1 680 277</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-7 019 566	-5 652 210
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 019 566</b>	<b>-5 652 210</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 258 894	6 762 914
Annen langsiktig gjeld	17	26 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 284 894</b>	<b>6 762 914</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		92 122	112 925
Leverandørgjeld		210 282	456 648
Påløpne renter		1 889	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>304 293</b>	<b>569 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>569 621</b>	<b>1 680 277</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 03.02.2014 - 31.12.2013.

STYRET FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

ØYVIND HELGEMO HESTNES(s)

NINA ANSETHMOEN(s)

GEIR ASKAUTRUD(s)

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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. 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**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 588 532
Parkeringsleie	3 600
Framleietillegg	113 597
Ekstra kjellerbod	19 200
Dugnad	41 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 766 329</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-2 673
Parkeringsleie	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 760 056</b>

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

Garasjeåpnere	6 000
Avregning fjernvarme for 2012, for mye betalt	20 862
Oppgjør skade, innskudd fra Oslo Kommune	5 000
Støtte til laderstasjon fra Oslo Kommune	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>41 862</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 293 jf. note 11.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 843
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 469
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 312</b>

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

Skap Bygget AS	-186 283
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-186 283</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-49 244
Drift/vedlikehold VVS	-96 865
Drift/vedlikehold elektro	-93 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-488 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 373
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-125 362
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-13 387
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 079 785</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-147 706
Renovasjonsavgift	-146 516
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-294 222</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-25 351
Fjernvarme	-539 743
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-565 094</b>

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

Lokalleie	-1 100
Container	-9 649
Driftsmateriell	-4 119
Lyspærer og sikringer	-14 399
Vaktmestertjenester	-79 447
Renhold ved firmaer	-17 124
Snørydding/gressklipping	-45 206
Andre fremmede tjenester	-95 034
Trykksaker	-9 290
Møter, kurs, oppdateringer mv	-238
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 293
Andre kontorkostnader	-8
Porto	-14 985
Bankgebyr	-1 893
Velferdskostnader	-1 237
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-306 021</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken / OBOS	689
Renter av sparekonto i OBOS-banken / OBOS	14 127
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	515
Renter håndkasse 2012 og 2013	1 277
Utbytte fra Gjensidige	29 753
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>46 361</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken / OBOS	-26 682
Renter på lån i OBOS-banken / OBOS	-315 470
Etableringsgebyr	-2 000
Termingebyr på lån i OBOS	-1 150
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-345 302</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	13 433
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 433</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,30 %, løpetid 19 år

Opprinnelig 2013

-750 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

24 632

-725 368

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,80 %, løpetid 20 år

Opprinnelig 2011

-8 000 000

Nedbetalt tidligere

1 237 086

Nedbetalt i år

229 388

-6 533 526

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 258 894****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum seksjon 1

-26 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-26 000**

Forslag A – Nye husordensregler.

# HUSORDENSREGLER FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Blakkens vei 78 – 126

[solskrenten@styrerrommet.net](mailto:solskrenten@styrerrommet.net)



*«For et godt bomiljø»*

Forretningsfører:  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo

Endret:

02.03.1999

20.03.2000

18.03.2004

10.03.2010

12.03.2014

**1.****FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE**

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Solskrenten sameie, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg, gangveier og uteområder.

Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

**2.****BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage.

Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Solskrenten sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

**3.****VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN**

Nye beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til dørklokke og postkasse. Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper. Kontaktinformasjon til styret henger på oppslagstavlen ved nr. 102 og i alle oppganger fra nr. 90 - 106.

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om *Vedtekter og Husordensregler for Solskrenten sameie*.

**4.****HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJONEN / LEILIGHETEN****Støy**

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 22 til kl. 06 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres.

Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Husk at det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer.

Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer

**Tepper og tørking av tøy**

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Tørking av tøy på terrasser og balkonger bør skje uten at det er til sjenanse / synlig for naboene. Beboere oppfordres til å bruke et lavt tørkestativ.

**Grilling på terrasser og balkonger**

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

**Kjøkkenvifte**

Alle leiligheter i boligsameiet er tilkoblet et sentralt ventilasjonssystem med sentralt avtrekk. Det betyr at kjøkkenventilator **må** være uten innebygget motor/vifte. Ventilator må kjøpes i samråd med styret. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

**Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse**

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene

Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, eller private



parabolantenner. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

#### **Annet**

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten bør være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

### **5. DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

### **6. SØPPELHÅNDBLING**

Husholdningsavfall og papir kastes i søppelbodene på området. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malings spann o.l. i søppelbodene. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Oslo kommunes avfallssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i en container og containerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner på gulvet.

