

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Solskrenten Boligsameie
avholdes onsdag 11. mars 2015 kl. 1800 på Lofsrud Skole, Lille Auditorium.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en-seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 05.02.2015
Styret i Solskrenten Boligsameie

Nina Ansethmoen(s)

Malik Naim Akhtar(s)

Geir Askautrud(s)

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Ansethmoen	Blakkens Vei 90
Styremedlem	Malik Naim Akhtar	Blakkens Vei 112
Styremedlem	Geir Askautrud	Blakkens Vei 94
Varamedlem	Shahid Jamil	Jotunveien 3 B
Varamedlem	Gro Winther	Ekebergveien 159

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

Generelle opplysninger om Solskrenten Boligsameie

Sameiet består av 69 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Solskrenten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974806126, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende 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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Solskrenten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har etter sameiermøtet 12. mars 2014 bestått av:

Nina Ansethmoen:	Styreleder
Geir Askautrud:	Styremedlem
Naim Malik Akhtar:	Styremedlem
Gro Winther:	Varamedlem
Jamil Shahid:	Varamedlem

Styremedlemmenes kontaktinformasjon er hengt opp i oppgangene og på sameiets infotavle. Styret er også tilgjengelig på e-postadresse solskrenten@styrerommet.net

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

Nina: Generell forvaltning av sameiet, økonomi, kontrakter, styremøter og informasjon

Naim: Kontraktsoppfølging, parkeringsbestemmelser og styrets postkasse

Geir: Systemnøkler, Canal Digital, ventilasjon og fjernvarme

Gro: HMS Elektro, navneskilt postkasse og ringeklokke, uteområder og dugnad,

Shahid: Uteområder, dugnad og llas

I april fikk alle beboere de reviderte husordensreglene lagt i sin postkasse.

Styret har avholdt 9 ordinære styremøter i 2014-2015:

01.04.14: Nina, Naim, Geir, Gro og Shahid. Konst.styremøte

02.06.14: Nina, Naim, Geir og Gro

20.08.14: Nina, Naim, Geir og Gro

13.09.14: Nina, Naim, Geir, Gro og Shahid

17.10.14: Nina, Naim, Gro og Shahid

11.11.14: Nina, Naim, Geir og Gro

08.12.14: Nina, Naim og Geir. Deler av møtet felles med huseierlaget

15.01.15: Nina, Naim, Geir og Gro

Et møte vil bli avholdt i februar sammen med Huseierlaget

Styremedlemmene har utover styremøtene deltatt og gjennomført en rekke befaringer og møter med firmaer i forbindelse med kontrakter og reparasjoner. Styret har også vært på flere hjemmebesøk i forbindelse med forsikringssaker.

Styret har hatt kontakt med hverandre opptil flere ganger per uke gjennom store deler av året pga. flere tunge saker som har krevet mye arbeid. Utover dette har styret også hatt kontakt med hverandre på mail og telefon for å gi informasjon og avklare forskjellige spørsmål.

Serviceavtaler

1. Industri Lambertseter AS (ILAS). Vaktmestertjenester og gulvvask i oppgangene i 90-106. Avtalen ble revidert og noe utøkt i august 2014. Omfatter i tillegg snømåking av trapper og inngangspartier, søppelplukking, tømning av grønne søppelboks, rydding av søppel inne søppelbodene m.m. Kontaktperson er gruppeleder Roy Cato Olsen tlf. 92895660.

2. Snømåking og strøing av gangveier. Fornyet 2013. Jan 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, tlf. 982 87 783.
- 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 Pipe Norge AS. Fornyet 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.** Braathen Landskapsentreprenør AS. Serviceavtale for vedlikehold og stell av alle grøntområder i sameiet. Avtale inngått i oktober 2014. Oppstart våren 2015. Kontaktperson er daglig leder Petter Grinden tlf. 91105325.
- 9.** Falch StorOslo Service AS. Borttauing av feilparkerte biler. Telefon 918 02 222.
- 10.** Effektiv skadedyrkontroll. Avtalen omfatter bekjempelse av maur, mus og rotter på uteområdet i sameiet. Kontaktes ved problemer med eksempelvis maur. Beboere kan selv kontakte firmaet. Telefon 22 37 85 00 / 69 27 72 00.
- 11.** Assistansepartner AS. Porttelefon 90-106. Tlf. 48101110.
- 12.** Innglassing av terrasser i lavblokkene. Sameiet har inngått en avtale med Høidahl's Byggprodukter om innglassingsløsning. Denne løsningen ligger til grunn for tillatelse fra Oslo kommune (fasadeendring), og kan ikke endres på. Det betyr at seksjonseiere i lavblokkene bare kan bruke denne løsningen. De som ønsker innglassing må selv bestille og betale for dette. Kontaktperson er Kent Hansson tlf. 92202465
- 13.** Ladestasjon for el-biler. Sameiet har avtale med Granrud Elektriske som kjenner alle elektriske installasjoner i sameiet jf. pkt. 5. Sameiet har investert i utbedret elektrisk anlegg i garasje (under 2 blokker) og klartgjort for elbiler. De som ønsker å etablere en ladestasjon på egen p-plass i garasjeanlegget kan kontakte Granrud Elektriske tlf. 22326220. Seksjonseier må bekoste dette selv.

