



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990507457

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 433 801	2 369 186
Sum inntekter		2 433 801	2 369 186
Kostnader			
Lønnskostnad		108 030	102 690
Annen driftskostnad		2 500 880	1 933 991
Sum kostnader		2 608 910	2 036 681
Driftsresultat		-175 109	332 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 230	1 497
Sum finansinntekter		4 230	1 497
Annen finanskostnad		4 015	4 162
Sum finanskostnader		4 015	4 162
Netto finans		215	-2 665
Resultat før skattekostnad		-174 894	329 840
Årsresultat		-174 894	329 840
Totalresultat		-174 894	329 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-174 894	329 840
Sum overføringer og disponeringer		-174 894	329 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 349	183 550
Sum varige driftsmidler		93 349	183 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		93 349	183 550
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 463	4 219
Andre fordringer		126 357	123 156
Sum fordringer		129 820	127 375
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 537	448 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 537	448 297
Sum omløpsmidler		299 357	575 672
SUM EIENDELER		392 706	759 222

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		353 998	528 892
Sum opptjent egenkapital		353 998	528 892
Sum egenkapital		353 998	528 892
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		14 933	212 253
Annen kortsiktig gjeld		23 775	18 076
Sum kortsiktig gjeld		38 708	230 329
Sum gjeld		38 708	230 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		392 706	759 222



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542988

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 433 801	2 369 186
Sum inntekter		2 433 801	2 369 186
Kostnader			
Lønnskostnad		108 030	102 690
Annen driftskostnad		2 500 880	1 933 991
Sum kostnader		2 608 910	2 036 681
Driftsresultat		-175 109	332 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 230	1 497
Sum finansinntekter		4 230	1 497
Annen finanskostnad		4 015	4 162
Sum finanskostnader		4 015	4 162
Netto finans		215	-2 665
Resultat før skattekostnad		-174 894	329 840
Årsresultat		-174 894	329 840
Totalresultat		-174 894	329 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-174 894	329 840
Sum overføringer og disponeringer		-174 894	329 840



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		93 349	183 550
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		93 349	183 550
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 463	4 219
Andre fordringer		126 357	123 156
Sum fordringer		129 820	127 375
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 537	448 297
Sum omløpsmidler		299 357	575 672
SUM EIENDELER		392 706	759 222
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	353 998	528 892
Sum opptjent egenkapital	353 998	528 892
Sum egenkapital	353 998	528 892
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	14 933	212 253
Annen kortsiktig gjeld	23 775	18 076
Sum kortsiktig gjeld	38 708	230 329
Sum gjeld	38 708	230 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	392 706	759 222



Organisasjonsnr: 990 507 457
SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5707

SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5707>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utvidelse av takareal for Olav Nedrelid
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Christian Lund og Hanne Sommerstad som protokollvitner

Forslag til vedtak

Christian Lund og Hanne Sommerstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5707 Solsiden 4 Boligsameie.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bidrar aktivt til forbedringer og kostnadsreducerende tiltak på Solsiden, i tillegg til å vedlikeholde Solsiden 4 på best mulig måte, se nærmere redegjørelse under styrets rapport i årsberetningen. Styrets godtgjørelse økes med 5,2 % i henhold til det generelle lønnsoppjøret i 2024.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse økes i henhold til det generelle lønnsoppjøret i 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 99.603 kr.

Sak 6

Utvidelse av takareal for Olav Nedrelid

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Olav Nedrelid (seksjon 22) søker om å utvide takterrassen med 42 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. Olav Nedrelid 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 sameiermøte. Seksjon 24 har gjort tilsvarende i 2021 og seksjon 22 i 25. Arealene skal utgjøre en tilleggsdel for henholdsvis seksjon 46, seksjon 24 og seksjon 22»

Styrets innstilling

Søknad om utvidelse av takterrassen med 42 kvm godkjennes. Prisen for takarealet indeksreguleres til og med 2024.

Vedlagt kontrakt inngås mellom sameiet og seksjon 22, Olav Nedreid.

