



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 457
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 063 069	
Sum inntekter		2 063 069	0
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	
Annen driftskostnad		1 636 857	
Sum kostnader		1 735 947	0
Driftsresultat		327 122	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		442	
Sum finansinntekter		442	0
Annen finanskostnad		3	
Sum finanskostnader		3	0
Netto finans		438	0
Ordinært resultat før skattekostnad		327 560	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 560	0
Årsresultat		327 560	0
Totalresultat		327 560	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 560	
Sum overføringer og disponeringer		327 560	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		111 171	
Sum finansielle anleggsmidler		111 171	0
Sum anleggsmidler		111 171	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-23 942	
Andre fordringer		122 775	88
Sum fordringer		98 833	88
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		758 819	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 819	
Sum omløpsmidler		857 652	88
SUM EIENDELER		968 822	88

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		764 226	
Sum opptjent egenkapital		764 226	
Sum egenkapital		764 226	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		180 515	
Annen kortsiktig gjeld		24 082	88
Sum kortsiktig gjeld		204 597	88
Sum gjeld		204 597	88
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		968 822	88



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446594

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 507 457
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 063 069	
Sum inntekter		2 063 069	0
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	
Annen driftskostnad		1 636 857	
Sum kostnader		1 735 947	0
Driftsresultat		327 122	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		442	
Sum finansinntekter		442	0
Annen finanskostnad		3	
Sum finanskostnader		3	0
Netto finans		438	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 560	0
Årsresultat		327 560	0
Totalresultat		327 560	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 560	
Sum overføringer og disponeringer		327 560	



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		111 171	
Sum finansielle anleggsmidler		111 171	0
Sum anleggsmidler		111 171	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-23 942	
Andre fordringer		122 775	88
Sum fordringer		98 833	88
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		758 819	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 819	
Sum omløpsmidler		857 652	88
SUM EIENDELER		968 822	88
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		764 226	



Sum opptjent egenkapital	764 226	
Sum egenkapital	764 226	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	180 515	
Annen kortsiktig gjeld	24 082	88
Sum kortsiktig gjeld	204 597	88
Sum gjeld	204 597	88
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	968 822	88



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Solsiden 4 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 3. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Solsiden 4 Boligsameie. Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5707>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Ny løsning for porttelefon
6. Utvidelse av takareal for Ute Marie Branstætter og Henning Hamnes
7. Nytt forslag fra SUH vedrørende retningslinjer for balkonger og terrasser
8. Vedtektsendring endring antall varamedlem fra 2 til 1.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solsiden 4 Boligsameie

Tore Nils Hegna

Henning Hamnes

Morten Kaupang



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Anne Mari Øverøyen

Forslag til vedtak

Anne Mari Øverøyen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5707 Solsiden 4 Årsrapport til styrerommet.no.pdf
2. 6.1 Revisjonsberetning 2020 -Solsiden 4 SE s.5707.pdf
3. Årsrapport med årsberetning og årsregnskap Utomhus 2020.pdf
4. 6.1 Uavhengig revisors beretning 2020 -s. 5710.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Nils Hegna	Nydalen Allè 13
Styremedlem	Henning Hamnes	Nydalen Allè 11
Styremedlem	Morten Kaupang	Nydalen Allè 11
Varamedlem	Anne Mari Øverøyen	Nydalen Allè 13
Varamedlem	Aud Synnøve Dalsegg	Nydalen Allè 11

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

Generelle opplysninger om Solsiden 4 Boligsameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Solsiden 4 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990507457, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nydalen Allé 11
Nydalen Allé 13

Gårds- og bruksnummer :
77 385

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.

Solsiden 4 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid.

Styret har gjennomført 4 styremøter i løpet av året, i tillegg har en rekke saker blitt behandlet på mail og telefon.

Ordinært årsmøte ble gjennomført heldigitalt fra 06.05.2020, 23 deltok på møte, 50% av antall stemmeberettigede.

Som følge av reforhandlinger av avtaler med en rekke underleverandører har økonomien i sameiet bedret seg, det samme gjelder økonomien i SUH (Solsiden Utomhus). Det har derfor vært mulig å gjennomføre flere store prosjekter både i S4, men også i SUH i løpet av året.

Våren 2020 ble det gjennomført en oppgradering av grøntområdene på Solsiden med nyplanting av visne busker. Arbeidene ble utført av Braathen Landskapsentreprenør AS.