Følgende oppgaver er utført:

1. Informasjon fra styret

Styret har i 2014-2015 sendt ut 2 informasjonsskriv.

Disse har omhandlet:

Mai/Juni: Grilling på terrasser, Lekeplass på gangveien, Leie av parkeringsplass, Kjøring på gangveier, Søppel og Sommerfest 2014.

November: Ny uteplass på gangveien, Uhygieniske tilstander ved søppelbod 102, Ladestasjon for el-biler, Nøkler til utgangsdører og fjernkontroll til garasjedør, Parkering på gjesteplasser, Kjøring på gangveier.

Styret har lagt skriv vedr. dugnad vår og høst i alles postkasser, og hengt opp dugnadsinfo på dørene fra 90-106.

Styret har hatt mye direkte og uformell kontakt og samtaler med mange beboere gjennom året. Dette er en god måte å utveksle informasjon på, og det har også vært mange telefonsamtaler og mailkontakt med beboere.

2. Brev og klager til/fra seksjonseiere

Styret har mottatt flere muntlige og skriftlige klager gjennom året. Alle klager er adressert til beboere og seksjonseiere. Alle omhandler brudd på husordensregler m.m.

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.

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. Styret vil på nytt forsøke å få installert luftutskiller sammen med Huseierlaget.

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 levere relativt raskt, og styret besluttet å gå for deres anbud (2013).

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 (2013). Styret klaget og holdt tett kontakt med ISBAT, og fikk til slutt gjennomført utbedring av alle trappene på våren 2014 uten ekstra kostnad.

8. Sommerfest

Sameiet har arrangert sommerfest siden 2013. I juni 2014 sto sameiet for underholdningen, og mange møtte opp med mat og drikke til felles bord. Sommerfestene har vært vellykkede arrangementer, og styret ønsker at det blir sommerfest i 2015 også.

9. Måling av fjernvarme og varmtvann

I henhold til anbefalinger i ENØK-rapporten er det tidligere installert målere som måler forbruket separat for Solskrenten 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 delingstall for fjernvarme og varmtvann.

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

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

I 2014 (for forbruk 2013) betalte vi 47% av fjernvarmekostnaden.

Måling av forbruket for 2014 er i skrivende stund ikke ferdige, men styret håper å ha disse innen årsmøtet.

10. Dugnad

Med 24 oppmøtte på vårdugnad og 15 på høstdugnaden har vi også i år fått utrettet mye.

Vi har blant annet gjort følgende:

- Ryddet søppel i skråninger, garasjelegg og kjellerganger
- Kostet bort grus på gangveier
- Ryddet og luket i trappeskråninger
- Malt murvegger ved trappenedganger 102 og 90
- Ryddet styrebod/bortkjøring av elektrisk søppel på Grønmo
- Blomster i pottes både vår og høst
- Spylt alle søppelhus

Styret takker alle for innsatsen, og håper vi sees igjen på dugnad i 2015.

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 inngått avtale med Braathen Landskapsentreprenør AS om stell og vedlikehold av alle grøntområder i sameiet. Dette inkluderer skjøtsel av alle busker, hekker, trær, blomster og plener. Avtalen ble inngått i oktober 2014 med oppstart våren 2015.