### **7. FELLESOMRÅDER**

#### **Innvendig**

Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i oppgangen. Disse må enten tas med inn i egen leilighet / bod eller låses inn i felles sykkelboder på området. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder.

Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander i bodkorridorene i underetasjen. Ytterdørene skal være låst til en hver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

#### **Utvendig**

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangsdører er ikke tillatt. Sameiet disponerer egnet fotballbane.

### **8. BILFRIE GANGVEIER**

Gangveiene skal være bilfrie. Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i forbindelse med transport av syke og funksjonshemmede, flyttetransport, transport av møbler, hvitevarer og andre store/tunge varer.

Annen kjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt, og kan medføre bøter. Kjøring på gangveier er til stor sjenanse for naboer og potensielt farlig for barn som leker på uteområdene.

Sameiets bommer skal til en hver tid holdes lukket og låst. Lås både ved innkjøring og utkjøring. Se egne skilt som gjelder gangveier ved inn- og utkjøring.

### **9. GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING**

All kjøring i garasjen må være forsiktig og hensynsfull. Farten må være lav. Parkering i garasjen er bare tillatt på egen parkeringsplass. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og med en parkeringstid på inntil 3 døgn. Gjesteparkering skal ikke brukes for beboeres biler, heller ikke om en husstand har mer enn én bil. Yrkestransportbiler for beboere f.eks. taxier, skal ikke parkere på gjesteplassene. Styret kan når som helst gjeninnføre ordningen med parkeringsbevis. Se ellers egne skilt på gjesteplassene.

## Orientering om sameiets drift.

### Styrets arbeid

Styret har etter sameiermøtet 11.03.2013 bestått av:

Øyvind Helgemo Hestnes:	Styreleder
Nina Ansethmoen:	Styremedlem
Geir Askautrud:	Styremedlem
Gro Winther:	Varamedlem
Øivind Svendsen:	Varamedlem

Styremedlemmenes kontaktinformasjon er hengt opp i oppgangene og på sameiets infotavle. Etter sameiermøte ble kontaktinformasjon også sendt ut per post til alle seksjonseiere. Styret er tilgjengelig på e-postadresse [solskrenten@styrerommet.net](mailto:solskrenten@styrerommet.net)

Vi informerte i mars om den nye styresammensetningen, med følgende oversikt over ansvars- og oppgavefordelingen i styret:

Øyvind: Generell forvaltning av sameiet, økonomi, regnings-anvisning, kontrakter, dugnadsinfo og refusjon, styremøter, infoskriv, større kontrakter/anbud, juridiske forhold mm.

Nina: Utleieforhold, forsikringssaker, kontrakter (i samarbeid med styreleder), håndtering av parkeringsbestemmelser, regningsattestering og styrets postkasse.

Geir: Systemnøkler, garasjeport, kabel-tv, fjernvarme/radiatorservice, ventilasjon, VVS og infoskap.

Gro: Uteområder, elektrikerarbeid, HMS Elektro, skilt til ringeklokker og postkasser, dugnadsbefaring

Øivind: ILAS, uteområder og annet forefallende.

Styret har avholdt åtte ordinære styremøter i 2013-2014:

- 24.01.2013: Øyvind, Nina og Geir
- 11.02.2013: Øyvind, Nina og Geir
- 11.03.2013: Øyvind, Nina og Geir (Konst. styremøte)
- 03.04.2013: Øyvind, Nina, Geir, Øivind og Gro
- 05.06.2013: Øyvind, Nina, Geir, Øivind og Gro
- 13.08.2013: Øyvind, Nina, Geir, Øivind og Gro
- 01.10.2013: Øyvind, Nina, Geir og Gro
- 30.10.2013: Øyvind, Nina, Geir og Gro

Ut over styremøter er det avholdt en rekke befaringer i forbindelse med innhenting av anbud, løpende kontroll av pågående arbeid mm. Disse møtene er i hovedsak ikke loggført, men det er skrevet referat fra overtakelsesmøte for nybygde trapper.