Gjennom året har styret slutført arbeider med ombygging av utelamper til leddlys, samt at det er skiftet til leddpærer i alle lamper i korridorer og inngangspartier. Styret har lenge sett behovet for å skifte taklampene i bod- og kjellerområdene til moderne og kostnadseffektive leddlamper med bedre lys. Vi vurderte gradvis utskiftning over flere år. Det viste seg imidlertid at da måtte også den gjenværende gamle armaturen gjennomgås og dels repareres, blant annet for sikring mot branntilløp. Styret besluttet derfor mot slutten av året å innhente anbud og skifte i alle bod- og kjellerområdene inkludert søppelsentral. Alle disse prosjektene vil bidra til betydelige innsparinger i strømkostnader i årene framover både ved lavere forbruk og at alle områder nå dekkes av bevegelsessensorer.

I portalen mellom NA11 og NA 13 hadde mange spurver i løpet av våren og sommeren slått seg til oppunder taket. Det ble derfor i igangsatt et arbeid via Rentokil for å tette glippen mellom veggen og taket, arbeidet ble utført høsten 2020.

Oppussing av mellomgangen til garasjen og sykkelparkeringen har stått på vedlikeholdsplanen i et par år, oppussingen ble gjennomført i januar/februar 2021.

Solsiden har i 2020 opplevd store problemer med papp- og pappkointeinerne som er utplassert på fellesområdet. Mange setter fra seg større kartonger og annet avfall utenfor kointeineren. Problemene var spesielt store høsten 2020 som følge av strekt økende nettsalg og en del inn/ut flytting med påfølgende emballasje som skulle kastes. Som en midlertidig løsning er det inngått avtale med Avantor om at de tre ganger i uken skal rydde avfall som samler seg opp rundt kointeinerne. Fortsetter problemene utover i 2021 vil imidlertid styret i SUH vurdere hyppigere tømning av pappkointeinerne.

Det har blitt satt ut kointeinerne for alle beboere på Solsiden 3 ganger, i januar, mai og september, denne ordningen fortsetter fremover.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 063 069**.

Andre inntekter består i hovedsak av erstatning forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 735 947**.

Dette er kr 236 423 mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi og drift og vedlikehold i forhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr **327 560** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **653 055**.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. Kabel-TV/nett er satt opp til kr 329 per mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 507 457, KUNDENR. 5707

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 009 607	1 928 892	2 004 000	2 064 000
Andre inntekter	3	53 462	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 063 069	1 928 892	2 004 000	2 064 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 090	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-90 000	-70 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 838	-8 454	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 936	-86 430	-88 000	-78 300
Konsulenthonorar	7	-630	-5 793	-8 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-215 234	-118 574	-313 000	-398 000
Forsikringer		-95 423	-87 325	-90 500	-98 000
Kostnader sameie	14	-747 468	-789 912	-790 000	-807 353
Energi/fyring	9	-311 752	-442 364	-425 000	-365 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 606	-143 681	-149 000	-181 608
Andre driftskostnader	10	-4 972	-17 400	-23 000	-16 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 735 947	-1 779 802	-1 972 370	-2 056 631
DRIFTSRESULTAT		327 122	149 090	31 630	7 369
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	442	740	0	0
Finanskostnader	12	-3	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		438	740	0	0
ÅRSRESULTAT		327 560	149 830	31 630	7 369
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		327 560	149 830		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	111 171	68 557
SUM ANLEGGSMIDLER		111 171	68 557
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		140	0
Forskuddsførte kostnader		98 553	227 620
Andre kortsiktige fordringer	13	140	34 782
Driftskonto OBOS-banken		747 556	441 398
Sparekonto OBOS-banken		11 263	11 209
SUM OMLØPSMIDLER		857 652	715 009
SUM EIENDELER		968 822	783 566
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		764 226	436 666
SUM EGENKAPITAL		764 226	436 666
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 082	19 162
Leverandørgjeld		180 515	327 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 597	346 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		968 822	783 566
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	339 187	857 326

Oslo, 22.03.2021

Tore Hegna /s/

Henning Hamnes /s/

Morten Kaupang /s/

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 387 020
Energi	450 768
TV-signaler/Internett	166 704
Garasje	4 263
Parkering	853
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 009 607

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning forsikring	53 462
SUM ANDRE INNETEKTER	53 462

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600



SUM PERSONALKOSTNADER -9 090

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 838.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -630

SUM KONSULENTHONORAR -630**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -134 507

Drift/vedlikehold elektro -3 524

Drift/vedlikehold heisanlegg -70 809

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -6 394

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -215 234**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme -311 752

SUM ENERGI / FYRING -311 752**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig -200

Kontorrekvisita -727

Trykksaker -893

Annen kontorkostnad -131

Bank- og kortgebyr -3 053

Øreavrunding 33

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -4 972**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank 269

Andre renteinntekter 173

SUM FINANSINNTEKTER 442

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Annen rentekostnad	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-3

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	140
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	140

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 12,60% av Solsiden Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie og utgjør kr 339 187.

