

## **Til andelseierne i Solhøgda Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, mandag 23. april 2018 kl. 18.00 på Oppsal samfunnshus**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Solhøgda Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Solhøgda Borettslag  
avholdes mandag 23. april 2018 kl. 18.00 på Oppsal samfunnshus

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Borettslaget utreder muligheter for etablering av ladepunkt for elbiler
  - B) Etablering av ladepunkt på leid parkeringsplass
  - C) Oppgradering av inngangspartiene - orienteringssak
  - D) Fornuftig bruk av tørkebåser
  - E) Endring av husordensreglene
  - F) Endring av vedtektenes bestemmelser om parkering
- Innkomne forslag er tatt inn fra side 21.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Velferdsutvalg

Oslo, 08.03.2018  
Styret i Solhøgda Borettslag

Audun Kristiansen    Kristin Marie Ørvik    Edward Ingebrigtsen    Marius Pettersen    Aurora  
Wulvik

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
Styremedlem	Kristin Marie Ørvik	Vetlandsfaret 16 A
Styremedlem	Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 62 B
Styremedlem	Marius Pettersen	Hellerudgrenda 39 A
Styremedlem	Aurora Wulvik	Vetlandsveien 66
Varamedlem	Maike Harms	Vetlandsfaret 6 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 62 B
Aurora Wulvik	Vetlandsveien 66

#### Varadelegert

Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
-------------------	--------------------

### Valgkomiteen

Nina Thomassen  
Einar Améen  
Robert Lind

### Velferdskomiteen

Frank Knai, Morten Jansson og Tom Hongslo

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Solhøgda Borettslag

Borettslaget består av 536 andelsleiligheter.

Solhøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950130156, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Solberglivn 106-118  
Vetlandsfaret 1-11 2-16  
Vetlandsvn 54-66,70-72

Gårds- og bruksnummer :  
144      1132    1133

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten, kjøpt i 1986 er på 60 712 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Solhøgda Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

#### **Orientering om borettslagets drift 2017 - 2018**

Styret har siden generalforsamling 2017;

- avholdt 12 styremøter
- avholdt fem arbeidsmøter
- avholdt 19 styrevakter
- avholdt to beboermøter
- behandlet 88 saker (pr. 15.2.)
- avholdt fire arbeidsmøter med OVS
- avholdt et stort antall møter med eksterne samarbeidsparter og leverandører.
- mottatt og effektuert 380 fakturaer
- sendt ut 11 beboerinfo
- fordelt 33 parkeringsplasser
- jevnlig oppdater nettsidene [www.solhogda.no](http://www.solhogda.no)
- behandlet ca. 850 henvendelser fra beboere, på mail, brev og telefon.
- gjennomført tre møter med enkeltbeboere
- arbeidet aktivt mot utbyggingsplaner for Vetlandsveien 66
- byttet forsikringsselskap til Gjensidige
- utvidet TV tilbud fra Get
- etablert TV og internett på velferdsrommet

Arbeidsmengden for styret dette året har vært stort da styret ikke har hatt flere enn 5 medlemmer og ett varamedlem. I tilknytning til strekpunktene under har styret gjennomført flere møter og for øvrig hatt hyppig kontakt med leverandører mm under utførelsen av arbeidene

#### **Større arbeider og vedlikehold siden generalforsamlingen 2016:**

- Utskifting av vinduene i de minste leilighetene i høyblokka
- Skiftet til nye inngangsdører til høyblokka
- Skiftet ut alle brannøstere i kjellere i alle blokkene
- Etablert ny sykkelparkering utenfor Vetlandsveien 64/66
- Utskifting av bunn- og uttrekksledninger.
- Skiftet ut alle postkassene
- Nye oppslagstavler i alle oppganger
- Anlagt asfaltert sti mellom bussholdeplass i Hellerudveien til Solbergliveien og Vetlandsfaret
- Laget trapp fra bussholdeplass i Hellerudveien til Solbergliveien
- Skiftet låser og gjort sideinngang til kjellere der dette finnes tilgjengelig for beboere for enklere tilgang til kjellere med barnevogner, sykler mm.

- Rehabiliterert pipe i Vetlandsfaret 1a
- Utbedret feielukene til alle pipene i borettslaget
- Skifter nå vannstoppere i alle leiligheter

Følgende arbeider er planlagt i borettslaget:

- Utskiftning belysning i borettslagets fellesrom og oppganger
- Utskifting av oppgangsdører i alle lavblokkene
- Oppgradering av uteområder.

### **Felleskostnader**

Styret vedtok i fjor å øke felleskostnadene. Gjeldende fra 1. januar i år ble felleskostnadene økt med 5%.

### **Kurs og opplæring**

Flere av styrets medlemmer har det siste året deltatt på kurs i regi av OBOS

### **Praksis ved anskaffelser**

Ved anskaffelser eller levering av tjenester for mer enn kr. 150.000,- eks. mva. skal styret innhente tilbud fra minst tre uavhengige leverandører. Dette har vært gjennomført ved største anskaffelsene og arbeider som styret har gjennomført.

### **Forsikring**

I borettslaget har vi siden 1. mars 2017 kun hatt tre forsikringstilfeller. Egenandelen er kr. 6- 8.000 pr. forsikringstilfelle og det er i utgangspunktet beboer som må dekke denne.