Vedtektene § 2 2. avsnitt endres

Seksjon 46 har i 2016 kjøpt en del av takarealet fra sameiet etter vedtak på årsmøte. Seksjon 24 har gjort tilsvarende i 2021 og seksjon 22 i 2025. Arealene skal utgjøre en tilleggsdel for henholdsvis seksjon 46, seksjon 24 og seksjon 22.

Forslag til vedtak

Søknad om utvidelse av takareal godkjennes i henhold til styrets innstilling.

Vedlegg

3. KONTRAKT 2025 Olav Nedreid.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Ingen av styrets medlemmer er på valg i år, men styret ønsker å tilby Martin Muan en ekstra plass som varamedlem.

Innstilling

Martin Muan sin søknad om plass i styret som varamedlem godkjennes.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Muan

Martin Muan bor i NA 13, Martin har henvendt seg til styret som kandidat til styreplass. Det er ingen styrerepresentanter som er på valg i år, men styret ser positivt på slike henvendelser, vi ønsker derfor å tilby Martin Muan en plass som varamedlem.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2024 SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Tore Nils Hegna - Nydalen Allè 13

Styremedlem

Svein Jarle Hole - Nydalen Allè 7

Styremedlem

Henning Hamnes - Nydalen Allè 11

Varamedlem

Hanne Sommerstad - Nydalen Alle 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solsiden 4 Boligsameie.

Solsiden 4 boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990507457, 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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) i Obos er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 3 formelle styremøter, i tillegg har styreleder deltatt på 5 styremøter i Solsiden Utomhus (SU), 3 styremøter i Nydalen Gårdeierforening og 2 medlemsmøter i Nydalen gårdeierforening. Mellom styremøtene har saker og oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært årsmøte 2024 ble gjennomført digitalt i perioden 15.05.24 -18.05.24. Referatet fra årsmøtet er sendt ut til eierne.

Sameiet var i en periode i 2023/22 plaget av innbrudd i bodområdet, etter utskifting av låssystem har vi et hermetisk lukket område hvor bare beboere har tilgang. Mistanken ble derfor rettet mot noen med tilgang til de nye nøklene. Styret fikk etter hvert mistanke til leieboere, de flyttet ut i våres og vi har ikke hatt noen problemer



med innbrudd etter det. I løpet av året ble det montert nye låsebeslag og levert ut nye låser til alle som har vært berørt av innbrudd.

Inngangspartiene, ganger, oppganger og bodområdene har blitt malt i løpet av året, i tillegg er alle lampene i gangene skiftet ut til LED pærer.

Styret har videre i samarbeid med SU i 2024 løpende fulgt opp og vurdert alle avtaler for drift og vedlikehold av uteområdene samt for felles infrastruktur for boligsameiene på Solsiden. To av serviceavtalene ble i 2024 sendt ut på anbud, en avtale om vedlikehold av sameienes boligventilasjonsanlegg og en renholds avtale. Avtalen for bod ventilasjon ble forlenget med tidligere samarbeidspartner, mens det for renhold ble valgt ny leverandør. Kan Renhold AS ble valgt som ny renholds leverandør, mens Elis AS ble valgt som leverandør av matter.

De fleste av dagens avtaler vurderes som gode og har spart sameiet for betydelige kostnader. Kvaliteten på tjenester Utomhussameiet kjøper inn, har samtidig blitt bedre. Styret vil fortsatt løpende vurdere alle drifts- og vedlikeholdsavtaler for å sikre at sameiet har gode og kvalitetsriktige avtaler.

Mot slutten av 2023 gjennomgikk styret kostnadene for kommunale avgifter, og spesielt kostnadene for vann og avløp. Disse kostnadene har økt mer enn 40% i Oslo de 2 siste årene. På bakgrunn av de økte kostnadene besluttet styret i UH å installere vannmålere, disse ble installert i juli. Foreløpige beregninger tydet på at overgangen fra å beregne vann- og avløpsgebyrene basert på bruttoareal (BRA) til å beregne gebyrene basert på vannmålere, medførte reduserte kostnader for Solsiden på flere hundre tusen kroner i året. Utgifter de disse avgiftene har økt med 40 % de to siste årene, i hovedsak pga ny vannforsyning til Oslo.