12. Innglassing av terrasser 90-106

Sameiet har avtale om innglassingsløsning med Høidahl's Byggprodukter, og det er ikke anledning til å velge andre firmaer eller andre løsninger. Løsningen fra Høidahl's Byggprodukter er lagt til grunn for tillatelsen av fasadeendring fra Oslo kommune. Beboere som ønsker det kan bestille innglassing av sin terrasse ved å ta kontakt med Kent Hansson på tlf. 92202465. Det har vært noen klager på lekkasjer fra taket på toppleiligheter som har montert innglassing. Dette er lovet utbedret på nyåret 2015.

13. Samarbeid og kontakt med nabosameier

I 2014 er det kommet i gang et samarbeid med våre nærmeste naboer i Huseierlaget. Det er bestemt at styrene i Huseierlaget og Solskrenten skal ha minst 2 møter per år. Første møtet var 8.12.14 og omhandlet felles avtaler, oppgaver og ønsker:

Snøbrøyting, garasjelegget, parkeringsplasser, søppelboder, trær ved fotballbanen, felles sommerfest og fremtidige møter. Begge styrene er fornøyde med at vi nå har et samarbeid. I tillegg har styret vært i kontakt med sameier på felt 4. Målet er at alle sameiene som deler innkjøring i Blakkens vei kan få til et samarbeid rundt bl.a. alle parkeringsplassene som omkranser innkjøringen.

14. Ny uteplass og huske for barna

Sommer 2014 ble det gamle huskestativet ved gangveien utenfor 94 nedmontert fordi det ikke lenger var godkjent til bruk. Samme plassen ble opparbeidet med belegningsstein og flere granittblokker, det ble satt opp en stor blomsterkasse og beplantet med roser. I tillegg ble det kjøpt inn et stort benkebord. Det ble laget en ny plass for en huske ved siden av fotballbanen.

Husken ble etablert etter gjeldende bestemmelser og forskrifter for lekeplass (Hage & Grønt er sertifisert for dette). Etableringen av ny uteplass og ny huske har blitt tatt godt imot av små og store beboere.

15. Arbeid med manglende hygiene i søppelbod ved 102 og ved fotballplassen

Sameiet har det siste året opplevd store hygieniske utfordringer i søppelboden og ved fotballplassen. Styret har lagt ned et stort og krevende arbeid for å holde hygienepå et akseptabelt nivå. Styret har i den forbindelse hatt utstrakt kontakt med flere instanser;

Renovasjonsetaten
Manglerud politistasjon
Oslo politikammer ved operasjonssentralen
Psykisk helsetjeneste i bydelen
Søknadskontoret i bydelen
Hjemmetjenesten i bydelen
Bydelsoverlege i bydelen
Miljørettet helsevern i bydelen
Oslo-sørsatsingen
Bydelsutvalget

Denne saken forventes å være løst innen sameiermøtet 2015.

16. Vannlekkasjer på taket

Sameiet har vanninntrenging fra tak og inn i 3 toppleiligheter, samt en mulig følgeskade i en leilighet under. Årsakssammenhengene er krevende å få på plass, og dette er en forutsetning for å få avklart om skaden dekkes av husforsikringen. Flere tiltak prøves ut og vurderes av fagfolk. OBOS Prosjekt AS v/ Bjørn Lauritzen er koblet på saken, og det er et tett samarbeid mellom styret og OBOS Prosjekt og ulike firmaer. Den økonomiske usikkerheten rundt disse vannskadene er en direkte årsak til en økning av fellesutgiftene med 10 % fra 1. januar 2015.

17. Annet

- Reparasjon av garasjedør som ble påkjørt sommeren 2014.
- Reparasjon av taknedløp som «hoppet av» og forårsaket vannlekkasje i garasjeanlegget
- Drenering av p-plass i garasjeanlegget
- Programmering av fjernkontroller til garasjedør
- Vasket søppelboder, etasjeskillere og takrenner
- Kontakt med Manglerud politistasjon vedr. bilskilt som er stjålet m.m.
- Styret bistår enkelte beboere som har nedsatt helse. Det kan være praktisk hjelp til dekodere, Canal Digital, lyspærer, hjelp til å kaste større ting m.m.
- Oppfølging av forsikrings saker og klagesaker

Styret har hatt et krevende, men hyggelig arbeidsår. Styreleder retter en stor takk til resten av styret for deres arbeid og pågangsmot.