### **Uteområdene**

Styret har benyttet gartnerfirmaet Abinor til en del utendørsarbeider som ikke tilligger Oppsal vaktmestersentral. Det har siste år bla. blitt kuttet ned busker og kratt, tynning av viltvoksende furu og fjerning av mindre trær flere steder i borettslaget, beplantet område utenfor Vetlandsfaret 16.

### **Oppsal vaktmestersentral**

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Sentralen ble opprettet 1.4.1970.

Foruten de grunnleggende vaktmestertjenestene står de også til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider til selvkostpris, slik som reparasjon av kraner, tette avløp, sluk, klosetter radiator o.a.

Sentralen har kontor i Løypeveien 2 og kan treffes på telefon 22 76 28 80 eller epost [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no). Kontortid er mandag til fredag kl. 0800 – 1500.

Sentralen har også hjemmeside [www.oppsalvaktmestersentral.no](http://www.oppsalvaktmestersentral.no).

Styremedlem Eddie Ingebrigtsen ble i juni valgt inn som nestleder i sentralen. Styret har hatt jevnlig kontakt med sentralen, dette har vist seg nødvendig for at arbeidsflyten skal bli best mulig. Arbeidsgruppen som ble nedsatt for å evaluere avtalene som borettslagene har med sentralen ble avsluttet i oktober 2017.

### **Nøkler og skilt**

Nøkler til oppgangsdører, kjeller og vaskeri skal bestilles via Oppsal Vaktmestersentral. Det samme gjelder navneskilt til postkasser og ringeklokker.

### **Parkering**

Borettslaget eier i dag 154 parkeringsplasser. I tillegg leier vi 19 parkeringsplasser utenfor Oppsal parkeringshus i Vetlandsveien. Én parkeringsplass er flyttet. Leien er i dag kr 200,- pr. mnd. Dersom du ønsker plass så kan du søke direkte via borettslagets nettsider [www.solhogda.no](http://www.solhogda.no) eller henvende deg skriftlig til styret. Adressen er Vetlandsfaret 5a. Det er for tiden lange ventelister.

### **Beboerinfo**

Styret utgir beboerinfo hver måned. Dette blir lagt i alle postkasser. Dette sendes også til andelseiere som ikke bor i men leier ut leilighet. Det er viktig at beboerne holder seg oppdatert ved å lese disse da det ofte er viktig informasjon som gis. Styret bruker mye ressurser på å svare henvendelser fra beboere om informasjon som ligger tilgjengelig på nettsidene eller som er sendt ut.

### **Kjeller- og loftsrydding**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å foreta risikovurderinger, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er beboernes ansvar å holde fellesarealer i kjellere og på loft ryddet til enhver tid. Gass skal **ikke** oppbevares i kjellere eller leiligheter.

Det har vært gjennomført kjellerrydding i alle blokker i løpet av året. Styret vil fortsette med dette med jevne mellomrom. Det er dessverre vanskelig å få enkelte beboere til å forstå viktigheten av at fellesrom og ganger holdes ryddig. Det har også vært gjennomført rydding av sykler for å bedre plassen til sykler og barnevogner i daglig bruk.

### **Brannvernutstyr**

Alle leiligheter er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret men det er andelseiers ansvar for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt skal styret varsles. Ved batteriskift på røykvarslerne kontaktes vaktmestersentralen. Det er nå utarbeidet ny branninstruks som er hengt opp i alle oppganger.

### **Dugnad**

Det har vært gjennomført dugnad i april i fjor og i år med etterfølgende grilling. Det deles ut rekvisisjoner for innkjøp av planter til beplantning av blomsterbedene utenfor blokkene. Det er viktig å minne på at det er beboerne som har ansvaret for å holde bedene i orden. Vi har bestilt komprimatorbil i oktober og februar. Komprimatorbil kommer også i april/mai.

### **Velferdskomiteen**

Velferdsrommet ligger i kjelleren i Solbergliveien 118b. Det er nå utstyrt med TV og internett. Dersom man ønsker å leie rommet kan man henvende seg til komiteen. Nærmere info på borettslagets nettsider. Komiteen har også gjennomført flere arrangementer som juletretenning med grøftfest, juletreffest, felles grilling etter dugnad og 17. maifeiring mm. Velferdskomiteen gjør en meget god jobb!

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 19 963 726,-.

Andre inntekter består i hovedsak av utleid takplass til antenner.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 32 331 266,-.

Dette er kr 18 825 066,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at større vedlikehold ikke er lagt inn i budsjettet. Vedlikeholdet er nærmere omtalt i styrets arbeide og i all vesentlighet lånefinansiert.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 13 900 907,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 13 102 301,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 6 millioner til rehabilitering av bunnledning. Bytte av lysarmatur i fellesområdet vil koste ca. 2 millioner og det skal installeres nye vannstoppere i alle leilighetene for å unngå store vannskader, dette koster ca. 1,8 millioner. I tillegg skal alle oppgangsdører skiftes i lavblokkene til en kostnad av ca. 5,5 mill.

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

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

**Forsikring**

Borettslaget byttet i fjor forsikringsselskap. Dette vil medføre en besparelse for borettslaget.