Selskapets andel i Solsiden Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Solsiden Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596106. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016 Maling av oppganger/trappeløp. Gjennomført av Absolutt Service.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden 4 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden 4 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

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

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MGUHP-4YK0T-KEP7O-X5GSE-UGE60-SXE7V



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 11:17:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: MGUHP-4YK0T-KEP7O-X5GSE-UGE60-SXE7V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Børge Hofset	Nydalen Alle 29
Styremedlem	Tore Nils Hegna	Nydalen Allè 13
Styremedlem	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Inge Lindblom	Nydalen Allè 3
Styremedlem	Jan Storo	Nydalen Alle 17
Styremedlem	Trond Syversen	Nydalen Alle 25
Varamedlem	Elmas Becirovic	Nydalen Alle 17
Varamedlem	Beate Fisknes	Nydalen Allè 7
Varamedlem	Henning Hamnes	Nydalen Allè 11
Varamedlem	Knut Egil Hopland	Nydalen Allè 5
Varamedlem	Mette Malka	Nydalen Alle 23
Varamedlem	Bo Anders Trygg	Nydalen Alle 29

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Solsiden Utomhussameie

Solsiden Utomhussameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889866322, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

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.

Solsiden Utomhussameie 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 BDO AS.

Styrets arbeid i 2020/21

Styret har i siden forrige årsmøte i 2020 hatt 4 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker og løpende oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne møter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.



Ordinært årsmøte 2020 ble gjennomført som digitalt årsmøte 24.juni 2020.

Solsiden Utomhussameie er et felles sameie eid av de seks boligsameiene på Solsiden i Nydalen. Sameiet har ansvar for felles uteområder samt felles infrastruktur for de seks boligsameiene på Solsiden.

Styret har de siste to årene gjennomgått alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. Noen avtaler er sagt opp samt at det er inngått noen nye avtaler. Mange avtaler er dessuten reforhandlet og forbedret. Samlet har de nye avtalene ført til betydelige besparelser for sameiet.

Ved inngangen til 2020 trådte en utvidet driftsavtale med Avantor i kraft. Vår tidligere driftsavtale omfattet vedlikehold feiing og vedlikehold av uteområder og vedlikehold av grøntområder samt snørydding. Fra 2020 ble avtalen utvidet til å omfatte vaktmestertjenester for de enkelte byggene samt at Avantor regelmessige skal rydde søppel og avfall på uteområdene. Driftsavtalen med Avantor har fungert godt.

I 2020 ble et prosjekt for elbilladning i det lukkede parkeringsområdet i P2 ferdigstilt. Det ble lagt kabling fram til alle parkeringsplasser. Det ble videre montert ladebokser på ca. halvparten av parkeringsplassene, og systemet har fungert svært bra. På tampen av 2020 hadde vi imidlertid et kjedelig innbrudd der tre ladebokser ble stjålet. Styret vil etter dette arbeider videre med sikringstiltak for garasjeområdet.

I forbindelse med arbeidet med kabling til parkeringsplassene, ble det ellers avdekket at Avantor gjennom en årrekke hadde tappet strøm fra sameiets el-anlegg. Etter en prosess der styret så seg nødt til å utarbeide en forliksklage mot Avantor, ble det til slutt inngått en avtale med Avantor der sameiet fikk kompensert økonomisk for deler av strømmen Avantor hadde tatt fra sameiet.

Det kan til slutt nevnes at Utomhussameiet i løpet av 2020 inngikk en avtale med Bramo AS om årlig kontroll av brannvifter. Mot slutten av året ble det inngått en avtale med Toma Security om vakt- og alarmtjenester. Den nye avtalen trådte i kraft 1.1.2021 og vil både gi boligsameiene bedre tjenester samt at vi vil spare betydelige beløp i forhold til tidligere avtaler med Nokas.

Av prosjekter som er gjennomført i 2020 kan nevnes vedlikehold og noen oppgraderingsarbeider av vannrennene mellom bygg 4 og 6. Det er også gjennomført kontroll av mulige løse ytterplater på alle byggene på Solsiden.