14. Planer for 2015-2016

For driftsåret 2015 er vannlekkasjer på takene den viktigste oppgaven å få løst. Styret er forberedt på at store deler av kostnadene kan belastes sameiet hvis dette ikke dekkes av husforsikringen. Den andre viktige oppgaven er å sørge for at hygienetilstand og søppelhåndtering kommer på et akseptabelt nivå. Dersom det gjennom året er økonomiske muligheter, så vil styret fortsette på allerede bestemte oppgaver som er utsatt, se listen over tiltak for 2014 som ikke er gjennomført/budsjettet.

Dette er oppgaver som luftutskiller på fjernvarmeanlegg, skifte av ødelagt epoxygulv 78-82, ringeklokkeblå, male utgangsdører, skifte dørpumper, sette i stand skråninger etter

rehabiliteringsprosjektet ved trappenedgang 100-102 og 88-90. Eksisterende beplantning beholdes.

Styret vil i 2015 sette opp en hjemmeside for Solskrenten boligsameie med loggin for å lese infoskriv, referater fra styremøter m.m. En hjemmeside som er bygd opp på positiv informasjon er bra for omdømmet, og loggin gjør det mulig å holde intern informasjon for oss selv. En hjemmeside kan gjøre kommunikasjon mellom styret og beboere enklere, og det kan gi et godt «løft» for sameiets omdømme og profil.

Styret vil i 2015 utarbeide HMS internkontroll for sameiet. Sameiet er pålagt å ha et system for internkontroll for bl. brannsikkerhet. Det er naturlig at et slikt internkontrollsystem blir lagt inn på hjemmesiden.

Mindre vedlikeholdsoppgaver vil bli tatt løpende gjennom året. Ellers legger styret opp til en periode med innsparing og kostnadsfokus.

Forslag fra styret – overvåking av garasjeanlegget, vedtektsendring.

Flere beboere har opplevd å få bilskiltene sine stjålet. Det har også vært innbrudd i garasjeboder og bildekk som er stjålet. Ingen av dørene til garasjeanlegget har blitt brutt opp.

Vedlikehold og oppgradering i Solskrenten Boligsameie

2015	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
	Reparasjon av tak. Vanninntrenging i 3 toppleiligheter. Usikkerhet om skaden dekkes av husforsikring. Styret er forberedt på store kostnader jf. økning i fellesutgifter.	OBOS Prosjekt AS	Er ikke klart per nå.
	Vakuumpultskiller fjernvarmeanlegg. Deles 50/50 mellom Sameiet og Huseierlaget	Inva Engineering	Ikke innhentet
	Skifte/fjerne ødelagt epoxygulv ved svalgangshuset 1. etg. 78-82. Dette arbeidet var avtalt med ISBAT som tok trappene i 2013. Pga. konkurstilstander i firmaet, så ble ikke dette gjort. Styret jobber med å få inn nytt pristilbud.	Ikke valgt	Ikke budsjettert
	Sette i stand skråninger ved trappenedganger 100-102 og 88-90 etter rehabiliteringsprosjektet i 2011.	Braathen Landskapsentreprenør AS	Ca. 30.000. Ikke budsjettert
	Male utgangsdører og skifte/kontrollere dørpumper 90-106	Ikke valgt	Ikke budsjettert
	Hjemmeside for Solskrenten bs	Gjøre selv	Dekkes innenfor driftsrammen
	Oppskuring og boning av gulvbelegg i oppgangene 90-106. Styret arbeider med å få inn flere pristilbud.	Ikke valgt	Ikke budsjettert
	Bygge om søppelboder til å ha lukeløsning for kasting av søppel – vekk fra dagens ordning med åpen dør og containere. Må følge standard fra Renovasjonsetaten.	Ikke valgt	Ikke budsjettert
	Montere 2 vannkraner ved 94-96 og 100-102. Montere veggmontert vannslange på alle kraner. Dette er nødvendig for å få lettere tilgang til vann – for vanning av planter og blomster, samt rengjøring av søppelboder.	Ivar Lærum	Ca. 12.000,- budsjettert
2014	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD jf. faktura
	Montert sensorlampe foran garasjedør 90, service, skifte av pærer i utelys langs gangveien og ved fotballbanen	Granrud Elektriske AS	18.930,-