Det ble i 2024 satt ut avfallscontainere tre ganger i løpet av året (januar, mai og september). Tilbudet har vært populært, men styret har samtidig registrert at folk som ikke bor på Solsiden, ofte har benyttet seg av containerne. Myndighetene har i tillegg innført nye og strenge miljøkrav for avfallshåndtering med fokus på behandling av farlig avfall samt sortering av avfall for gjenbruk og gjenvinning. Som en følge av strenge miljøkravene ble det fra 2024 innført kraftige miljøgebyrer for manglende sortering av bl.a. farlig avfall. Avfallet som kastes inneholder betydelige mengder farlig avfall og annet usortert avfall. SU fikk i 2024 over tredoblet kostnadene for avfallscontainere pga. miljøgebyrer. Styret i Utomhussameiet besluttet derfor i 2024 å avvikle ordningen med avfallscontainere fra 2025. Styret utarbeider våren 2025 nye rutiner med informasjon til beboerne for håndtering av avfall i framtiden. I de nye rutinene vil seksjonseierne bli tillagt økt ansvar for håndtering av eget avfall.

Styret minner ellers 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.

Utomhussameiet har ellers plassert ut to papp- og paircontainere på området som blir tømt av Renovasjonsetaten i Oslo kommune ukentlig. Utfordringene med containerne har vært at mange beboere ofte plasserer annet avfall utenfor containerne, noe som medfører betydelige ekstra kostnader for opprydding.

Styret i UH foretok ved starten av 2023 en gjennomgang av rutiner knyttet til drift og service av varmesentralene for Solsiden. Det var registrert utfordringer med tilstrekkelig varmt tappevann og varmtvann til oppvarming. Det ble våren 2023 inngått fornyet avtale med Envatec om service på varmeanleggene. Sommeren 2023 ble det ellers satt i gang et prosjekt med gjennomgang av varmesirkulasjonen i anlegget. Styret i Utomhus leide inn ekstern kompetanse fra Multiconsult AS. Prosjektet avdekket feil i varmesentralen knyttet til varmtvannssirkulasjon. SU inngikk en avtale med Nydalen Energi AS om oppgradering av varmesentralene. Arbeidene ble gjennomført høsten 2023 av Nydalen Energi og AF-gruppen. I 2024 ble arbeidene sluttført med etterisolering av varmførende rør i vårt interne ledningsnett. Tiltakene har medført betydelig bedring av tilgangen på varmt tappevann. I tillegg forventes det at kostnadene for varmtvann til oppvarming vil bli redusert.

Som et resultat av prosjektet med oppgradering av varmesentralene ble det i 2024 etablert nye rutiner for fakturering av fjernvarme. Fjernvarme ble fra 2024 samordnet og fakturert via Utomhussameiet der



kostnadene for boligsameiene er fordelt etter vanlig fordelingsbrøk. Denne samordningen har medført riktigere fordeling av fjernvarmekostnadene og noe lavere total kostnader.

Styret startet i 2023 også et arbeid med gjennomgang av energiforbruk knyttet til ventilasjon av bodområdene. Dette arbeidet ble videreført i 2024. Styret vil evaluere prosjektet i 2025. I forbindelse med installering av nytt bodventilasjonsanlegg i Solsiden 6 i 2024, ble for øvrig ansvaret for bodventilasjonsanleggene på Solsiden overført fra boligsameiene til Utomhussameiet.

En servicereport om brannsikringsanlegg på fra Schneider sommeren 2023, avdekket en del mindre feil og anbefalinger til forbedringer av anlegget. De viktigste feilene ble rettet høsten 2023 og i 2024, mens en del anbefalinger i rapporten ble utsatt til 2025, bl.a. stifting av brannpanelene i inngangspartiene. Nye brannpaneler blir installert første kvartal 2025.