Mellom styremøtene og andre møter har styremedlemmene hatt løpende kontakt per e-post og telefon for oppfølging av ansvarsområder og saker som har oppstått.

### Serviceavtaler

1. Industri Lambertseter AS (ILAS). Vaktmestertjenester for felles uteområder. Gjelder bl.a. søppelplukking, snømåking av trapper og inngangspartier. Telefon 23167745 / 928 95 660. Denne avtalen ble justert i 2013 på bakgrunn av ny avtale med gartnerfirma.
2. Snømåking og strøing av gangveier. Fornytt 2013. Jarn Bjørneby / Harry Kristiansen. Telefon 481 57 306. Avtalen deles med Huseierlaget.
3. Ivar Lærum AS. Spesialist på fjernvarme/varmtvann, rørleggertjenester. Service på radiatorer og termostater. Avlesning av totalt fjernvarmeforbruk. Telefon 22 65 21 62 / 917 86 828 – Olav Lærum.
4. INVA Engineering. Inngått 2011. – Service fjernvarmesentral en gang per år. Kontroll av utstyr, etterfylling m.m. Ole Martin Bjerke, telefon 98 28 77 83
5. Granrud Elektriske AS. Kontroll av elektrisk anlegg hvert annet år. Utarbeidet perm for HMS/internkontroll rutiner elektro. Telefon 22 32 62 20.
6. Power Clean Norge AS. Fornytt 2011. Abonnementsavtale vasking av søppelcontainere, takrenner og nedløp, taksluk, etasjeskille og garasjeanlegg. Ansvarlig – Daniel Finsand. Telefon 800 35 300.
7. Corroteam AS – Serviceavtale med årlig kontroll av katodisk anlegg. Knut Einar Riise – telefon 930 23 677.
8. Hage og Grøntanlegg AS. Serviceavtale for vedlikehold av uteområder.
9. Falch StorOslo Service AS. Borttauing av feilparkerte biler. Telefon 918 02 222.
10. Effektiv skadedyrkontroll. Utvidet avtale i 2013 med rotte-bekjempelse. Kontaktes ved problemer med eksempelvis maur. Beboere kan selv kontakte firmaet. Telefon 22 37 85 00 / 69 27 72 00.

### Følgende oppgaver er utført:

#### 1. Informasjon fra styret

Styret har i 2013-2014 sendt ut 8 informasjonsskriv.

Disse har omhandlet blant annet:

April: Navneendring, innglassing, ventilatorer, strømsparing, Energigjenvinningsetaten og mating av fugler

April: Eget skriv som kun omhandlet innglassing

Mai: Vask av garasjen

Juni: Bommene i sameiet, kasting av søppel fra veranda, grilling,

September: Søppelhåndtering

Oktober: Trapper, parkering

Oktober: Leie av parkeringsplass

Desember: Garasjeanlegget, parkering

Videre har styret også distribuert to skriv om hhv. vår- og høstdugnad.

#### 2. Brev og klager til/fra seksjonseiere

Styret har sendt 10 brev til seksjonseiere i perioden. Dette har vært info om de berørte seksjonene samt diverse brudd på husordensregler.

#### 3. Seksjon nr. 1

Styret opplever et godt og stabilt leieforhold. Seksjonen er nylig radonmålt iht. lovkrav.

#### **4. Utleie av fire boder under kjelleretasje i Blakkens vei nr. 102-106.**

De fire bodene ble bygget i 1997 etter initiativ fra daværende seksjonseier(e). Det ble bygget fire boder, og seksjonseierne dekket selv alle kostnader. Til gjengjeld inngikk daværende styre en 12-års leiekontrakt hvor de fire eierne fikk leie "gratis". I 2009 gikk denne 12-årsperioden ut, og per 01.08.2009 inngikk styret ordinære leiekontrakter med leietakerne, med en varighet på 5 år, og med en leiesum på 400,- per måned. Alle fire bodene er per i dag utleid.

Parkeringsplassen tilhørende seksjon 1 har for øvrig vært utleid separat fra seksjon 1 frem til 01.01.2013, men følger nå seksjon 1.

#### **5. Vaktmesteravtale**

ILAS utfører vaktmestertjenester på området. Vaktmesters oppgaver og ansvar gjelder vårt felles uteområde, som for eksempel snømåking og strøing, skifting av lyspærer og lysrør, rydding av søppel, samt et generelt vedlikehold. I perioden har styret i tillegg benyttet ILAS til enkelte mindre akutte jobber, noe vi har svært god erfaring med.