Gjennom året har styret slutført arbeider med ombygging av utelamper til leddlys, samt at det er skiftet til leddpærer i alle lamper i korridorer og inngangspartier. Styret har lenge sett behovet for å skifte taklampene i bod- og kjellerområdene til moderne og kostnadseffektive leddlamper med bedre lys. Vi vurderte gradvis utskiftning over flere år. Det viste seg imidlertid at da måtte også den gjenværende gamle armaturen gjennomgås og dels repareres, blant annet for sikring mot branntilløp. Styret besluttet derfor mot slutten av året å innhente tilbud og skifte i alle bod- og kjellerområdene inkludert søppelcentral, selv om dette ville medføre budsjettoverskridelse. Alle disse prosjektene vil bidra til betydelige innsparinger i strømkostnader i årene framover både ved lavere forbruk og at alle områder dekkes av bevegelsessensorer.



Som et siste prosjekt i perioden kan vi nevne at det er ført forhandlinger med Nydalen Energi om reduksjon av prisene på fjernvarme. Forhandlingene ble sluttført ved inngangen til 2021. Nye priser vil føre til en forventet årlig kostnadsreduksjon for fjernvarme for Solsiden på ca. 200 000 – 250 000 kroner.

Styret har siden siste årsmøte satt i gang et prosjekt med gjennomgang av vårt felles brannvarslingsanlegg. Prosjektet vil omfatte dokumentasjon av løsninger og rutiner samt opplæring. Prosjektet vil bli videreført i 2021. I 2021 planlegges det også en gjennomgang av våre ulike forsikringer, med en mulig tilbudsrunde for å etablere en felles forsikringsavtale for både Utomhussameiet og alle boligsameiene på Solsiden.

Styret har i 2020 opplevd problemer med papp- og paircontainerne som er utplassert på fellesområdene. Mange setter fra seg større kartonger og annet avfall utenfor containerne. Problemene var spesielt store høsten 2020 som følge av sterkt økende nettsalg med påfølgende emballasje som skulle kastes. Som en midlertidig løsning er det inngått avtale med Avantor om at de tre ganger i uken skal rydde avfall som samlet seg opp rundt containerne. I løpet av 2021 vil imidlertid styret vurdere å forhandle med kommunen om hyppigere tømminger av pappcontainerne.

Styret har også satt ut avfallscontainere for alle beboerne på Solsiden 3 ganger pr. år, i januar, mai og september.

Styret vil ellers minne om at Oslo kommune har flere gjenbruksstasjoner der avfall kan leveres gratis. Den nærmeste gjenbruksstasjonen for Solsiden er Grefsen gjenbruksstasjon som ligger i Kapellveien 118 og er åpen fra kl. 07:30 til kl. 19:30.

Av andre prosjekter kan nevnes at styret våren 2020 gjennomførte en oppgradering av grøntområdene på Solsiden med nyplanting av visne busker. Arbeidene ble utført av Braathen Landskapsentreprenør AS. Styret gjennomførte også et prosjekt for å dempe konflikter mellom hundeeiere og beboere som mente seg plaget av hundehold. Det ble bl.a. gjennomført forbud mot lufting av hunder på sameiets grøntområder samtidig som det i dialog med partene ble oppnådd forståelse om verdien av godt naboskap og gjensidig toleranse.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **6 380 258**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **6 515 311**.

Dette er kr 315 107 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-134 441** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **747 866**.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 2,20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. I tillegg er det lagt inn innbetalinger fra sameiene til Kabel-TV/nett i budsjettet (kr 1 523 000).



SOLSIDEN UTOMHUS SAMEIE ORG.NR. 889 866 322, KUNDENR. 5710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 359 640	6 320 383	6 360 000	8 024 000
Garasjer		0	1 047 960	0	0
Andre inntekter	3	20 618	1 453 011	150 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 380 258	8 821 354	6 510 000	8 054 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-15 510	-17 000	-20 700
Styrehonorar	5	-125 000	-110 000	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 995	-8 118	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-47 327	-45 993	-48 000	-44 867
Konsulenthonorar	7	-29 123	-23 411	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 634 297	-2 542 769	-1 925 200	-2 279 044
Forsikringer		-24 901	-22 958	-24 000	-25 284
Kommunale avgifter	9	-2 457 588	-2 266 285	-2 460 000	-2 611 260
Kostnader sameie		-376 525	-398 971	-460 000	-575 472
Energi/fyring		-212 574	-405 672	-438 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-1 426 606	0	-1 523 928
Andre driftskostnader	10	-580 357	-1 218 202	-680 004	-653 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 515 311	-8 484 494	-6 200 204	-8 302 155
DRIFTSRESULTAT		-135 053	336 860	309 796	-248 155
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	612	1 370	0	0
Finanskostnader		0	-27	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		612	1 343	0	0
ÅRSRESULTAT		-134 441	338 203	309 796	-248 155
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	338 203		
Fra opptjent egenkapital		-134 441	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		175	21 705
Forskuddsbetalte kostnader		471 014	209 471
Andre kortsiktige fordringer		0	72 350
Driftskonto OBOS-banken		1 142 672	917 969
SUM OMLØPSMIDLER		1 613 861	1 221 494
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 613 861	1 221 494
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		747 866	882 307
SUM EGENKAPITAL		747 866	882 307
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		856 303	339 187
Annen kortsiktig gjeld	12	9 692	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		865 995	339 187
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 613 861	1 221 494
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2021

