



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 910  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 436 773	3 383 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 436 773</b>	<b>3 383 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 821	5 821
Annen driftskostnad		2 149 172	1 393 520
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 318 156</b>	<b>1 562 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 118 617</b>	<b>1 821 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 837	30 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 837</b>	<b>30 109</b>
Annen finanskostnad		717 791	524 080
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>717 791</b>	<b>524 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-677 954</b>	<b>-493 971</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 663	1 327 320
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 673	16 495
Sum varige driftsmidler		10 673	16 495
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 673	16 495
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		76 367	85 287
Sum fordringer		76 367	85 287
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 980 654	2 912 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 980 654	2 912 067
Sum omløpsmidler		3 057 021	2 997 354
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 067 695</b>	<b>3 013 849</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Udekket tap		15 831 286	16 271 949
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 831 286</b>	<b>-16 271 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 831 286</b>	<b>-16 271 949</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 857 385	19 262 881
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 857 385</b>	<b>19 262 881</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 857 385</b>	<b>19 262 881</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 270	3 008
Leverandørgjeld		15 107	8 398
Annen kortsiktig gjeld		21 218	11 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 595</b>	<b>22 916</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 898 980</b>	<b>19 285 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 067 695</b>	<b>3 013 849</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477732

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 289 910  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 971 289 910  
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 436 773	3 383 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 436 773</b>	<b>3 383 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 821	5 821
Annen driftskostnad		2 149 172	1 393 520
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 318 156</b>	<b>1 562 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 118 617</b>	<b>1 821 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 837	30 109
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 837</b>	<b>30 109</b>
Annen finanskostnad		717 791	524 080
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>717 791</b>	<b>524 080</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-677 954</b>	<b>-493 971</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 663	1 327 320
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>



Organisasjonsnr: 971 289 910  
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

10 673 16 495

Sum varige driftsmidler 10 673 16 495

##### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

##### Sum anleggsmidler

10 673 16 495

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

76 367 85 287

Sum fordringer 76 367 85 287

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

2 980 654 2 912 067

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 980 654 2 912 067

##### Sum omløpsmidler

3 057 021 2 997 354

### SUM EIENDELER

3 067 695 3 013 849

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital 0 0

##### Opptjent egenkapital



Udekket tap	15 831 286	16 271 949
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-15 831 286</b>	<b>-16 271 949</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-15 831 286</b>	<b>-16 271 949</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 857 385	19 262 881
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 857 385</b>	<b>19 262 881</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 857 385</b>	<b>19 262 881</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 270	3 008
Leverandørgjeld	15 107	8 398
Annen kortsiktig gjeld	21 218	11 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>41 595</b>	<b>22 916</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 898 980</b>	<b>19 285 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 067 695</b>	<b>3 013 849</b>



Organisasjonsnr: 971 289 910  
SOLHELLINGEN 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 2023

Solhellingen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2023

Selskapsnummer: 5616





## Velkommen til årsmøte i Solhellingen 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 med møte:

Avstemningen åpner 25. april kl. 19:00 og lukker 28. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5616>

Det holdes også et frivillig møte 25. april kl. 19:00 , Grefsen Menighetshus.

### 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.

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innfrielse av felleslån
6. Bruksendring kjellerstue
7. Vedlikehold av bunnledning og soilrør
8. Valgkomiteen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solhellingen Boligsameie**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Aksel Odd Haneborg (blokk) og Jorun Følling (rekke) er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5616 - Årsrapport 2022 - Signert.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 143.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 143.000

Sak 5

### **Innfrielse av felleslån**

**Forslag fremmet av:**

Mari Anne Killie m.fl.

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

### **Nedbetaling av egen del av fellesgjeld/IN-avtale med OBOS**

Flere sameiere har igjen meldt inn ønske på muligheten til å nedbetale egen del av sameiets felleslån.

### **Styrets innstilling**

Nedbetaling av felleslån av den enkelte sameier vil åpne mulighet for senere lånopptak til andre formål. "Vedlegg - Kostnad felleslån pr seksjon" viser hvor mye lånet i dag utgjør av "husleien" på oppgitt dato. Hva eksakt fratrukk i "husleien" vil bli ved avtaleinngåelse, vil først bli avklart når den er signert.

IN-avtale med OBOS krever en signert administrasjonsavtalen og et tillegg i sameiets vedtekter.

IN-avtale har følgende kostnad for sameiet og den enkelte seksjonseier, se vedlegg.

Inngåelse av IN-avtale medfører følgende:

- Sameiet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale.



- Den enkelte seksjon må innbetale hele sin andel av lånet ved avtaleinngåelsen og innbetalt beløp kan ikke reverseres.
- Seksjonseiere må være klar over sin debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlegg.
- Ved enkeltvis nedbetaling vil likevel sameiets årlige renteutgifter på felleslånet ifm selvangivelsen, bli fordelt på alle sameiere iht sameiebrøk.
- Ordningen forutsetter en vedtektsendring, se vedlegg.