**Lån**

Solhøgda Borettslag har lån i Handelsbanken.

Renten var pr. 31.12.17 1,95 %.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med kr 9 266,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.18.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL**

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2017 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.





Til Generalforsamlingen i Solhøgda Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert borettslaget Solhøgdas årsregnskap som viser et underskudd på kr 13 900 907. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



## Uavhengig revisors beretning - 2017 - Solhøgda Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



## Uavhengig revisors beretning - 2017 - Solhøgda Borettslag

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

*Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

*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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2018  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## 195 SOLHØGDA BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>8 398 142</b>	<b>14 785 228</b>	<b>8 398 142</b>	<b>13 102 301</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 900 907	-22 615 815	5 627 800	-5 216 200
Tilbakeføring av avskrivning	15	175 582	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-369 250	-1 755 822	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	51 436 156	20 006 525	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-32 530 565	-2 022 121	-3 031 000	-3 265 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	147	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-106 857	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>4 704 159</b>	<b>-6 387 086</b>	<b>2 596 800</b>	<b>-8 481 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>13 102 301</b>	<b>8 398 142</b>	<b>10 994 942</b>	<b>4 621 101</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		15 146 938	14 386 998		
Kortsiktig gjeld		-2 044 637	-5 988 856		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>13 102 301</b>	<b>8 398 142</b>		

**195 - SOLHØGDA BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 907 280	19 935 380	19 945 000	20 789 000
Andre inntekter	3	56 446	54 887	75 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 963 726</b>	<b>19 990 267</b>	<b>20 020 000</b>	<b>20 789 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-88 125	-75 435	-76 000	-90 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-175 582	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 825	-14 875	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-125 000	-35 000	-35 000	-125 000
Forretningsførerhonorar		-370 670	-361 630	-365 000	-380 000
Konsulenthonorar	7	-190 511	-75 377	-50 000	-100 000
Kontingenter		-107 200	-107 200	-107 200	-107 200
Drift og vedlikehold	8	-20 644 131	-30 991 237	-3 000 000	-13 000 000
Forsikringer		-458 502	-386 478	-400 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-3 376 410	-2 964 476	-2 956 000	-3 620 000
Kostnader sameie		-2 113 525	-2 077 427	-2 150 000	-2 150 000
Energi/fyring	10	-978 468	-909 864	-779 000	-750 000
Kabel-/TV-anlegg		-2 069 078	-2 025 437	-2 028 000	-2 075 000
Andre driftskostnader	11	-1 118 238	-1 144 660	-1 045 000	-1 045 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-32 331 266</b>	<b>-41 669 096</b>	<b>-13 506 200</b>	<b>-24 377 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-12 367 540</b>	<b>-21 678 829</b>	<b>6 513 800</b>	<b>-3 588 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	72 742	85 887	0	0
Finanskostnader	13	-1 606 109	-1 022 873	-886 000	-1 628 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 533 367</b>	<b>-936 986</b>	<b>-886 000</b>	<b>-1 628 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-13 900 907</b>	<b>-22 615 815</b>	<b>5 627 800</b>	<b>-5 216 200</b>

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital -13 900 907

**195 - SOLHØGDA BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	83 106 036	83 106 036
Tomt		2 164 890	2 164 890
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	674 673	567 816
Andre varige driftsmidler	15	1 949 490	1 755 822
Aksjer og andeler	16	100	100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>87 895 188</b>	<b>87 594 663</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	12 551
Kortsiktige fordringer	17	975 206	645 742
Driftskonto OBOS-banken		2 109 783	6 032 724
Sparekonto OBOS-banken II		12 061 950	7 695 980
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15 146 938</b>	<b>14 386 998</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 042 127</b>	<b>101 981 661</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 536 * 100		53 600	53 600
Annen innskutt egenkapital	18	2 302 477	2 302 477
Opptjent egenkapital		10 757 492	24 658 399
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 113 569</b>	<b>27 014 476</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	84 782 320	65 876 729
Borettsinnskudd	20	3 101 600	3 101 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>87 883 920</b>	<b>68 978 329</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 358 017	5 499 415
Påløpte renter		240 498	87 933
Påløpte avdrag		446 122	401 508
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 044 637</b>	<b>5 988 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 042 127</b>	<b>101 981 661</b>
Pantstillelse	21	87 056 000	87 056 000
Garantiansvar	22	2 178 486	2 044 150

Oslo, 08.03.2018,

STYRET I SOLHØGDA BORETTSLAG

Audun Kristiansen

Kristin Marie Ørvik Edward Ingebrigtsen

Marius Pettersen Aurora Wulvik

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

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

**INNETEKTER**

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 176 679
Parkeringsleie	421 200
Fjernvarme	379 008
Lokaler	6 000
Kabel-TV	1 948 593
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 931 480</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-18 200
Lokaler	-6 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 907 280</b>

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

Karlstua Brl, materialer	2 000
Garasjeleie Oppsal vaktmestersentral	1 200
Grøt/gløgg julegrantenning	365
Leie velferdsrom	1 500
Fakturert beboere for hensatt søppel	1 745
Telenor, baseleie	17 627
Telia, baseleie	32 009
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>56 446</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-88 125
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-88 125</b>

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 2016/2017, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 3 580, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 825.