Styret har lenge registrert problemer med biltrafikk og ureglementert parkering på fellesområdene, noe som både har medført støy, forurensning og utfordringer med trafiksikkerheten på området. Det ble tidlig i 2023 satt opp nye varselskilt. Våren 2023 gikk styret videre inn en avtale med selskapet Norkontroll om parkeringskontroll på området samt at det ble innført nye rutiner for håndtering av nyttetraffic. Tiltakene har medført betydelig bedring av situasjonen.

Det ble i løpet av 2022 også satt i gang et prosjekt og gjennomført arbeider på uteområdene med tetting av lekkasjer i vannrenna mellom Solsiden 4 og 6 samt fuging av sprekker i trapper mv. Dette arbeidet startet i 2023, og ble videreført i 2024. Noe arbeid gjenstår og vil bli gjennomført i 2025.

Våren og sommeren 2024 ble det gjennomført befaring av grøntområdene med Braathen Landskapsentreprenør AS, og høsten 2024 ble det gjennomført en del nyplanting og vedlikehold av grøntområdene.

Styret har de siste årene mottatt henvendelser fra seksjonseiere og beboere med leiligheter på bakkeplan som var vært plaget av støy fra folk om benyttet de to paviljongene på Solsiden. Styret i Utomhussameiet avdekket at paviljongene ofte benyttes av personer som ikke bor på Solsiden og som lager en del støy på kveldstid med drikking av alkohol, hasjrøyking og bl.a. tissing rett utenfor vinduene til enkelte leiligheter. Styret har satt i gang en prosess om retningslinjer for bruk av paviljongene samt tiltak for å bedre forholdene. Denne prosessen videreføres i 2025.

Sommeren 2024 etablerte styret i samarbeid med boligsameiene på Solsiden nye rutiner for bruk av volleyballbanen, der det bl.a. ble skiftet lås på skapet for nett og utstyr til banen. Det ble også utarbeidet nye retningslinjer for bruk av banen. Styret har registrert noe uenighet om retningslinjene fra naboer nærmest volleyballbanen, og retningslinjene vil bli evaluert i løpet av 2025.

Som en del av en vedlikeholdsplan for hele Solsiden ble det sommeren 2024 gjennomført en vask av fasadene på alle byggene. Det var mye skitt og grønske på fasadene. Fasadevasken ble gjennomført av selskapet Neas. I 2025 er det planlagt å videreføre vaskingen med spyling og fjerning av mose og belegg på trapper i kantsteiner på uteområdene. Det planlegges i 2025 også å beise treverket på byggene på Solsiden.

Etter en grundig prosess i 2023 ble det i 2024 gjennomført en justering av vedtektene for Utomhussameiet som også medførte en justering av vedtektene i boligsameiene. Vedtektene ble endret på årsmøtet i SU og de enkelte sameiene våren 2024. Endringene medførte at boligsameiene på Solsiden fra og med 2025 kan stille med inntil tre representanter hver på årsmøtet til SU.

Våren 2024 ble det ferdigforhandlet en avtale med Avantor om elforsyning og eierforhold til strøm i garasjeanlegget. Det ble som del av avtalen også enighet om et endelig økonomisk oppgjør med tilbakebetaling fra Avantor til Solsiden for kostnader knyttet til strøm Avantor hadde tatt fra Solsidens anlegg.