	Service porttelefon 96 og 100	Assistent Partner AS	4.362,-
	Tett kloakk	Ivar Lærum AS	4.815,-
	Skiftet glass i inngangsdør 92	Glassmester Furulund AS	3.822,-
	Skiftet takvifte i 92	Elektriker'n A/S	3.139,-
	Utbedring av uteområde: opprettelse av uteplass med belegningsstein, benkebord, granittblokker, huske (birdnett) for barna, planting av roser, stor blomsterkasse	Hage & Grøntanlegg AS	229.275
	Rens av nedløp alle hus, etasjeskillere 90-106 og søppelboder	Power Pipe tidl. Power Clean	20.731
	Utbedret taknedløp i garasjeanlegg grunnet vannskade ved Blakkens vei 90	BLM Henry Hansen & Søn As	9.127
	Innkjøp av fjernkontroller til garasjeport	Rosings Industrier AS	8.335
	Kontroll og bekjempelse av svart jordmaur og rotter/mus hele området	Effektiv Skadedyrkontroll	17.125
	Feilsøking i varmeanlegg 120	Inva Engineering	30.140,-
	Kontroll av røykluker/brannventilasjon 90-106	ICOPAL AS	3.491,-
	Foreløpige utgifter knyttet til vannlekkasje på tak med skade i 3 toppleiligheter og mulig følgeskade i en leilighet. Uavklart i skrivende stund hva som er skadeårsak, fremdeles usikkerhet om dette dekkes av forsikringen. Mye arbeid gjenstår på taket og inne i leilighetene	OBOS Prosjekt AS og BLM Henry Hansen & Søn As	107.649,-
	Vakuumpuffskiller fjernvarmeanlegg. Deles 50/50 mellom Sameiet og Huseierlaget	Inva Engineering	Ikke gjennomført
	Nye ringeklokkeblå	Assistent Partner	Ikke budsjettert
	Ødelagt epoxygulv ved svalgangshuset 1. etg. 78-82	Ikke valgt	Ikke budsjettert, men innhenter pristilbud
	Utarbeide ny vedlikeholdsnøkkel for 2014-2018	OBOS Prosjekt	Ikke budsjettert
2013	TILTAK	FIRMA	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,-
	Rehabiliter garasjeport – byttet ruller	Rosings	17.500,-
	Ariktekt + Plan&Bygningsetaten – tilrettelagt for at alle røde blokker kan glassse 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	TILTAK	FIRMA	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	TILTAK	FIRMA	Alle priser ekskl. mva

	Rehabilitering av fjernvarmeanlegget	INVA	Ca 520.000,-
	Rehabilitering av fasader. Teglforblending av endevegger, maling og utskifting av råteskadet panel, maling av betong på terrasser, anti-sli belegg i svalgangshus, utskifting 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
	Utskifting 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.		
2010	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD 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,- (NBI 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 lykttestolpe 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,-
2009	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
	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
	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,-
2008	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
	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 fallmattar, 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	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
	Vedlikeholdsnøkkelen	Obos Prosjekt AS	82.500,-
	Nye utelamper i de 9 oppgangene i de røde blokkene	Granrud Elektriske AS	10.000,-
	Bevegelsessensorer for belysningen i garasjelegget	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.	
2006	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
	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 feing av garasjelegget	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	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
	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 garasjelegget	Granrud Elektriske AS	34.656,- x 62/80 = 26.858,-
2004	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
	Maskinell feing av garasjelegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	2.500,- x 62/80 = 1.938,-
	Maling av de røde gjerdene utenfor nr. 90-106	S-eierne malte selv under vårdugnaden	
	Fjerning av trær på vestsiden (Etter rundspørring blant beboerne, og etter befaring med Eiendoms- og byfornyelsesetaten)	StorOslo snøservice AS	
2003	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD