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

Juridisk bistand	-8 125
OBOS	-41 986
Multiconsult Norge AS	-140 400
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-190 511</b>

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

Prosjektledelse	-389 375
Palmgren AS	-17 097 563
Lund Elektro Installasjon A/S	-504 433
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 991 371</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-973 461
Drift/vedlikehold VVS	-108 989
Drift/vedlikehold elektro	-378 187
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-563 755



Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 883
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-176 004
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-249 813
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 313
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 044
Kostnader leiligheter, lokaler	-34 460
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 852
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-20 644 131</b>

Større bygningsmessige vedlikehold knytter seg til utskifting av vinduer og balkongdører.

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 708 702
Feieavgift	-86 258
Renovasjonsavgift	-1 581 451
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 376 410</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-553 946
El.bereder	-8 873
Fjernvarme	-415 649
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-978 468</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 960
Container	-136 304
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 775
Diverse leiekostnader/leasing	-16 550
Verktøy og redskaper	-599
Driftsmateriell	-15 583
Lyspærer og sikringer	-21 186
Vaktmestertjenester	-28 452
Renhold ved firmaer	-785 683
HMS modul	-780
Kontor- og datarekvisita	-8 622
Kopieringsmaterieill	-361
Trykksaker	-11 523
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 428
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 580
Andre kontorkostnader	-8 175
Telefon, annet	-607
Porto	-22 077

Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-1 490
Velferdskostnader	-31 004
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 118 238</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 494
Andel renteinntekter i Oppsal Vaktmestersentral	1 819
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>72 742</b>

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

Renter lån Handelsbanken	-889 083
Renter lån Handelsbanken (avsluttet)	-144 848
Renter lån Handelsbanken	-563 560
Gebyr lån Handelsbanken	-1 080
Gebyr lån Handelsbanken (avsluttet)	-180
Gebyr lån Handelsbanken	-6 180
Andel rentekostnader i Oppsal Vaktmestersentral	-987
Andre rentekostnader	-191
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 606 109</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1964	24 487 800
Oppskrevet 1972	845 900
Balkong/fasadefornyelse 1993	57 772 336
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>83 106 036</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1132 M. flere

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

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

Vaktmestergarasje	
Tilgang 2017	369 250
	369 250
Avfallsanlegg	
Tilgang 2016	1 755 822
	-175 582
	1 580 240
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 949 490</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-175 582</b>
--------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 andel i Oppsal Samfunnshus	100
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>100</b>

---

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	975 206
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>975 206</b>

---

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 18****ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Salg av tjenesteleilighet 2014	2 302 477
<b>SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL</b>	<b>2 302 477</b>

---

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-50 882 845	
Nedbetalt tidligere	4 682 476	
Nedbetalt i år	1 749 814	
		-44 450 555

Handelsbanken (avsluttet)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-20 006 525	
Utbetalt 2017	-9 993 475	
Nedbetalt tidligere	330 165	
Nedbetalt i år	29 669 835	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017	-41 442 681	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 110 916	
		-40 331 765

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-84 782 320</b>
-------------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-3 087 000
Opprinnelig 1997	-9 400
Oppskrevet 1972	-845 900
Tilbakeført oppskrivning fra 1972 (i 2000)	845 900
Tilført 2014	-5 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 101 600</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 101 600
Pantelån	84 782 320
Påløpte avdrag	446 122
<b>TOTALT</b>	<b>88 330 042</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	83 106 036
Tomt	2 164 890
<b>TOTALT</b>	<b>85 270 926</b>

**NOTE: 22**

Borettslaget eier 14,95% av Sameiet Oppsal Vakmtestersentral.

Borettslaget har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret

garantiansvar refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 2 178 486.

Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

## **Forslag A (Mathias Greve)**

### **Forslag til vedtak:**

A) Borettslaget utreder muligheten for etablering av ladepunkter for el-biler.

### **Styrets innstilling**

Styret har i henvendelse av 2. januar 2018 bedt om befarings i borettslaget av Norsk elbilforening. Befaringen ble gjennomført februar 2018, og styret har mottatt rapport i etterkant av dette. Styret vil utrede muligheten for etablering av ladepunkter for el-biler med sikte på å fremme konkret forslag knyttet til dette på generalforsamling i 2019.

Forslag A anses ivaretatt.

## **Forslag B (Mathias Greve)**

### **Forslag til vedtak:**

B) Beboere med parkeringsplass kan tilbys at det settes opp ladepunkt på parkeringsplassen, kostnadene for ladepunkt kan dekkes gjennom økt parkeringsleie for de som velger dette.

### **Styrets innstilling:**

Forslaget anses ivaretatt under forslag A.

## **Forslag C (Mathias Greve)**

### **Forslag til vedtak:**

Det utredes en helhetlig oppgradering av inngangspartiene som tar for seg hele inngangspartiet med ny asfalt og heller/trappetrinn fra fortau til inngangsdør.

### **Styrets innstilling:**

Forslaget anses ivaretatt etter styrevedtak 13.2.2018.