Børge Hofset /s/
Inge Lindblom /s/
Svein Jarle Hole /s/
Jan Storo /s/
Tore Nils Hegna /s/
Trond Syversen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 359 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 359 640

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturering EL-bil	20 618
SUM ANDRE INNETEKTER	20 618

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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

NOTE: 5

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 174, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 995.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 563
Andre konsulentonorarer	-7 560
SUM KONSULENTHONORAR	-29 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ingeniør Tidemand AS	-527 049
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-527 049
Drift/vedlikehold bygninger	-2 762
Drift/vedlikehold VVS	-116 618
Drift/vedlikehold elektro	-345 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 191 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 093
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 813
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-285 486
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 634 297

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 540 987
Renovasjonsavgift	-828 641
Kommunale avgifter	-87 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 457 588

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-82 950
Vaktmestertjenester	-62 946
Vakthold	-3 405
Renhold ved firmaer	-423 208
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 174
Annen kontorkostnad	-250
Telefon	-1 057
Bank- og kortgebyr	-2 345
Velferdskostnader	-2 024



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-580 357
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	612
-------------------------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	612
----------------------------	------------

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye viderefakturert Kabel-TV. Vil bli refundert i 2021	-9 692
--	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 692
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657580. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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. 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 Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Solsiden Utomhussameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Solsiden Utomhus Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden Utomhus Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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.

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

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: ES6iL-6Z7JQ-UAEHU-BBKQI-ILXBY-W0EZK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-08 21:19:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: ES6iL-6Z7JQ-UAEHU-BBKQI-ILXBY-W0EZK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

31 av 48



Sak 5

Ny løsning for porttelefon

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn et tilbud fra leverandør med og uten videokamera. Seksjonseier dekker inntil kr. 4500 for ny porttelefon, resten dekker sameiet.

Forslag til vedtak

Styret henter inn et tilbud til på nye porttelefoner. Seksjonseier dekker inntil kr 4500 for ny porttelefon, resten dekker sameiet.



Sak 6

Utvidelse av takareal for Ute Marie Branstaetter og Henning Hamnes

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Henning Hamnes søker om å utvide takterrassen med 14,9 kvm. Prisen som skal betales for det utvidete arealet er beregnet på samme måte som tidligere sameier har gjort. Konsumprisindeksen er lagt til grunn for prisøkningen. Henning Hamnes vil inngå en avtale med sameiet lik tidligere avtaler som er inngått i flere av sameiene på Solsiden, i tillegg foreslås det en endring av vedtektene § 2 organisering av sameiet. Vedtektene §2 2. avsnitt endres til «Seksjon 46 har i 2016 kjøpt en del av takarealet fra sameiet etter vedtak på sarneiermøte. Seksjon 24 har gjort tilsvarende i 2021. Arealene skal utgjøre en tilleggsdel for henholdsvis seksjon 46 og seksjon 24»

Forslag til vedtak

Søknad om utvidelse av takterrassen med 14,9 kvm godkjennes. Prisen for takarealet indeksreguleres til og med 2021.

Vedlagt kontrakt inngås mellom Sameiet og nr 24/leilighet 192) Ute Maria Branstaetter og Henning Hamnes.

Vedtektene §2 2. avsnitt endres til "Seksjon 46 har i 2016 kjøpt en del av takarealet fra sameiet etter vedtak på sameiermøte. Seksjon 24 har gjort tilsvarende i 2021. Arealene skal utgjøre en tilleggsdel for henholdsvis seksjon 46 og seksjon 24"

Vedlegg

1. KONTRAKT 08.09.20 takterrasse Henning Hamnes.pdf



KONTRAKT

Følgende kontrakt er inngått mellom

Solsiden 4 Boligsameie (nedenfor kalt Sameiet)
og
eier av seksjon (nr 24/leilighet 192) Ute Maria Branstaetter og Henning Hamnes
(nedenfor kalt Eier)

1. Bakgrunn

Eier av seksjon nr 24/leilighet nr 192 har takterrasse som er tillagt seksjonen som tilleggsareal. Utenfor takterrassen er det et ubrukt felles takareal som i henhold til denne kontrakten skal benyttes av Eier til utvidelsen av takterrassen. Arealet fremstår i dag som normalt utbygd tak.