	Nytt katodisk anlegg og nytt betongdekke på vestsiden i garasjeanlegget under nr. 96-100 og nr. 102-106	VedlikeholdService AS Konsulent: Ødegård og Lund AS	500.000,- x 62/80 = 387.500,-
	Asfaltering av felles kjørevei fra snuplassen i Blakkens vei til garasjeanleggene, samt P-plasser	Asfalt og Grønt AS	102.324,- x 40 % = 40.930,- (60 % Felt IV)
	To nye bommer til Boligsameiet og Huseierlaget		
	Utskifting av hjørnebrett og vindskier på inngangspartier og sports- og søppelboder		
	Utskifting av gavlvegg (1/2 vegg) og kjøkkenvindu i nr. 94		
	Ny motordrift og utstyr til garasjeporten	Rosing's Industrier AS	21.000,-
2002	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
	Ny garasjeport	Rosing's Industrier AS	22.000,-
	Maling av alle yttervegger; inkl. alle terrasser	Seksjonseierne malte selv terrassene	
	Maling og rehabilitering av gavlvegger		
Før 2002	TILTAK		
2000/01	Nye ventilasjonsvifter i samtlige 70 seksjoner		
1996	Maling av skillevegger på terrasser, etasjeskillere, blomsterkasser, samt alle ytre grunnmurer under garasjenivå (vestsiden av de røde blokkene)	Seksjonseierne malte selv terrassene	
1996	Stålplater på vestsiden av de røde blokkene (yttervegg av bodene)		
1996	Epoxy-belegg på terrasser (vestsiden av de røde blokkene)		
1995	Maling av skillevegger på terrasser, etasjeskillere, blomsterkasser, samt betongyttervegger (hvit og gul blokk)		
1995	Epoxy-belegg på balkonger, terrasser, trappeoppsatser og svalganger, samt antiskli-belegg på svalganger (hvit og gul blokk)		
1995	Maling av skillevegger og etasjeskillere på balkonger, samt epoxy-belegg på balkonggulv i 2. etasje (østsiden av de røde blokkene)		

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 2 910 913,-, tilnærmet likt budsjett kr 2 915 304,-. Andre inntekter består i hovedsak av inntekt fra ladestasjon og tilbakeført dugnadshonorar.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 2 482 051.

Dette er kr 133 851,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

Vedlikehold av utvendig anlegg ble ca. kr 120 000,- dyrere enn forventet. Kostnader i forbindelse med lekkasje fra ytre tak. (Noe vil bli dekket av forsikring i 2015). Høyere kostnader til vedlikehold og feilsøking på radiatorer.

Energi ca. 20 % lavere enn budsjettet som skyldes lavere forbruk og lavere energipriser enn forventet.

Avvik konsulentonorar skyldes hovedsakelig bistand fra Obos Prosjekt AS i forbindelse med lekkasje fra ytre tak.

Fordelingsskjema av styrehonorar fremkom kun med kr 178 500,-, isteden for vedtatt styrehonorar på kr 180 000,-. Styret ønsket ikke å endre på dette.

Finansinntekter ble feil budsjettet

Resultat

Årets resultat på kr 128 170,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 126 631,-.

Sameiet hadde pr. 31.12.2014 noe lav arbeidskapital. Styret besluttet derfor en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1. januar 2015 for å bedre arbeidskapitalen og ta høyde for kostnader av ytre tak som ikke dekkes av forsikringen.

Dette innebærer en økning av arbeidskapital på ca. kr 300 000,-, forutsatt ikke for store avvik i budsjett.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir 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 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med 9 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solskrenten Boligsameie.

Lån

Solskrenten Boligsameie 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. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på 10 %% økning felleskostnadene fra 1. januar 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 05.02.2015
Styret i Solskrenten Boligsameie

Nina Ansethmoen(s)

Malik Naim Akhtar(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 2014, 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 regnskapsestimaterne 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 2014 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. februar 2014
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen
statsautorisert revisor

1218 - SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 909 408	2 760 056	2 915 304	3 184 000
Andre inntekter	3	1 505	41 862	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 910 913	2 801 918	2 915 304	3 184 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 168	-28 200	-28 200	-22 913
Styrehonorar	5	-178 500	-200 000	-180 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 375	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-144 205	-139 060	-144 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-74 431	-36 312	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-547 619	-1 079 785	-321 000	-207 000
Forsikringer		-221 926	-207 727	-224 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-311 109	-294 222	-311 000	-364 000
Energi/fyring	10	-496 842	-565 094	-630 000	-630 000
Kabel-/TV-anlegg		-285 348	-270 648	-279 000	-296 000
Andre driftskostnader	11	-192 653	-306 021	-206 500	-219 500
Kjøp av vaktmesterleilighet		0	-738 888	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 482 051	-3 870 333	-2 348 200	-2 304 412
DRIFTSRESULTAT		428 862	-1 068 415	567 104	879 588
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 255	46 361	61 000	28 000
Finanskostnader	13	-339 947	-345 302	-340 500	-328 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-300 692	-298 941	-279 500	-300 000
ÅRSRESULTAT		128 170	-1 367 356	287 604	579 588
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 367 356		
Reduksjon udekket tap		128 170	0		