Vedtektsendringen settes inn som pkt 6-5 med tekst "Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet"

### **Forslag til vedtak**

IN-avtale inngås med OBOS og nødvendig vedtektsendring gjennomføres.

### **Vedlegg**

2. Vedlegg - Avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS .pdf
3. Vedlegg - Kostnad felleslån pr seksjon.pdf

Sak 6

## **Bruksendring kjellerstue**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Plan og Bygningsetaten (PBE) bekrefter at det foreligger en begrensning i bruk av kjellerstuene i rekkehusene. For å få slettet heftelsen må det søkes om bruksendring via en godkjent tiltakshaver. Det er ennå ikke avklart om det må søkes enkeltvis eller om det kan søkes samlet for alle rekkehusene. Sameiet har engasjert en arkitekt til å følge opp saken på vegne av styret.

Dersom kjellerstuene tilfredstiller dagens krav og PBE godkjenner det, kan sameiet søke om sletting av den tinglyste heftelsen.

### **Styrets innstilling**

Styret har tatt tak i saken, da problemstillingen vil dukke opp i alle salgsoppgaver fremover jfr. nye retningslinjer for eiendomsmeglere, inntil sameiet får slettet heftelsen. Styret mener det er til alles fordel at heftelsen blir slettet og ønsker å jobbe videre med saken.

### **Forslag til vedtak**

Styret fortsetter arbeidet med å tilrettelegge for å søke om bruksendring for kjellerstuene.



Sak 7

## Vedlikehold av bunnledning og soilrør

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Tilbud på renovering av bunnledning og soilrør

Som informert på Vibbo og infomøte 16. mars d.å. er det nå innhentet tre tilbud. Tilbudene er gjennomgått av OBOS Prosjekt AS. På infomøtet ble et gjennomsnittlig budsjett-/kostnadsestimat ifm gjennomføring av tiltaket lagt frem:

- Total prosjektkostnad ca 3,5MNOK
- Blokk ca. 1,6 MNOK
- Rekkehus ca. 1,9 MNOK
- Budsjettoverslag ca. kr. 62.000,- pr enhet
- Estimert kostnad avløpsstamme rekkehus: 50.000,- pr stamme (dekker to leiligheter)

### Styrets innstilling

Sameiets bunnledning og soilrør har allerede passert anbefalt levealder, noe som også ble bekreftet gjennom befaringsrapport av TT-Teknikk i 2015. Befaringen konkluderte med at tiltak burde iverksettes innen 3-5 år. Det er derfor på høy tid at noe blir gjort.

Tiltaket søkes gjennomført gjennom bruk av sameiets oppsparte egenkapital og nødvendig innkreving av kapitaltilskudd fra den enkelte sameier. Hvor mye som må kreves inn, blir ikke avklart for kontrakt er inngått og tilbyder har fått gjennomført befaringsrapport i alle leilighetene.

### Forslag til vedtak

Styret fortsetter arbeidet med OBOS Prosjekt AS, og gjennomfører renovering av bunnledning og soilrør.

Sak 8

## Valgkomiteen

### Forslag fremmet av:

Kathrine Hoff Vaagen

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Sak til diskusjon på infomøtet: Bør vi formalisere valgkomiteens rekruttering og arbeid? (Disclaimer: Jeg har ikke funnet ut av om vi har en vedtatt instruks for valgkomiteen i sameiet, og har heller ikke lett grundig etter dette. Dersom vi ikke har det, bør det lages og tas inn i vedtektene.)

Begrunnelse: Valgkomiteen har en av de viktigste oppgavene i sameiet. De skal skaffe rett kompetanse til drifting av sameiet og gjennomføring av de oppgavene som skal utføres i kommende periode. Slik jeg forstår det, går avtroppende styremedlemmer rutinemessig inn i valgkomiteen. Valgkomiteen består i dag av et medlem fra blokka og et medlem fra rekkehusene, med risiko for at arbeidet deles mellom dem, slik at hver av dem jobber nokså alene. Dette er en ordning som fungerer greit nå, men med risiko for at gode kandidater til verv ikke oppdages. For å være sikker på at vi har god rekruttering framover og finner de som kan og vil bidra best i styret til sameiet vårt, bør valgkomiteen velges av sameierne på generalforsamlingen/ årsmøtet, ha en leder, en vara og eventuelt et ekstra medlem fra blokk og rekke.

### **Styrets innstilling**

Det stemmer at dagens ordning med at et styre- eller varamedlem, som trer ut av styret, fra både blokk og rekkehus tiltrer som valgkomité, kun er en etablert praksis og ikke nedfelt i vedtektene. En annen måte å etablere en valgkomité fra tidligere, er ikke styret kjent med.

Styret påminner så valgkomiteen i god tid før årsmøtet status på styrets sammensetning og hvem som er på valg, samtidig som det sendes ut en forespørsel ut til alle sameiere om de ønsker å stille til valg. På Vibbo er det også mulig for andre sameiere å foreslå kandidater, hvorpå de som er foreslått kan avvise eller akseptere sitt kandidatur.