## **Forslag D**

I Solhøgda borettslag står det i dag syv tørkebåser som er lite i bruk. Styret har invitert andelseiere komme med forslag til nye bruksområder for disse. Alle forslag er gjennomgått av styret. Vi vurderer at forslag som bidrar til felles møteplasser og trivsel i borettslaget bør prioriteres fremfor forslag som kun kommer et fåtall til gode, som for eksempel parkeringsplasser eller ladestasjon for el-bil.

For å skape flere sosiale rom i borettslaget er det ønskelig å etablere felles grillplasser med sitteplasser og fastmonterte griller der noen av tørkebåsene står i dag. Vi ønsker også å åpne for muligheten for å anlegge dyrkingskasser/miniparseller i enkelte av tørkebåsene. Dette er allerede realisert i flere andre borettslag i området, og vil være et tilbud til andelseiere som har interesse for å dyrke egne grønnsaker og delta i sosialt fellesskap rundt dette.

Det kan bli aktuelt å søke Oslo kommune eller Østensjø bydel om tilskudd til oppføring av parselhager.

I tillegg er det kommet forslag om å etablere flere sykkelskur. Tilbakemeldingene på skuret utenfor høyblokka har vært gode, og styret anser det som positivt dersom flere i borettslaget får tilgang til sykkelparkering i nærheten av sin oppgang. Det har også kommet forslag om å la et par av tørkebåsene stå slik de er i dag slik at de kan brukes til eksempelvis teppebanking. Styret er åpne for dette.

### **Forslag til vedtak:**

Styret får fullmakt til å realisere forslagene slik det vurderes mest hensiktsmessig for borettslaget som helhet.

## **Forslag E**

### **Revidering av husordensreglene**

#### Forord

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets generalforsamling 11.4.1996, og sist oppdatert 24.4.2018. Alle beboere plikter å til enhver tid følge disse.

Ved brudd på husordensreglene kommer Vedtektene § 7 til anvendelse. Meldinger fra styret til beboere ved rundskriv, e-post og/eller oppslag er i likhet med husordensreglene, å regne som en del av leiekontrakten.

Alle henvendelser til styret om Husordensreglene sendes skriftlig pr. e-post: [styret@solhogda.no](mailto:styret@solhogda.no) eller pr. post til: Vetlandsfaret 5A, 0686 Oslo.

#### 1. Dører mv.

Ytterdører, kjellerdører og loftdører skal holdes lukket og låst. Mellomdører skal være lukket, men ikke låst.

#### 2. Brannsikkerhet

Røyking og bruk av åpen ild i kjelleren og på loftet er ikke tillatt. Trapperom og ganger skal ikke benyttes til hensetning av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting.

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

#### 3. Fasade, skilt og balkong.

Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.

Borettslagershaver må sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute, på postkasse og leilighetsdør. Skilt bestilles gjennom vaktmestersentralens telefon 22 76 28 80 eller e-post: [kontor@oppsalvaktmestersentral.no](mailto:kontor@oppsalvaktmestersentral.no)

Ved valg av markiser, innglassing av balkong og utvendige persienner tillates kun de løsninger som til enhver tid som er bestemt av styret.

Det er ikke tillatt å legge fastmontert gulv (støp, fliser o.l.) på balkongene. Det er heller ikke tillatt å senke tak (himling) eller kle inn vegger

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.

#### 4. Uteområdene

Beboere plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på borettslagets område.

Påse at barn ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik som fotballsparking og andre belastende aktiviteter kan medføre.

Kast ikke ut mat til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

Bruk av engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Sykkelskur og luftpumpe er til fri bruk av beboere. Det er kun tillatt å parkere sykler/el-sykler som er i regelmessig bruk. Alle sykler skal holdes låst. Parkering av moped/motorsykkkel er ikke tillatt.

#### 5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og kontrakt med styret i borettslaget, fattet i generalforsamlingen 30.03.1998.

Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret og skal være returnert i utfylt stand innen 1 måned etter anskaffelse av dyr.

#### 6. Regler om støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 2200 til kl. 0600.

Banking, boring og annen støy er ikke tillatt fra kl. 2100 til kl. 0700, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, gjeldende fra kl. 1800 dagen før nevnte dager.

Påse at barn ikke leker og støyer i trapperom, kjellere og på loftet.

Musikkundervisning kan ikke skje uten særskilt samtykke fra styret.

Ved festlige lag plikter man å varsle naboene med nabovarsel tidligst mulig.

Ta hensyn til dine naboer.

#### 7. Søppel og renhold

Søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig før det kastes i tilrettelagte søppelbrønner i borettslaget. Brannfarlig avfall, oljerester, maling, batterier, lysstoffrør mv. skal deponeres i

en tilrettelagt "miljøstasjon". Det er strengt forbudt å kaste slikt avfall i borettslagets søppelbrønner.

Det finns følgende tilrettelagte containere/søppelbrønner: Glass, papp/papir og restavfall. I tillegg er det utplassert en container for brukt tøy (Fretex) ved søppelbrønn utenfor Vetlandsveien 64A.

Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor containere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.

## 8. Bruk av kjellere/loft

Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Hensatte gjenstander utenom dette kastes av styret *uten* forutgående varsel og kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot.