#### **6. Fjernvarmeanlegg**

Vi sliter fortsatt med noe luft i anlegget, og INVA engineering har foreslått installasjon av luftutskiller. Dette er utstyr som deles mellom sameiene, men nabosameiet viser dessverre ikke vilje til å investere. Vi har derfor ikke lyktes å anskaffe dette per dags dato.

#### **7. Nye trapper**

Etter lang tids jobbing lyktes det styret å få inn anbud fra ISBAT Entreprenør som virket kompetente og konkurransedyktige på pris. De kunne også leverer relativt raskt, og styret besluttet å gå for deres anbud.

Det har i ettertid vist seg at deler av arbeidet ikke har holdt mål, de har ikke levert i henhold til avtale, og trappene har ikke fungert iht. inngått avtale før januar 2014.

Styret håper de nye trappene tas godt imot, og vi er spesielt fornøyde med at vi fikk etablert varmekabler i den lengste trappen mellom 100-102 slik at denne alltid er bar og fin vinterstid.

#### **8. Sommerfest**

Sameiet har for første gang samlet alle til sommerfest/gatefest. Alle bidro med mat og drikke, og en klovn stod for underholdning for både store og små. Det ble en vellykket fest, og vi håper å gjenta suksessen også i kommende år!

#### **9. Måling av fjernvarme og varmtvann**

I henhold til anbefalinger i ENØK-rapporten er det tidligere installert målere som måler forbruket separat for 5 Boligsameie og Huseierlaget.

Tidligere fordeling av kostnad til fjernvarme og varmtvann var etter følgende brøk:

- 5007/9895 til Boligsameiet
- 4888/9895 til Huseierlaget

Fra og med 2010 er korrekt forbruk fakturert. Resultatet er følgende:

I 2010 (for forbruk 2009) betalte vi 50,6% av fjernvarmekostnadene ut fra kvadratmeter fordelingsbrøk.

I 2011 (for forbruk 2010) betalte vi 48,6% av fjernvarmekostnadene ut fra fordelingstall for fjernvarme og varmtvann.

I 2012 (for forbruk 2011) betalte vi 47,6% av fjernvarmekostnadene ut fra fordelingstall for fjernvarme og varmtvann.

I 2013 (for forbruk 2012) betalte vi 48% av fjernvarmekostnaden.

I 2014 (for forbruk 2013) har vi for øyeblikket ikke klare tall, men håper å ha disse innen årsmøtet.

### 10. Dugnad

Med 19 oppmøtte på vårdugnad og 16 på høstdugnaden har vi også i år fått utrettet mye.

Vi har blant annet:

- Felt små trær
- Kjørt søppel beboere har dumpet på gangveien til korrekt sted – Grønmo
- Kastet hensatte møbler
- Ryddet i gange og garasje
- Plantet blomster og luket bedd
- Malt boder
- +++

Styret takker alle for innsatsen, og håper vi sees igjen på dugnad i 2014!

OBOS Eiendomsforvaltning A/S utbetaler dugnadsgebyr kun til seksjonseiere, og ikke til leietakere. Dette innebærer at de som leier leilighet i sameiet, må oppgi seksjonseiers navn og kontonummer på fremmøtelistene under dugnadene. En leietaker som deltar på dugnad, må derfor avtale med sin seksjonseier om hvordan dugnadsgebyret skal utbetales.

For å få refusjon må man delta minimum 3 timer.

### 11. Vedlikehold av uteområder

Sameiet har avtale med Hage og Grøntanlegg AS om vedlikehold av våre uteområder. Dette inkluderer gressklipping, klipping av busker, beplantning mm.

### 12. Innglassing av verandaer

Kent Hansson er i gang med innglassing av verandaer, og flere har fått sin innglassing når årsoppgaven gikk i trykken. Vi regner med alle som har bestilt får sin terrasse innglasset i løpet av senvinter/vår 2014.

