



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 365 539  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLSIDEN 1 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: Elmedina Fetisi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

### 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, 10.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 674 225	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 674 225</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	
Annen driftskostnad		2 845 275	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 977 395</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>696 830</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		979	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>979</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		6	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>973</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>697 804</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>697 804</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>697 804</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>697 804</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		697 804	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>697 804</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		183 520	
Sum finansielle anleggsmidler		183 520	0
Sum anleggsmidler		183 520	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 614	
Andre fordringer		201 495	2 477
Sum fordringer		229 109	2 477
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 160	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 160	
Sum omløpsmidler		1 257 269	2 477
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 440 788</b>	<b>2 477</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 131 781	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 131 781</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 131 781</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		296 227	99
Annen kortsiktig gjeld		12 780	2 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 007</b>	<b>2 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 007</b>	<b>2 477</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 440 788</b>	<b>2 477</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 768166

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 365 539  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLSIDEN 1 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: Elmedina Fetisi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

**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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 990 365 539  
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 674 225	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 674 225</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	
Annen driftskostnad		2 845 275	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 977 395</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>696 830</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		979	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>979</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		6	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>973</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>697 804</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>697 804</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>697 804</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		697 804	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>697 804</b>	



Organisasjonsnr: 990 365 539  
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		183 520	
Sum finansielle anleggsmidler		183 520	0
Sum anleggsmidler		183 520	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 614	
Andre fordringer		201 495	2 477
Sum fordringer		229 109	2 477
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 160	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 028 160	
Sum omløpsmidler		1 257 269	2 477
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 440 788</b>	<b>2 477</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 131 781	



Sum opptjent egenkapital	1 131 781	
Sum egenkapital	1 131 781	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	296 227	99
Annen kortsiktig gjeld	12 780	2 378
Sum kortsiktig gjeld	309 007	2 477
Sum gjeld	309 007	2 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 440 788	2 477



Organisasjonsnr: 990 365 539  
SOLSIDEN 1 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

5



**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 1 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 16. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Solsiden 1 Boligsameie. Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5591>

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. Reviderte retningslinjer for tiltak på balkonger og terrasser
6. Nytt låssystem
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Solsiden 1 Boligsameie**

Inge Lindblom

Torun Eeg

Knut Egil Hopland



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**

Ida Neerby og Signe Ødegaard

**Forslag til vedtak**

Ida Neerby og Signe Ødegaard er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 99 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 99 000.



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.

Solsiden Utomhus regnskap til orientering.

### **Vedlegg**

1. 6.1 BDO Revisjonsberetning\_2020 - 5591 - 10026643 - Solsiden 1 Boligsameie.pdf
2. 5710 Solsiden Utomhus Årsrapport med årsberetning og årsregnskap 2020.pdf
3. 6.1 Uavhengig revisors beretning 2020 -s. 5710.pdf
4. 5591 Årsrapport og regnskap 2020.pdf



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Solsiden 1 Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solsiden 1 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.

#### 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: 2TMOM-6E1VV-1THPP-ELLDX-XS7QS-OKM6V



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-24 20:54:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2TMOM-6E1WV-1THPP-ELLDX-XS7QS-OKM6V

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 brannutløp. 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 bevegelsesensorer.



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 tømninger 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
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 380 258</b>	<b>8 821 354</b>	<b>6 510 000</b>	<b>8 054 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 515 311</b>	<b>-8 484 494</b>	<b>-6 200 204</b>	<b>-8 302 155</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-135 053</b>	<b>336 860</b>	<b>309 796</b>	<b>-248 155</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	612	1 370	0	0
Finanskostnader		0	-27	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>612</b>	<b>1 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-134 441</b>	<b>338 203</b>	<b>309 796</b>	<b>-248 155</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	338 203		
Fra opptjent egenkapital		-134 441	0		



## BALANSE

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

### 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **NOTE: 2**

#### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 359 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 359 640</b>

### **NOTE: 3**

#### **ANDRE INNTEKTER**

Fakturering EL-bil	20 618
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>20 618</b>

### **NOTE: 4**

#### **PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</b>

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

### **NOTE: 5**

#### **STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 123</b>

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

Ingeniør Tidemand AS	-527 049
----------------------	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-527 049</b>
---	-----------------

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
--	----------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 634 297</b>
---------------------------------	-------------------