Styret har ellers arbeidet gjennom hele året med kartlegging av framtidige vedlikeholdsbehov gjennom etablering av tiltaksplaner som inngår som del av det løpende plan- og budsjettarbeidet i sameiet. Kartleggingen og planarbeidet skjer i tett kontakt med styrene i boligsameiene på Solsiden.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkket: 1WET-16NL7-3YQV7-2F7EX-Q1J0I-JN6AF



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-02 18:59:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1VWET-16NL7-3VQV7-2F7EX-Q1J0I-JN6AF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 23

5/07 Solsiden 4 Boligsameie.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 415 801	2 341 368	2 487 000	2 487 000
Andre inntekter	3	18 000	27 818	38 000	38 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 433 801	2 369 186	2 525 000	2 525 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 350	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-94 680	-90 000	-90 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-6 988	-10 614	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-87 185	-82 913	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-2 250	-4 644	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-393 080	-141 052	-358 000	-363 000
Forsikringer		-133 969	-116 968	-120 000	-144 000
Kostnader sameie	12	-1 593 754	-729 499	-1 537 500	-1 538 000
Energi/fyring		0	-603 117	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-246 312	-235 170	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-37 342	-10 014	-13 000	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 608 910	-2 036 681	-2 483 500	-2 532 000
DRIFTSRESULTAT		-175 109	332 505	41 500	-7 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 230	1 497	0	0
Finanskostnader	11	-4 015	-4 162	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		215	-2 665	0	0
ÅRSRESULTAT		-174 894	329 840	41 500	-7 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	329 840		
Fra opptjent egenkapital		-174 894	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	93 349	183 550
SUM ANLEGGSMIDLER		93 349	183 550
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 463	4 219
Forskuddsbetalte kostnader		126 357	123 156
Driftskonto OBOS-banken		169 074	447 850
Sparekonto OBOS-banken		463	447
SUM OMLØPSMIDLER		299 357	575 672
SUM EIENDELER		392 706	759 222
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		353 998	528 892
SUM EGENKAPITAL		353 998	528 892
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 775	18 076
Leverandørgjeld		14 933	212 253
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 708	230 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		392 706	759 222
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	240 129	65 026

Oslo, 01.04.2025
Styret i Solsiden 4 Boligsameie

Tore Nils Hegna

Svein Jarle Hole

Henning Hamnes

**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	2 172 076
Kabel-TV	225 630
Garasje	18 095
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 415 801

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utjevning varmtvann, Solsiden 2 Boligsameie	18 000
SUM ANDRE INNETEKTER	18 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 350

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 2023/2024, og er på kr 94 680.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 988.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 250
SUM KONSULENTHONORAR	-2 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Maling/Materiell, LOBUD	-172 455
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-172 455
Drift/vedlikehold bygninger	-32 937
Drift/vedlikehold elektro	-53 114
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 186
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 587
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-38 802
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-393 080

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-4 390
Annet driftsmateriale	-2 823
Renhold ved firmaer	-24 375
Andre fremmede tjenester	-1 037
Andre kontorkostnader	-1 719
Bank- og kortgebyr	-2 999
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 342

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Andel renteinntekter, Solsiden Utenomhussameie	2 968
SUM FINANSINNTEKTER	4 230

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-15
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	-4 015



NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 12,19 % av Solsiden Utenomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utenomhussameie. Garantiansvaret for gjelden i Solsiden Utenomhussameie er på kr 240 129.

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.



Resultatanalyse 2024 Solsiden 4 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 415 801	2 487 000	71 199	3 %
Andre inntekter	18 000	38 000	20 000	53 %
Sum driftsinntekter	2 433 801	2 525 000	91 199	4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-13 350	-13 000	350	-3 %
Styrehonorar	-94 680	-90 000	4 680	-5 %
Revisjonshonorar	-6 988	-12 000	-5 012	42 %
Forretningsførerhonorar	-87 185	-85 000	2 185	-3 %
Konsulenthonorar	-2 250	-5 000	-2 750	55 %
Drift og vedlikehold	-393 080	-358 000	35 080	-10 %
Forsikringer	-133 969	-120 000	13 969	-12 %
Kostnader sameie	-1 593 754	-1 537 500	56 254	-4 %
TV-anlegg/bredbånd	-246 312	-250 000	-3 688	1 %
Andre driftskostnader	-37 342	-13 000	24 342	-187 %
Sum driftskostnader	-2 608 910	-2 483 500	125 410	-5 %
Driftsresultat	-175 109	41 500	216 609	522 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 230	0	-4 230	100 %
Finanskostnader	-4 015	0	4 015	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	215	0	-215	100 %
Årsresultat	-174 894	41 500	216 394	521 %