### 13. Annet

- Utbedret vanninntrengning i garasjen
- Investert i utbedret elektrisk anlegg i garasje (under 2 blokker). Klargjort for elbiler
- Ny skilting av gangveier og parkeringsplasser
- Utbedret skadede bommer
- Byttet ruller på garasjeporten
- Vasket garasjeanlegget
- Registrert domener
- Oppfølging av forsikringssaker

Vi la opp til et rolig år i 2013, men pga. store utfordringer blant annet med trappene har det vært et arbeidsintensivt år allikevel. Styreleder retter en stor takk til resten av styret for deres arbeid og pågangsmot 😊

## 14. Planer for 2014-2015

I kommende periode ser styret for seg å gjøre investeringer i uteområdet for å fortsette istandsettelsen etter rehabiliteringsprosjektet. Videre har vi budsjettet med montering av luftutskiller i fjernvarmeanlegget, og håper å komme til enighet med nabosameiet om dette. Ellers har vi lagt opp til en periode med innsparing og kostnadsfokus.

### Forslag fra styret – Reviderte husordensregler

- Styret har revidert sameiets husordensregler. Se nye husordensregler i sin helhet vedlagt årsmeldingen. Husordensreglene er i hovedsak videreført fra tidligere, men med justert gruppering og renskrevet/forenklet.

Vedlikehold og oppgradering i Solskrenten Boligsameie

ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2014			Eks. mva.
	Istandsetting av uteområder	Hage og Grøntanlegg AS	200.000,-
	Vakuump luftutskiller fjernvarmeanlegg. Deles 50/50 mellom Sameiet og Huseierlaget	INVA Engineering AS	50.000,-
	Nye ringeklokke-tablå	Ikke valgt	Ikke budsjettet
2013			Eks. mva.
	Fire nye trapper (mellom 88/90, fra 88 opp til 90, fra 92 opp til 94 og mellom 100/102.	ISBAT Entreprenør AS	219.250,-
	Oppgradering av uteområder	Hage og Grøntanlegg AS	89.112,-
	Seksjon 1 – rehabilitering (nytt bad, maling av alle flater, nye dører)	Skap Bygget AS	186.000,-
	Utbedring av vanninntrengning i garasje, montering av plate på garasjeport ved nr 88.	General Bygg AS	45.700,-
	Etablert mulighet for lading av elbil under to blokker. Under en blokk er det lagt opp tilførsel til varmekabler i trapp (100/102)	Granrud Elektriske	44.000,-
	Rehabilitering garasjeport – byttet ruller	Rosings	17.500,-
	Arkitekt + Plan&Bygningsetaten – tilrettelagt for at alle røde blokker kan glasses inn veranda. Ikke søkt for svalgangshus grunnet fravær av interesse.	Jan Bauck arkitektkontor	43.756,-
	Rengjøring av garasjeanlegg	PowerClean	48.375,-
	Kontroll av røykluker 90-106	Icopal AS	3.000,-

	Bekjempelse av jordmaur og rotter - serviceavtale	Effektiv skadedyrkontroll	6.000,-
2012			Eks. mva.
	Gjenstående arbeider på fasade. Bl.a. maling av grunnmursbetong, nye platetak over inngangsparti, rehabilitering av sports- og søppelboder, nye takrenner og nedløp hus 1 og hus 5.	Ikke valgt	Noe grunnmur malt på dugand.
	Kontroll og bekjempelse av jordmaur serviceavtale	Effektiv skadedyrkontroll	4.800,-
	Utbedring av skadede vegger i garasjeanlegg	Asker Entreprenør	21.956,-
	Kontroll av røykluker 90-106	Icopal AS	2930,-
	Skifte diverse belysning gangveier og over inngangsparti.	Granrud	12.178,-
	Utbedre belysning søppelbod v/96 + inngang nr 98	Granrud	4.744,-
	Utskiftning av motor garasjeanlegg høst 2012	Rosings	15.080,-
	Vask av takrenner, nedløp og søppelboder	Powerclean	10.850,-
	Nye trapp mellom Blakkens vei 100 og 102	Ikke valgt	Ikke gjennomført
	Nye søppelbrønner	Ikke valgt	Ikke gjennomført
	Fjerning av gjerder, istandsetting av uteområder.	Lindhaugen AS + dugnad	74.688,- fakturert av Lindhaugen
	Utarbeide ny vedlikeholdsnøkkel for 2013-2017	OBOS Prosjekt	Ikke gjennomført
2011			Alle priser ekskl. mva
	Rehabilitering av fjernvarmeanlegget	INVA	Ca 520.000,-
	Rehabilitering av fasader. Teglförblending av endevegger, maling og utskiftning av råteskadet panel, maling av betong på terrasser, anti-sli belegg i svalgangshus, utskiftning av parapetbeslag, nye takrenner og nedløp på hus 2-4 (Blakkens vei 90-106), nye lys over innkjøring til garasjeplassene, beslag rundt nye vinduer, skiftet skadet isolasjon m.m.	OBOS Prosjekt	6.120.000
	Vask og rengjøring av søppelcontainere i tre søppelboder	Powerclean	Ikke fakturert
	Utskiftning av armaturskjermer i garasje inkl. justering av automatisk slukking av garasjelys.	Granrud	6.300,-
	Felling av trær på fellesområdet og i skråning nedenfor Blakkens vei 90-106.	Oslo Trefelling	16.000,-
	Kontroll av røykluker Blakkens vei 90-106	Everlite	2.700,-