2. Overdragelse og formål

Sameiet gir Eier rett til å utvide terrassen med 14,9 m2 over takarealet som beskrevet i pkt.1 i denne kontrakten og inntegnet på vedlegg 1 ("Takarealet").

3. Vederlag

Eier plikter å betale et vederlag ("Vederlaget") tilsvarende kr 2 013 pr. m2, totalt kr 29.993,-.

Vederlaget forfaller til betaling etter nærmere avtale med styret.

Sameiets utsteder en bankgiro som merkes "*Vederlag salg av tilleggsareal takterrasse seksjon24/leilighet 192*".

4. Eiers plikter ved utvidelse av terrasse og utbygging av Takareal

Ved utvidelse/utbygging av takterrasse plikter Eier å:

- * Oppfylle alle offentlige krav i forbindelse med utbyggingen. Styret i Sameiet plikter på sin side å legge til rette for gjennomføring av utbygging og reseksjonering.
- * Dekke alle kostnadene ved utbyggingen, herunder kostnader som Sameiet påføres på grunn av byggearbeidene. Sameiets kostnader ved inngåelse av kontrakten anses dekket av Vederlaget.
- * Påse at arbeidet utføres fagmessig, herunder at det blir brukt autoriserte håndverkere der dette er påkrevd i henhold til offentlige regler.
- * Bære det fulle og hele ansvar for feil og mangler som måtte oppstå ved utbygging av Takarealet, både under byggeperioden og etter utbyggingen er ferdigstilt. Vedlikeholdsplikt følger av § 8 i Sameiets vedtekter.
- * Sørgje for nødvendige forsikringer i byggeperioden for å dekke skader som følge av arbeiderne blir påført Sameiets fellesområder og/eller andre seksjoner. Sameiet skal på sin side holde Takarealet forsikret før og etter utvidelsen i henhold til denne kontrakt samt i henhold til Sameiets alminnelige forsikring. Når Sameiet mottar melding fra Eier om ferdigstilling, vil Sameiets forsikring av Takarealet også omfatte seksjonseiers disponering av Takarealet på samme måte som det som gjelder for terrassene før utvidelsen etter denne kontrakt. Sameiet har rett til å få verifisert at arbeidene er ferdigstilt i samsvar med godkjenning. Hvis verifiseringen viser at arbeidene ikke er utført etter kravene i kontrakten, kan styret pålegge seksjonseier å utbedre arbeidene.
- * Holde Sameiet skadeløst for eventuelt ansvar Sameiet måtte komme i som følge av arbeidene.



Dette både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemann.

Herunder å utbedre skader og dekke utlegg som Sameiet påføres som følge av byggarbeider og anleggstrafikk.

- * Følge nødvendige pålegg og anvisninger som Sameiet kommer med i forbindelse med byggearbeidet for å sikre overholdelse av denne kontrakt. Sameiet har under utbyggingen rett til på egen hånd å foreta de kontroller det finner ønskelig.

5. Vesentlig mislighold

Begge parter har rett til å heve kontrakten og kreve dekket sitt tap dersom den annen part vesentlig misligholder betalingsbetingelser eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt. Som vesentlig mislighold regnes mer enn 14 dagers betalingsforsinkelser etter forfall.

6. Vedlegg

Som en del av denne kontrakt regnes Vedlegg 1: Plantegning av Takarealet.

Denne kontrakten er undertegnet i to eksemplar – ett eksempel til hver part.

Oslo/Nydalen

.....

Tore Hegna
Styreleder

.....

Henning Hamnes
Eier



Vedlegg 1

Plantegning av takarealet





Sak 7

Nytt forslag fra SUH vedrørende retningslinjer for balkonger og terrasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Vedlagte nye retningslinjer for balkonger og terrasser vedtas.

Vedlegg

1. Retningslinjer for tiltak på balkonger og terrasser Oppdatert 13102020-2.pdf

Vedlegg til sameiets vedtekter. Godkjent på årsmøtet 29.04.21

Solsiden 4 boligsameie i Nydalen



Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplan- terrasser mv.