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

Vann- og avløpsavgift	-1 540 987
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-828 641
-------------------	----------

Kommunale avgifter	-87 960
--------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 457 588</b>
-------------------------------	-------------------

**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
-------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-580 357</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>612</b>
----------------------------	------------

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 692</b>
-----------------------------------	---------------



## Annem 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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

Budsjetallene 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>



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Inge Lindblom	Nydalen Allè 3
Styremedlem	Torun Eeg	Nydalen Allè 5
Styremedlem	Knut Egil Hopland	Nydalen Allè 5
Varamedlem	Oddrun Sæter	Nydalen Allè 3

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

### Generelle opplysninger om Solsiden 1 Boligsameie

Sameiet består av 114 seksjoner.

Solsiden 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990365539, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nydalen Allé 1  
Nydalen Allé 3  
Nydalen Allé 5

Gårds- og bruksnummer :  
77 382

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 1 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden. Styrets medlemmer har ellers hatt jevnlig kontakt med hverandre i forbindelse med enkelthendelser og i løpende saker.

Av spesielle saker, har styret vært engasjert i forsikringssaker, vannlekkasje fra yttertaket, kondensproblemer under yttertaket og skader p.g.a sterke vindkast over taket. Plater (Steniaplater) på byggets yttervegger er kontrollert og sikret slik at de ikke kan løsne og falle ned.

Dessuten har styret, ved styreleder, samarbeidet med Solsiden Utomhussameie i en rekke prosjekter og tiltak innen områder hvor vi har felles ansvar og interesser. Blant annet er nå all utebelysning skiftet til LED- lamper/pærer. Samtlige bygg innvendig har dessuten fått skiftet belysningen til sparepærer/LED-pærer. Utskifting av samtlige lamper i bodområdene ble startet opp mot slutten av året.

Av annet arbeid inn mot styret i Solsiden Utomhussameie, kan det nevnes nyplanting og utskifting av en rekke planter og busker



## 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 **3 674 225**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 977 395**.

Dette er kr 277 948 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi.

### Resultat

Årets resultat på kr **697 804** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 948 262.

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.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 5 % øking av felleskostnadene og øking av kabel-TV/nett til kr 329 per mnd. fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 674 225	3 145 884	3 673 000	3 743 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 674 225</b>	<b>3 145 884</b>	<b>3 673 000</b>	<b>3 743 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 120	-16 920	-16 920	-12 600
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-10 838	-12 375	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-161 603	-157 050	-162 073	-139 000
Konsulenthonorar	6	-4 725	-16 555	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-186 490	-125 733	-200 000	-361 500
Forsikringer		-255 392	-272 296	-255 350	-265 000
Kostnader sameie	13	-1 257 673	-1 327 740	-1 328 000	-1 357 056
Energi/fyring	8	-516 197	-672 411	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 802	-350 227	-364 000	-442 176
Andre driftskostnader	9	-45 556	-26 996	-81 000	-59 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 977 395</b>	<b>-3 098 303</b>	<b>-3 255 343</b>	<b>-3 459 882</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>696 830</b>	<b>47 581</b>	<b>417 657</b>	<b>283 118</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	979	816	5 000	0
Finanskostnader	11	-6	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>973</b>	<b>816</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>697 804</b>	<b>48 397</b>	<b>422 657</b>	<b>283 118</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		697 804	48 397		



### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	183 520	113 173
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>183 520</b>	<b>113 173</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		40 394	7 386
Forskuddsbetalte kostnader		188 435	286 145
Andre kortsiktige fordringer	12	280	54 499
Driftskonto OBOS-banken		1 006 584	430 738
Sparekonto OBOS-banken		21 576	21 473
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 257 269</b>	<b>800 241</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 440 788</b>	<b>913 415</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 131 781	433 978
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 131 781</b>	<b>433 978</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 780	34 262
Leverandørgjeld		296 227	445 175
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>309 007</b>	<b>479 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 440 788</b>	<b>913 415</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	339 187	857 326
Oslo, 24.02.2021			
Styret i Solsiden 1 Boligsameie			
Inge Lindblom /s/		Torun Eeg /s/	
Knut Egil Hopland /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 505 024
Energi	663 960
TV-signaler/Internett	303 744
Oppstartsbeløp	198 242
Garasje	2 713
Parkering	543
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 674 225</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 120</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 838.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 725
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 725</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 546
Drift/vedlikehold VVS	-3 625
Drift/vedlikehold elektro	-6 254
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 198
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 069
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-186 490</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-516 197
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-516 197</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 689
Renhold ved firmaer	-16 016
Kontorrekvisita	-729
Trykksaker	-224
Annen kontorkostnad	-18 472
Kontingent, ikke fradragsberettiget	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 392
Øreavrunding	16
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-45 556</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	461
Andre renteinntekter	518
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>979</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Annen rentekostnad	-6
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	280
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>280</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 20,80% 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.