	Utbedring av lekeplass. Skifte kjetting, nett til fotballmål m.m.	Smarthandel	5.042,-
	Skiftet glass i inngangsdør Blakkens vei 94	Knut Furulund	5.775,-
	Utbedring av varmtvannsrør og fjernvarmerør i grunn ved Blakkens vei 96	Ivar Lærum AS	30.000,- (50% av totalkost.)
	Diverse justering og reparasjon av garasjeport	Rosings	Ca 8.000,-
	Innkassing av fjernvarmemålere i garasjekjeller	Lars Gravermoen	12.800,-
	Mindre arbeider er ikke tatt med.		
AR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2010			Eks. mva
	Rehabilitering av fjernvarmeanlegg	INVA	190.000,- eks. mva.
	Avtale om måleravlesning for Boligsameiet og Huseierlaget, og innsending til forretningsfører; fjernvarme og varmtvann	Ivar Lærum AS	57.250,- (NB! Høy pris 1. år pga. investeringskostnader)
	Etterbehandling av takstein og etasjeskillere	Power Clean Norge AS	Ikke utført
	Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Norge AS	4.300,-
	Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Norge AS	7.960,-
	Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Norge AS	-----
	Vask av garasjeanlegg	Power Clean Norge AS	46.000,- x 62/80 = 35.650,-
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	Utført samtidig med takrenner
	Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	3.900,-
	Oppgradering av skråninger foran nr. 90-92 og 78-88, samt diverse annet arbeid med uteområder.	Grønt Miljø AS	100.000,-
	Skifte til dobbel kappe på lyktestolpe ved 106, samt skifte av diverse annet skadet el. Materiell		13.112,-
	Lampe m/ lyssensor over info-skapet v/ nr. 102	Granrud Elektriske AS	ca 2.000,-
	Belysning mellom 1. et. og U-et. i de 9 oppgangene	Granrud Elektriske AS	17.100,-
	Matter i de 9 oppgangene i nr. 90-106	AJ Produkter AS	8.900,-
AR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2009			
	Kostnadsrapport for fasader og terrasser	Obos Prosjekt AS	61.250,-
	Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	4.900,-
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	3.675,-
	Høytrykksspyling av terrassenedløpene fra 2. etasje på vestsiden av de røde blokkene	Power Clean Norge AS	4.900,-
	F.o.m. 01.09.2009: Vask av trapper og oppganger i de røde blokkene, fire ganger pr. måned, inkludert i fellesutgiftene.	Industri Lambertseter (ILAS) AS	2.769,- kr/mnd.
	Kontroll av fallforhold på terreng mot bygningene + rapport	Obos Prosjekt AS	9.990,-
	Tilleggsarbeid; utskifting av div. stoppekraner og rørlengder	Ivar Lærum AS	54.069,-