Sykler skal kun parkeres på tilrettelagt område, og skal alltid være låst.

La aldri barn være alene i kjelleren eller på loftet.

## 9. Lufting

Leiligheten luftes best med korte perioder gjennomtrekk. Ventilene må ikke tildekkes og bør stå åpne. Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser. Vinduene i trapperom skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

## 10. Vaskerier og tørkeplasser

Det er egne regler for bruk av vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske, rulle eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget. Vasketidene skal overholdes. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager. Tøy skal fjernes fra tørkeplassen før kl. 1700 dager før helligdager, og ikke henge ute over natten.

## 11. Våtrom, kraner og ledninger

Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettslagers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten. Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for. Den enkelte plikter likevel å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten. Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid. Enhver forandring av baderom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter. Borettslagers ansvar er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade skal man kontakte vaktmester på telefon: 22 76 28 80 dag eller natt.



## 12. Skadedyrkontroll

Borettslavere skal straks melde fra hvis det mistenkes eller oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy. De som er ansvarlig for utøyet kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av det. Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

## 13. Framleie

Framleie kan, etter søknad, godkjennes av styret. Framleier skal ikke flytte inn før eventuelt godkjenning foreligger. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet. Framleieren plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettslaver. Borettslaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettslavere far av hans framleiere.

## 14. Vifter på kjøkken og bad

Styret minner om at vedtektene utelukker montering av vifter i tilknytning til ventilasjonskanaler og gjennom yttervegg. Fra tid til annen kommer klager fra beboere som er plaget av lukt og støy fordi slike vifter likevel er montert. Styret gir i slike tilfeller pålegg om fjerning av installasjonen.

## **Forslag F** **Revidering av vedtektene**

### **Bakgrunnsnotat – Endringer i vedtektenes kap. 12**

Med bakgrunn i ulike spørsmål og konkrete hendelser den siste perioden, ønsker styret å foreslå enkelte endringer i vedtektenes kapittel 12. Nedenfor følger bakgrunnen for de foreslåtte endringene.

Det vil fra denne generalforsamlingen tydeligere fremgå når den enkelte bestemmelse er endret, slik at det skal bli enklere å finne frem til tidligere vedtekters ordlyd.

#### 12-1 Generelt

Setningen "Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning" i annet punktum foreslås flyttet til siste punktum. Ordlyden i tredje punktum foreslås endret til "de enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser", med bakgrunn i språkvask, uten at dette skal innebære noen realitetsendring.

#### 12-2 Fordeling/ventelister

Det foreslås at man tilføyer "(A-D)" etter "listene" i første punktum, for å tydeliggjøre at det er borettslagets faste felt man kan sette seg opp på to av. Det tilføyes at man i tillegg kan sette seg opp på felt E, og at dette feltet kun leies av borettslaget.

Det foreslås at man tydeliggjør at søknaden om leie av plass skal gjøres gjennom borettslagets hjemmeside. Dette effektiviserer arbeidet i styret, og gjør at risikoen for feil blir mindre.

I fjerde punktum endres ordlyden fra "fordeles" til "tildeles", da dette synes å være mer korrekt ordlyd.

I siste punktum gjøres det også en tydeliggjøring, for å vise til at man ikke mister plassen sin på alle ventelistene, men kun den man har fått tilbud på.

### 12-3 Kontrakt

Etter de gjeldende vedtektene, er det en mulighet for hver enkelt beboer å leie en parkeringsplass. For å sikre at flest mulig har tilgang på parkering i borettslaget, ønsker styret å endre ordlyden fra "beboer" til "andel". Det er ikke kjent for styret om det er noen i borettslaget som per dags dato leier flere plasser per andel, men denne vedtektsendringen vil ikke få tilbakevirkende kraft.

Det er i annet punktum foreslått en språklig endring, som ikke vil innebære noen realitetsendring.

Det er også foreslått at leietaker skal holde styret oppdatert om eventuelle endringer i registreringsnummer, da dette kan bidra til at man er bevisst på at man skal disponere bil for å leie parkeringsplass.

### 12-4 Fremleie

Det er foreslått en språklig endring i første setning. I tillegg er det foreslått å legge til annen setning: "Leietaker kan ikke overdra parkeringsplassen ved salg av leiligheten eller ved andre anledninger." Dette for å tydeliggjøre at leie av parkeringsplass er personlig, og ikke følger leiligheten.

### 12-5 Leie

Grammatisk endring grunnet skrivefeil, i tillegg til at det tydeliggjøres at man må betale etableringsgebyr når man ønsker å bytte plass. Dette er ingen endring i praksis, da OBOS krever dette allerede.

### 12-6 Kontrollavgift

Ingen endringer foreslås.

### 12-7 Avskiltede kjøretøy

Ingen endringer foreslås.

### 12-8 Bruk av parkeringsplassen

Tidligere punkt 12-8 og punkt 12-9 foreslås slått sammen til nytt punkt 12-8. Punktet gjøres mer generelt, for å dekke flere tilfeller enn store kjøretøy, campingvogner og hengere.

### 12-9 Oppsigelse

Nytt vedtektsforslag.