KONTRAKT

Følgende kontrakt er inngått mellom

Solsiden 4 Boligsameie (nedenfor kalt Sameiet)
og
eier av seksjon nr 22 Olav Nedrelid
(nedenfor kalt Eier)

1. Bakgrunn

Eier av seksjon nr 22 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 42 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 tilsvarende kr 2463 pr. m² x 42 m², totalt kr 103.446,-.

Vederlaget forfaller til betaling etter nærmere avtale med styret.

Sameiets utsteder en bankgiro som merkes "*Vederlag salg av tilleggsareal takterrasse seksjon22*".

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.
- * Sørge 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 byggearbeider 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 eksemplar til hver part.

Oslo/Nydalen
Dato;

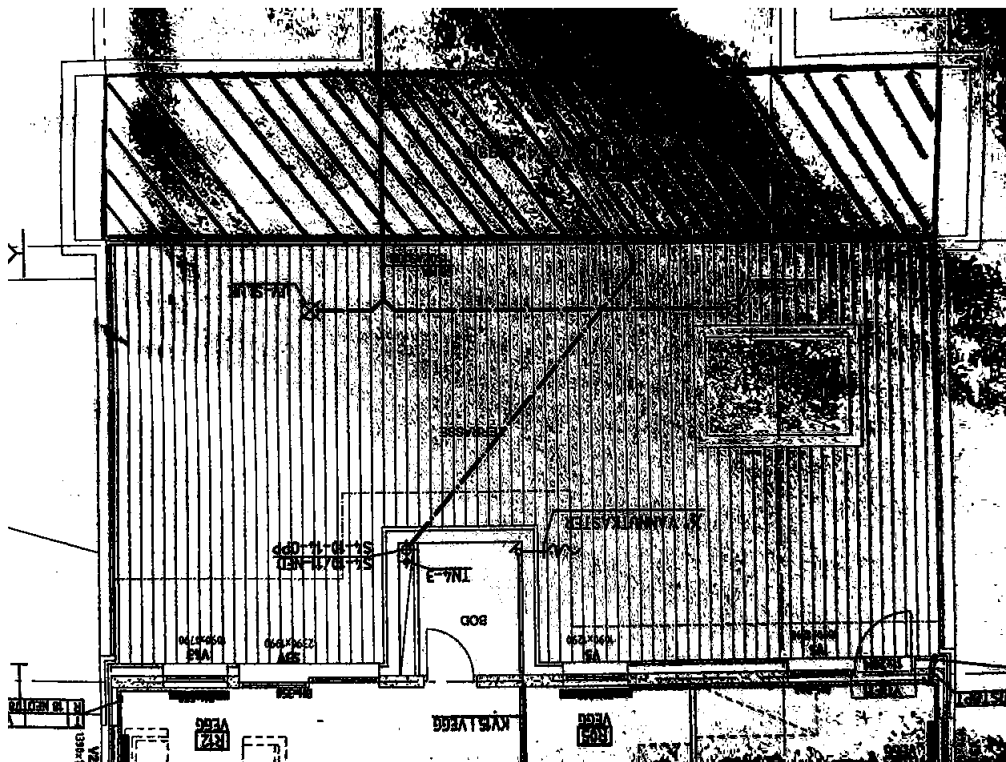
.....
Tore Hegna
Styreleder

.....
Olav Nedreliid
Eier



Vedlegg 1

Plantegning av takarealet B 14m x D 3 M = 42 kvm





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 5707 Selskapsnavn: SOLSIDEN 4 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bendik Hoff Hjort er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Lund og Hanne Sommerstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 99.603 kr.

For

Mot

Sak 6 Utvidelse av takareal for Olav Nedreid

Søknad om utvidelse av takareal godkjennes i henhold til styrets innstilling.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Martin Muan



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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