	Tilkoblingsarbeid for elektriske målere (FASE 1)	Granrud Elektriske AS	ca. 10.000,-
	Oppsplitting av måling for fjernvarme og varmtvann mellom Boligsameiet og Huseierlaget (FASE 1)	Ivar Lærum AS OBOS Prosjekt AS (OPAS)	272.500,- + OPAS: ca. 50.000,-
	Kantsteiner ved huskestativet og rundt "bommen i bakken"	Grønt Miljø AS	62.500,-
	Rekkverk langs gangveien i skråningen nedenfor nr. 108-126	Vedlikeholds-Service	65.000,-
	Etablering av trapper i skråningen nedenfor nr. 108-126, og ned fra gangveien til nr. 104/106	Vedlikeholds-Service	117.162,50
<b>ÅR</b>	<b>TILTAK</b>	<b>FIRMA</b>	<b>KOSTNAD</b>
<b>2009</b>			
	Høytrykksvask av gulv i garasjelegget	Power Clean Fasade og Grafitti AS	55.786,- x 62/80 = 43.234
	Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Fasade og Grafitti AS	5.685,-
	Vask/rengjøring av 3 søppelboder med tilhørende søppelcontainere	Power Clean Fasade og Grafitti AS	5.535,-
	Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Fasade og Grafitti AS	3.104,-
	Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	1.035,-
	Taksteinrens på alle 9 boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	12.555,-
	Taksteinrens på hvit blokk m/ boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	36.047,-
	Taksteinrens på gul blokk	Power Clean Fasade og Grafitti AS	25.445,-
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	4.137,-
	Rensing av sameiets avløpssystem, herunder avløpsrør på kjøkken og bad, i alle 70 seksjoner	Power Clean Norge AS	128.573,-
	Innkjøp av snøfreser med kjettinger	Jernia AS	23.000,-
	Asfaltering mellom blokkene i garasjelegget	Terje Hansen AS	12.187,- x 62/80 = 9.445,-
<b>ÅR</b>	<b>TILTAK</b>	<b>FIRMA</b>	<b>KOSTNAD</b>
<b>2008</b>			
	Asfaltering av alle gangveier og stikkveier	Terje Hansen AS	159.000,-
	Asfaltering av tre dobbeltbåser, samt diverse "lapping" av hull i garasjen	Terje Hansen AS	13.750,- x 62/80 = 10.656,-
	Rensing av alle ventilasjonsrør – fra tak og inn i den enkelte leilighet, i alle 70 seksjoner	Power Clean Norge AS	85.344,-
	ENØK-analyse	Obos Prosjekt AS	21.875,-
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Industri Lambertseter (ILAS) AS	1.800,-
	Oppgradering av 2/3 av skråningen utenfor nr. 108-126	GrøntMiljø AS	67.000,-
	To nye fotballmål og ett nytt basketstativ på fotballbanen	SmartHandel AS	66.400,- / 33.200,- (50/50 med HUS)
	Nytt huskestativ, med fallmatter, utenfor nr. 94/96	SmartHandel AS	46.000,-

	Oppussing av badet i seksjon 1	ISS Facility Services AS	74.569,- x 70/108 = 48.332,-
2007			
	Vedlikeholds nøkkelen	Obos Prosjekt AS	82.500,-
	Nye utelamper i de 9 oppgangene i de røde blokkene	Granrud Elektriske AS	10.000,-
	Bevegelsessensorer for belysningen i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	36.500,- x 62/80 = 28.288,-
	Etablering av HMS-/IK-perm for sameiets elektriske anlegg	Granrud Elektriske AS	11.250,-
	Høytrykksvask av søppelcontainere og søppelboder	Holmlia Vaktmesterservice AS	14.125,-
	Maling av de hvite gjerdene utenfor nr. 108-126 (hvit blokk)	Seksjonseierne malte selv terrassene under vårdugnaden.	
AR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2006			
	Fjerning av trær på fotballbanen og langs gangveien ved "bommen i bakken"	Oslo Trefelling AS	21.250,-
	Omtekking (nye takduker) på de røde blokkene	Protan Tak AS (NB! Stor konfliktsak pga. lekkasjer)	ca. 850.000,-
	Nye sluk på taket på de tre røde blokkene	Protan Tak AS	73.000,-
	Nye røykluker i de ni oppgangene i de røde blokkene	ACO Platmo AS (Everlite Plastmo AS)	118.000,-
	Info-skap på søppelboden v/ nr. 102	MBL Design AS	3026,-
	Boning av trapper og gulv i oppgangene i de røde blokkene	Kristiania Renhold AS	22.300,-
	Maskinell feiing av garasjeanlegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	3.000,- x 62/80 = 2.325,-
	Innkjøp av gressklipper	Jernia AS	6.300,-
	Innkjøp av gresstrimmer (kantklipper med snor)	Jernia AS	1.200,-
2005			
	Høytrykksvask av søppelcontainere og søppelboder	Holmlia Vaktmesterservice AS	5.163,-
	Ny port i gjerdet til vestsiden, mellom nr. 78-88 og 90-94	Nordstrand Gjerdefabrikk AS	14.750,-
	Skiftet dør til garasjen, på sørsiden av nr. 78-88 (gul blokk)		
	Automatsikringer i hovedsikringsskapene i kjellerbodene	Granrud Elektriske AS	31.048,-
	Nye lysarmaturer i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	34.656,- x 62/80 = 26.858,-
AR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2004			
	Maskinell feiing av garasjeanlegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	2.500,- x 62/80 = 1.938,-