Oppsigelse har tidligere ikke vært vedtektsfestet, men har blitt regulert gjennom leiekontrakten. For ordens skyld ønsker styret å vedtektsfeste oppsigelsesadgangen, og gjøre den gjensidig slik at også styret kan si opp leiekontrakter dersom det foreligger saklig grunn. Eksempler på saklige grunner vil være at parkeringsplassene må fjernes på grunn av ytre omstendigheter eller vedtak fattet gjennom generalforsamlingen, at leietaker ikke

forholder seg til vedtektene eller andre årsaker. Oppsigelse av leiekontrakt må basere seg på vedtak i styret.

### 12-10 Intern forflytting

Nytt vedtektsforslag.

Styret har opplevd at det har vært behov for å flytte biler midlertidig og fast, grunnet felling av trær, snømåking, vedlikehold av flaggstenger, mv. For å enklere kunne gjøre dette ønsker styret å vedtektsfeste denne adgangen. Dette er en endring som ikke medfører noen realitetsendring, da dette allerede gjøres, men ved å vedtektsfeste det vil beboere være mer forberedt på at dette vil kunne skje.

Styret ønsker også at det vedtektsfestes at beboere må søke om å internt bytte parkeringsplasser mellom seg. Ved oppsigelser av leie av parkeringsplass vanskeliggjør det arbeidet mellom styret og OBOS at beboere har byttet plasser mellom seg uten at dette er informert om. Et slikt bytte medfører kostnader, se for øvrig nytt forslag til vedtektenes punkt 12-5.

### 12-11 Leietakers øvrige plikter

Nytt vedtektsforslag.

Styret mottar jevnlig henvendelser fra andelseiere som påpeker at leietakere av parkeringsplassene i borettslaget velger å parkere på kommunal vei i borettslaget, fremfor å parkere på plassen de leier. Dette medfører vanskelige parkeringsforhold for flere. Ved å vedtektsfeste at leietaker plikter å disponere plassen man leier, vil borettslaget ha anledning til å gå til oppsigelse dersom man gjentatte ganger ser at leietaker ikke bruker sin parkeringsplass. Eksempler på saklige grunner som ikke vil medføre at borettslaget velger å gå til oppsigelse vil være ved korte opphold, at man ved enkelte anledninger har besøkende som skal disponere plassen, ved sykdom eller andre spesielle omstendigheter.

## **12. Parkering**

### **12-1 Generelt**

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt på oppmerkede plasser.

Med borettslagets eiendom forstås lekeplasser, stikkveier og alle grøntareal tilstøtende blokkene og parkeringsplasser. Styret i Solhøgda Borettslag har engasjert et firma til å kontrollere at de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser overholdes. Brudd på disse kan medføre kontrollgebyr og borttauing.

Endret i generalforsamling 23.04.18

### **12-2 Fordeling/ventelister**

Plassene fordeles etter ventelister. Beboerne kan sette seg opp på to av listene (A-D) samtidig, i tillegg til felt E så lenge dette leies av borettslaget. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig gjennom søknadsskjema på borettslagets hjemmeside.

Plassene tildeles kronologisk. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten for det gjeldende feltet.

Endret i generalforsamling 23.04.18

### **12-3 Kontrakt**

Hver andel kan kun tildeles én parkeringsplass, og kun dersom vedkommende disponerer bil til daglig. Ved kontraktsinngåelse, må registreringsnummer på bilen oppgis. Vedkommende plikter til enhver tid å holde styret orientert om eventuelle endringer i registreringsnummer.

Endret i generalforsamling 23.04.18

### **12-4 Fremleie**

Det er ikke tillatt å overlate plassen man disponerer til andre. Leietaker kan ikke overdra parkeringsplassen ved salg av leiligheten eller ved andre anledninger.

### **12-5 Leie**

Leien fastsettes av borettslagets styre og kan endres med én måneds varsel. Det tilkommer etableringsgebyr, også ved bytte av plass.

Endret i generalforsamling 23.04.18

### **12-6 Kontrollavgift**

Alle kostnader forbundet med eventuell kontrollavgift/borttauing belastes bilens eier etter privatrettslige regler.

### **12-7 Avskilte kjøretøy**

Det er ikke tillatt å parkere avskilte motorkjøretøy på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varslings.

### **12-8 Bruk av parkeringsplassen**

Parkeringsplassen skal ikke brukes til annen oppbevaring enn leiers bil. Leieren må ikke selv montere innretninger eller parkere på en slik måte at det medfører ulempe for andre leietakere/beboere eller påfører borettslaget økte kostnader.

Det er for øvrig ikke tillatt å parkere kjøretøy som ikke får plass innenfor oppmerket felt, eller som medfører fare for trafikksikkerheten/hindrer trygg ferdsel på annen måte.

Endret i generalforsamling 23.04.18

### **12-9 Oppsigelse**

Leiekontrakten løper med en gjensidig oppsigelsesfrist på én – 1 – måned fra den 1. i hver måned. Oppsigelse fra borettslagets side krever saklig grunn.

Tilføyd i generalforsamling 23.04.18

### **12-10 Intern forflytting**

Borettslaget forbeholder seg retten til å anvise leietaker til annen plass og/eller annet felt dersom dette er nødvendig.