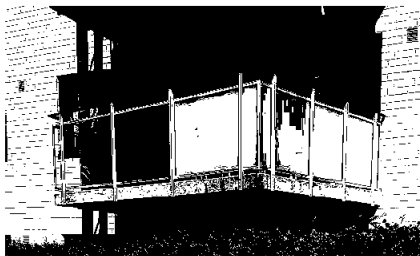
Generelt

Disse retningslinjene angir hvilke tiltak som kan gjennomføres uten å søke styret om tillatelse. Retningslinjene gir også noen eksempler på hva som ikke kan gjøres uten særskilt tillatelse.

For alle tiltak av bygningsmessig karakter kreves det utførelse eller godkjenning av person/firma med ansvarsrett (dvs. At personen/firmaet må kunne stilles til ansvar dersom utførelsen ikke er profesjonell og forsvarlig).

1. Rekkverk

Rekkverk på balkonger og takterrasser skal utføres i aluminium og glass i stil med det opprinnelige. Glasset kan være klart eller frostet. Rekkverkets høyde skal være tilsvarende eksisterende rekkverk.



(Bare aktuelt for boligsameie 1 og 3/5):

Sameiere med bakkeplanterrasser, som ønsker å sette opp rekkverk, må søke sitt boligsameie om dette. I søknaden skal framgå hvilken utforming det søkes om (materialvalg, høyde, plassering mv.).



(Bare aktuelt for boligsameie 2, 4, 6 og 7): Oppsetting av rekkverk eller gjerde tillates ikke rundt terrassene på bakkeplan.

2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

Balkonger og takterrasser på Solsiden har forskjellig utforming og dessuten ulik plassering i forhold til:

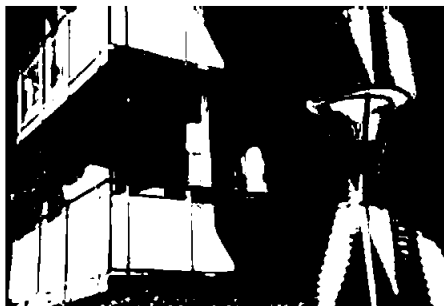
- Solforhold
- Innsyn
- Vinddrag
- Fasadeinntrykk

Levegger på balkonger og takterrasser i frontleilighetene ut mot elven har størst innvirkning på fasadeinntrykket. Dette tilsier stor varsomhet med faste installasjoner.

Det kan sette opp le-vegger ut fra veggen så langt takutspringet går. Skjermen skal utføres i lettmetall og glass og stå i stil med rekkverket. Glasset skal være klart. På frontbalkongene åpner dette for levegg helt ut til hjørne av balkongen, noe som stiller særlig strenge krav til utførelse (se bildet som gir et godt eksempel på dette). På frontbalkongene skal det kun være levegg på en av sidene.



På de øvrige balkongene kan det settes opp le-vegger/innsynsskjermer ut fra veggen i en lengde på inntil 2 stolper (på rekkverket). Skjermen skal utføres i lettmetall og glass og stå i stil med rekkverket. Glasset kan være klart eller frostet. Dersom glasset er frostet og hindrer solinnstråling på naboileilighet skal aksept innhentes fra eieren av denne. Dersom slik aksept ikke gis, må det søkes styret i sameiet om tillatelse til å sette opp le-veggen/innsynsskjermen.



Eiere av leilighet med terrasse på bakkeplan kan sette opp le-vegg/innsynsskjerm ut fra vegg. Utformingen skal stå i stil med opprinnelige skillevegger mht. materialvalg, størrelse og farge.



Markiser skal være i grå duk, fargekode, duk nr. 79 (#79) som er fargekode både av "Kjells markiser" og "Markisemannen".

Uttreks- og nedtreks-skjermer skal være i samme grå duk som markisen eller i sort, delvis gjennomsiktig duk (screen)

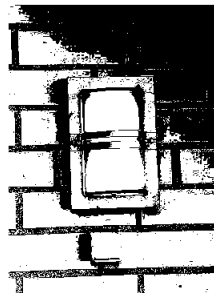
Når uttreks- og nedtreks-skjermer ikke brukes forutsettes det at de ikke er trukket ut.



3. Utelys

Utelamper skal være av typen Norlys Basel 661 galvanisert. Eller mest mulig lik denne dersom modellen ikke lengre er i salg.

I takutspring med trehimling kan integrerte spotlys installeres dersom de ikke kaster lys inn på naboterasse eller vindu.



4. Flislegging av balkonggulv og maling av balkongtak

Sameiere som ønsker å legge keramiske fliser på balkonggulvet må legge tett membran under flisene. Maling av balkongtak tillates ikke da det hemmer lufting av betongen.