## Annem 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 IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565849. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

## **Reviderte retningslinjer for tiltak på balkonger og terrasser**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslag til reviderte retningslinjer for tiltak på balkonger og terrasser er vedlagt. De foreslåtte reviderte retningslinjene er kun små justeringer i forhold til gjeldende retningslinjer. Styret i Solsiden har enstemmig godkjent revisjonen og de enkelte sameier bør ha felles retningslinjer.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler forslaget til reviderte retningslinjer.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet godkjenner forslaget til reviderte retningslinjer for tiltak på balkonger og terrasser.

### **Vedlegg**

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

Vedlegg til sameiets vedtekter. Godkjent på årsmøtet 13. april 2021

### Solsiden (nr) boligsameie i Nydalen



## Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanner mv.

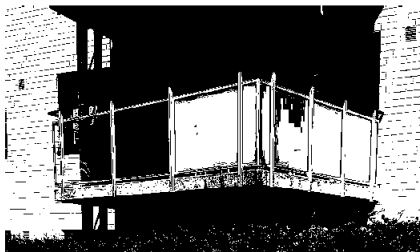
### Generelt

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 frosted. 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.

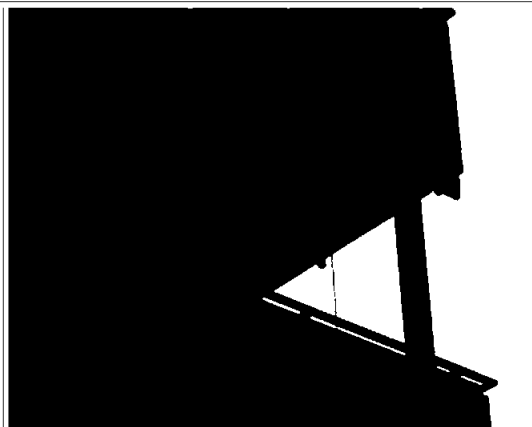
## 2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

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-vegger/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 nedtrekks-skjermer skal være i samme grå duk som markisen eller i sort, delvis gjennomsiktig duk (screen)

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

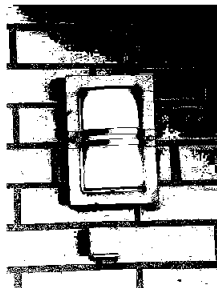


### 3. Utelys



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 m<sup>2</sup>, det er bygget 31. 484 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
- Oppbygging med elvegrus el. tykkere enn 50mm





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/terrasser og på utsiden av bygg.



Sak 6

## **Nytt låsessystem**

**Forslag fremmet av:** Håkon Bjerke Thronæs

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens låsesystem er utdatert og lite fleksibelt. Det er dyrt å erstatte nøkler. Det flytter stadig inn og ut beboere i sameiet. Flere leiligheter er utleid. Dette fører til at nøkler kan være på avveie. Ved å bytte til digitale nøkkelbrikker, unngår vi nøkler på avveie. Det er også langt billigere å få nye nøkler enn dagens system. Tapte nøkler kan sperres. Flere borettslag/ sameier i bydelen har allerede skiftet ut sine system.

### **Styrets innstilling**

Styret ser behovet for å utrede fordeler og ulemper ved å gå over fra fysiske nøkler til nøkkelbrikker/nøkkelkort for sameiet. En utredning med kostnadsoverslag for ulike løsninger og omfang vil bli lagt frem på årsmøte i 2022.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet pålegger styret å hente inn forslag i 2021 til ulike løsninger og pristilbud for bytte fra fysiske nøkler til nøkkelbrikker i inngangspartiene og evt bodområder.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Inge Lindblom**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Torun Eeg**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Herman Hole Evensen**

**Oddrun Sæter**



## 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](http://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.