**Styret**

Styrets e-postadresse: [solskrenten@styrerommet.net](mailto:solskrenten@styrerommet.net)

**Vaktmestertjeneste**

Styret inngikk pr. 01.05.2009 kontrakt om vaktmestertjenester med Industri Lambertseter AS (ILAS). Vaktmesters oppgaver og ansvar gjelder sameiets felles utområder, som for eksempel snømåking og strøing, skifting av lyspærer og lysrør, rydding av søppel, klipping av plen og kanter, samt et generelt vedlikehold.

Styret har også inngått avtale med ILAS om vask av trapper og oppganger i de røde blokkene.

For vaktmestertjenester inne i leilighetene må seksjonseier selv bestille og betale, dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

**Parkering**

Garasje følger leilighetene. Garasjeportåpner bestilles via styret.

**Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78913976. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

**Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet å gjøre.

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

**Telefoni og bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se [www.obos.no](http://www.obos.no).

**Kabel-TV**

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

**Fjernvarme**

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

# VEDTEKTER FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

Revidert i sameiermøte den 19. april 2006  
Revidert i sameiermøte den 11. mars 2013

## § 1

### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Solskrenten Boligsameie.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 178 bnr. 161 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

## § 2

### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 70 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 07.12.87.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### § 3

#### FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styrt pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Innehaver av seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelse..

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følg av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

### § 4

#### VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

### § 5

#### VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 6

## OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Erververe av seksjon og leietakere av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

## § 7

## STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

## § 8

## STYRETMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

## § 9

## SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 10

### SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

## § 11

### Innkalling og møteledelse

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

## § 12

## Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 13

## Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

## § 14

## REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

## § 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

## § 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE**

**Forretningsfører:**  
**OBOS Eiendomsforvaltning AS**  
**Postboks 6668 St. Olavs plass**  
**0129 Oslo**  
**tlf.: 22 86 59 99**

**Endret: 02.03.99.**  
**20.03.00.**  
**18.03.04**  
**10.03.10**  
**21.03.13**

## 1.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan Styret forlange tvangssalg av seksjon i henhold til Lov om eierseksjoner.

## 2.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

## 3.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

## 4.

Gangveiene skal være bilfritt område. Bil- og MC-kjøring på gangveiene er derfor ikke tillatt, med unntak av syketransport, transport av handikappede, renovasjonsbiler, flyttetransport eller transport av møbler eller hvitevarer. Enhver annen bilkjøring på gangveien er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor akt aktsomhet. Det bør nyttes lys og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt:

- Gjester til beboere i felt V med gyldig parkeringsbevis.
- Beboere i felt V med gyldig parkeringsbevis utstedt av styret.

## 5.

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av rommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Større kartonger eller lignende må kun henses på anviste plasser.

## 6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

## 7.

Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Båndtvang på sameiets område hele året. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.

## 8.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

## 9.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 2200 til 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørring av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

Det henstilles til bruk av elektrisk grill i stedet for kullgrill. Det er forbud mot bruk av engangsgrill.

## 10.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

Sykler og sportsutstyr o.l. må plasseres i bodene.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Bodkorridorer i blokkene i U-etasje er fellesområde og lagring av private gjenstander i korridorene er ikke tillatt.

## 11.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

12.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper på utendørs fellesområde.

13.

Ven ny innflytting (eierskifte og/eller utleie) skal Styret kontaktes for bestilling av standard skilt for postkasse og calling. Oppsetting av klisterlapper og påføring av navn med tusj på postkasse og calling er ikke tillatt.

14.

Ballspill på gangveier, foran innganger og mot utebodvegger er ikke tillatt.

15.

Hver beboer plikter å vaske sin del av innvendig fellesområde som benyttes som adkomst til seksjon.

16.

Ved utleie plikter seksjonseier å informere leietaker om innholdet i vedtektene og husordensreglene.