5. Vinterhage

Vinterhage tillates ikke hverken på balkong eller terrasse. Rammen for inneareal (BRA) er tilnærmet 100% utnyttet på Solsiden. En vinterhage er å regne som inneareal. Selv om det gjenstår noen få kvadratmeter før maksimalrammen overskrides må disse holdes av til eventuelle framtidige fellesprosjekter. Gjeldende reguleringsplan for Solsiden Boligsameie, S-3945 har et tillatt T-BRA på 31.500 m², det er bygget 31. 484 m² T-BRA.

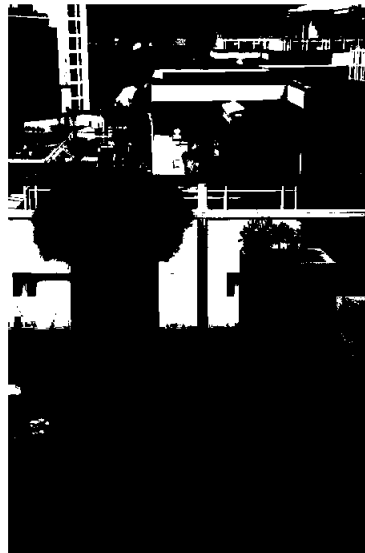
6. Tyngre installasjoner på takterrasser

Takterrassene hviler flytende på isolasjonsmateriale. De tåler derfor liten vektbelastning pr. arealenhet. Overbelastning vil dessuten kunne skade bærende konstruksjoner.

Maksimal akseptabel vektbelastning anses å være ca. 300 kg pr m² med jevnt fordelt last. Utførte beregninger viser dessuten at for deler av hver terrasse kan over 90% av den overnevnte grense for vektbelastning være «spist opp» av den opprinnelige dekkekonstruksjonen (+ snø).

For å illustrere hva dette innebærer kan det opplyses at bl.a., følgende «installasjoner» kan overskride denne grensen:

- Jaccussi
- Plantekasser av betong eller stein.
Middels store plantekasser bør, for å kunne brukes, være i lett materiale med maksimalt 60-70 cm jord dersom de står alene og med maksimalt 30-40 cm jord om det står flere samlet. Om vinteren, når terrassen tynges av snø, forutsettes det at kassene flyttes under tak.
- Dekkematerialer av betong- eller steinheller



Sameiere som har installasjoner på sin takterrasse som overstiger den retningsgivende maksimale vektbelastning bes fjerne installasjonene snarest mulig eller, om mulig, gjøre



tiltak som sikrer at vektbelastningen på terrassegulvet blir forsvarlig. Dersom en er usikkert på om vektbelastningen overskrides skal installasjonen omsøkes til styret i boligsameie (hvis det ikke allerede er gjort). Dokumentasjon fra kompetent fagmann skal følge søknaden. Slik søknad skal også sendes for eventuelle tyngre installasjoner som planlegges.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle skader som følge av for stor vektbelastning på takterrassen vil innehaveren av den aktuelle leiligheten (seksjonseieren) stå ansvarlig for.

7. Beplantning

All faststående beplantning på Solsiden er Utomhusstyrets ansvar og skal utføres i regi av dette styret.

Dersom planter dør, bør klippes eller har behov for annet vedlikehold skal dette meldes til Utomhusstyret via styret i boligsameiet.

Dersom en sameier eller sameierens leietaker gjør inngrep i beplantningen (fjerner, klipper, erstatter planter) kan dette medføre at Utomhusstyret retter opp inngrepet på sameiers regning.

På balkonger og takterrasser skal blomsterkasser henge på innsiden av rekkverket, men unntak for steder hvor takutspring fanger opp overskuddsvann og fallende gjenstander.

8. Varmepumper

Det tillates ikke å installere varmpumper i leiligheter der varmpumpene er synlige på balkonger og på utsiden av bygg.



Sak 8

Vedtektssendring endring antall varamedlem fra 2 til 1.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektssendring endring antall varamedlem fra 2 til 1.

Ny setning i vedtektene:

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer samt 1 varamedlem.

Forslag til vedtak

Ny setning i vedtektene vedtas:

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer samt 1 varamedlem.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

2 varamedlemmer og 1 styremedlem er på valg. Varamedlem Aud Dalsegg har flyttet og Ann Mari Øverøyen har signalisert at hun ønsker å fratre. Morten Kaupang er på valg som styremedlem, styret ønsker at Morten forsetter, men har signalisert at han antagelig vil flytte om et års tid.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Morten Kaupang

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Mangler Kandidat

Anne Mari Øverøyen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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