1218 - SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 405	6 809
Kortsiktige fordringer	14	451 653	13 433
Driftskonto i OBOS-banken		87 945	121 745
Sparekonto i OBOS-banken		338 314	427 634
SUM OMLØPSMIDLER		884 318	569 621
SUM EIENDELER		884 318	569 621
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 891 396	-7 019 566
SUM EGENKAPITAL		-6 891 396	-7 019 566
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 992 026	7 258 894
Annen langsiktig gjeld	17	26 000	26 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 018 026	7 284 894
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 963	92 122
Leverandørgjeld		599 942	210 282
Påløpte renter		1 782	1 889
SUM KORTSIKTIG GJELD		757 687	304 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		884 318	569 621
Pantstillelse	18	750 000	750 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 05.02.2015-31.12.2014
 STYRET FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

NINA ANSETHMOEN(s)

MALIK NAIM AKHTAR(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.

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

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 725 284
Framleietillegg	123 924
Ekstra kjellerbod	18 800
Dugnad	41 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 909 408

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnad	300
Ladestasjon Elbil	1 205
SUM ANDRE INNTEKTER	1 505

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 168
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 168

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 2013/2014, og er på kr 178 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 495,- jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-65 601
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 580
Takstmannen Øst Terje Larsen	-5 250
SUM KONSULENTHONORAR	-74 431

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 572
Drift/vedlikehold VVS	-56 116
Drift/vedlikehold elektro	-47 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-328 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 491
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-8 335
Kostnader dugnader	-14 320
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-547 619

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-152 870
Renovasjonsavgift	-158 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-311 109

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 957
Fjernvarme	-471 885
SUM ENERGI / FYRING	-496 842

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 850
Container	-8 702
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 125
Driftsmateriell	-703
Lyspærer og sikringer	-13 690
Vaktmestertjenester	-88 276
Vikartjeneste fra byrå	-4 000
Renhold ved firmaer	-9 243
Snørydding/gressklipping	-31 125
Andre fremmede tjenester	-2 604
Trykksaker	-4 579
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-247
Andre kostnader tillitsvalgte	-495
Porto	-6 478
Bankgebyr	-1 968
Velferdskostnader	-1 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 653

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	690
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 680
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	887
Kundeutbytte Gjensidige	31 998
SUM FINANSINNTEKTER	39 255

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken	-30 618
Renter på lån i OBOS-banken	-308 129
Termingebyr OBOS-banken	-1 200
SUM FINANSKOSTNADER	-339 947

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	15 655
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	435 998
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	451 653

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

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.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,20%. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2013	-750 000	
Nedbetalt tidligere	24 632	
Nedbetalt i år	27 837	
		-697 531

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,70%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 466 474	
Nedbetalt i år	239 031	
		-6 294 495

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 992 026
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum seksjon 1	-26 000
---------------------	---------

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

NOTE: 18**PANTESTILLELSE**

Av sameiets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån OBOS-banken 1	697 531
TOTALT	697 531

Blankolån

Forslag A

Forslag fra styret – overvåkning av garasjelegget, vedtektsendring.

Flere beboere har opplevd å få bilskiltene sine stjålet. Det har også vært innbrudd i garasjeboder og bildekk som er stjålet. Ingen av dørene til garasjelegget har blitt brutt opp.

Følgende tillegg til vedtektenes § 2 – nytt 9. ledd:

Sameiet har tillatelse til å installere overvåkning i garasjelegget.

Orientering om sameiets drift

Styret

Styrets e-postadresse: 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 og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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 slukkeutstyr 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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Solskrenten Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Solskrenten Boligsameie får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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.

VEDTEKTER FOR SOLSKRENTEN BOLIGSAMEIE

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 godkjennelse.

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, HEFTELSESFØRM 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 forsikringskade 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 trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Beplantning på sameiets uteområder:

Beplantning av fellesarealer skal utføres av styret. Beboere som ønsker å sette ut planter må søke om godkjenning.

Planter beboerne selv ønsker å sette ut skal være minimum 100 cm fra asfaltkant/gangveier og normalt ikke overstige 120 cm.

§ 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 fullverdifsikret 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.

Bliir 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 tjuе 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 optelling 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 går 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

Blakkens vei 78 – 126

solskrenten@styrerommet.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 *Vedtakter 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.

SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papir kastes i søppelbodene på området. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann 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 knyttes 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, flyttransport, 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.