Leietaker plikter å flytte motorvognen i kortere tidsperioder etter pålegg fra borettslaget. Leietaker kan ikke bytte plass med annen leietaker uten skriftlig samtykke fra borettslaget.

Tilføyd i generalforsamling 23.04.18

**12-11 Leietakers øvrige plikter**

Leietaker plikter å bruke sin tildelte parkeringsplass. Om leietaker uten saklig grunn bruker gateparkeringen i området fremfor tildelt parkeringsplass vil leietaker kunne miste retten til å disponere plassen.

Tilføyd i generalforsamling 23.04.18

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Audun Kristiansen

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Lisa Bocchetti

Lars Petter Pedersen

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Edward Ingebrigtsen

Kristin Ørvik

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Maike Harms

2. Theresa Le Thi

**D. Som velferdsutvalg foreslås:**

Tom Hongslo

Frank Knai

Morten Jansson

I valgkomiteen for Solhøgda Borettslag:

Nina Thomassen

Einar Améen

Robert Lind

## Orientering om borettslagets drift

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Oppsal vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Sentralen ble opprettet 1.4.1970.

Foruten de grunnleggende vaktmestertjenestene står de også til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider til selvkostpris, slik som reparasjon av kraner, tette avløp, sluk, klosetter, radiatorer o.a.

Sentralen har kontor i Løypeveien 2 og kan treffes på telefon 22 76 28 80 eller epost kontor@oppsalvaktmestersentral.no. Kontortid er mandag til fredag kl. 0800 – 1500. Sentralen har også hjemmeside [www.oppsalvaktmestersentral.no](http://www.oppsalvaktmestersentral.no).

Styret har hatt jevnlige møter og befaringer sammen med daglig leder. Dette har vist seg nødvendig for at arbeidsflyten skal bli best mulig. Det er også satt ned en arbeidsgruppe som skal se på de avtalene som borettslagene har med sentralen i forhold til de avtaler som gjelder i forholdet mellom sentralen og de borettslagene som er medeiere. Dette gjøres for å oppnå best mulig effektivitet og kvalitet på tjenestene som de leverer. Styret er representert i dette arbeidet ved Eddie Ingebrigtsen.

### Nøkler og skilt

Nøkler til oppgangsdører, kjeller, sikringsskap og vaskeri skal bestilles via Oppsal Vaktmestersentral. Det samme gjelder navneskilt til postkasser og ringeklokker.

### Parkering

Borettslaget har i dag 174 parkeringsplasser inkl. 19 parkeringsplasser utenfor Oppsal parkeringshus i Vetlandsveien. En parkeringsplass er flyttet. Leien er i dag kr. 200,- pr. mnd. Dersom du ønsker plass så kan du henvende deg skriftlig til styret (e-post til styret@solhogda.no). Det enkleste er å søke direkte via borettslagets nettsider.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87137323. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

1993 Rehabilitering fasader med tilleggisolering, vinduer og nye balkonger.



- 1995 Skiftet oljetank i Vetlandsveien 66.
- 1997 Monteret returforsterkere på kabelanlegget, det elektriske anlegget utbedret inklusive nye ovner i leilighetene, oppgradering av uteanlegg.
- 1998 Elektrisk anlegg ble ferdigstilt, videre oppgradering av uteanlegget.
- 1999 Beslag på takene, en del nye pipeavtrekk, oppgradert kabel-TV anlegget.
- 2000 Alle låser i borettslagets dører er skiftet, heisene totalrenovert.
- 2001 Skiftet alle dører mellom trappegang og kjeller, avfuktingsanlegg i alle fellesvaskerier.
- 2002 Oppussing og nytt el-anlegg i alle fellesvaskerier.
- 2003 Maling av balkonger i høyblokka, arbeider med grøntanlegg.
- 2003/04 Feste fasadeplater, maling av vinduer, oppussing av en del inngangspartier.
- 2004 Takarbeid (bytting og maling av beslag, reparasjon av smålekkasjer).
- 2006 Påbegynt arbeidet med forlenging og montering av værhaner.
- 2007 Påbegynt rehabilitering av bad, trefelling og påbegynt arbeid med kildesortering.
- 2008 Drenering takvann og lekeplassutstyr.
- 2009 Ferdigstillelse rehabilitering bad, bytting av takpapp og drenering av blokker.
- 2010 Ny lekeplass, utskifting takpapp, drenering blokker, maling av oppganger.
- 2011 Ferdigstillelse av utskiftning takpapp, maling av oppganger.
- 2012 Fortsatt maling av oppganger, maling av vindskier. Fjernvarme tilknyttet høyblokka.
- 2014 Påbegynt utskifting av heiser, ferdig april 2015, vask av fasader/balkong på lavblokker. Felling og replanting av eldre og til dels dårlige trær.
- 2015 Alle callinganlegg i borettslaget er skiftet ut. Fasadene er vasket. Skiftet belysning i oppganger i høyblokka.
- 2016 Nytt avfallssystem.
- 2016/17 Nye vinduer og balkongdører, rehabilitert alle balkonger og stålkonstruksjonen til disse, betongfasade høyblokk. Nye postkasser, nye ytterdører høyblokk, rehabilitert pipe Vetlandsfaret 1A, branndører i alle kjellere.