I sameiets vedtekter pkt. 8 er styrets sammensetning fastsatt, bortsett fra at rekkehusene stort sett alltid har innehatt styreleder vervet. Dette både på grunn av sameiebrøk og større utfordringer på bygningsmasse og uteareal.

Eventuell endring av dagens praksis med opprettelse av en valgkomité, er opp til årsmøtet å avgjøre.



## Forslag til vedtak

Forslag: Følgende punkter legges til i instruks for valgkomiteen:

(Punktene er delvis lånt fra andre sameier og borettslag.)

1. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Sameiet Solhellingen som er på valg, både i styret og valgkomitéen.
2. Sameiet skal ha en valgkomité bestående av en leder, to medlemmer og et varamedlem. Valgkomitéen bør så langt mulig representere blokk og rekkehus jevnt. Sittende medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
3. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen/ årsmøtet.
4. Valgkomitéen konstituerer seg selv etter årsmøtets avslutning og meddeler dette til sameiets styre.
5. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
6. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Styrets sammensetning og oppgaver

I sameiets vedtekter pkt 8 er styrets sammensetning og oppgaver beskrevet. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, hvorav to fra blokk og tre fra rekkehus. Det velges to varamedlemmer, fordelt på blokk og rekkehus.

### Innstilling

Styret ønsker at alle rekkehusrader blir representert i styret, det være seg som styre- eller varamedlem. Det vil gjøre oppfølging av noen arbeidsoppgaver enklere for styret.

Kandidater som valgkomiteen har kontaktet og sagt seg villig til styreverv, er alle lagt inn.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kira Vesterlund  
Sagt seg villig til å fortsette. Ingen andre har meldt seg på til ledervervet.



## **Valg av 2 styremedlem rekkehus** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem rekkehus:

- Kathrine Hoff Vaagen  
Sagt seg villig til å tre inn i styret som styremedlem. Dekker midtre rekke.
- Oscar Andre Halsen  
Sagt seg villig til å fortsette i styret. Dekker øvre rekke.
- Volker Oye  
Jeg ønsker å bidra aktivt i sameiets styrearbeidet. Dekker øvre rekke.

## **Valg av 1 varamedlem rekkehus** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem rekkehus:

- Jesper Simonsson  
Sagt seg villig til å gå inn i styret som vara for rekkehus. Dekker nedre rekke.
- Liv Hordvik  
Sagt seg villig til å fortsette som vara for rekkehus. Dekker midtre rekke.

## **Valg av 1 varamedlem blokk** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem blokk:

- Anne Grete Bjørbæk  
Sagt seg villig til å fortsette som vara for blokka.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 31.mars -9. april 2022, har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder	Kira Vesterlund	Betzy Kjelsbergs Vei 30A	2022-2023
Nestleder	Jan Helge Lindbach	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2022-2024
Styremedlem	Yngve Bustnesli	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2022-2024
Styremedlem	Oscar André Halsen	Betzy Kjelsbergs Vei 30F	2021-2023
Styremedlem	Martin Hole	Tverrvei 4 Nr. 10F	2021-2023
Varamedlem	Liv Hordvik	Betzy Kjelsbergs Vei 24F	2022-2023
Varamedlem	Anne Grete Bjørnbæk	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2022-2023

### Valgkomiteen

Odd Steinar Rigenholt	Betzy Kjelsbergs Vei 17A	2022-2023
Nikolay Qviller	Betzy Kjelsbergs Vei 28F	2022-2023

Styrets medlemmer har bestått av 4 menn og 1 kvinne, samt 2 kvinner som vara. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås på e-post [solhellingen@styrerommet.no](mailto:solhellingen@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no)

#### 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 Solhellingen Boligsameie

Sameiet består av 57 seksjoner.

Solhellingen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971289910, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 55

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Solhellingen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden 9. april 2022 til 25. april 2023 gjennomført 6 møter. Flere avklaringer har som tidligere blitt tatt via e-post/sms, når dette har vært mest praktisk.

## Vedlikehold generelt

Det er i perioden ikke rapportert inn store behov for vedlikehold/reparasjoner i sameiet. Noen få reparasjoner har blitt tatt av den enkelte sameier/styret.

## Renovering bunnledning/soilrør

OBOS Prosjekt har bistått styret med tilbudsinnbydelse på renovering av soilrør/bunnledning, både for rekkehus og blokk. Tre tilbydere meldte sin interesse og kan sette i gang arbeidet om årsmøtet godkjenner dette i løpet av 2023. Detaljer ifm. gjennomføring og kostnad for prosjektet ble gjennomgått på formøte 16.mars, og som vil bli lagt ut på Vibbo.no. Renovering av bunnledning/soilrør blir satt opp som egen sak på årsmøtet.

## Vedlikehold Rekkehus

Ingen nye store saker har dukket opp i perioden. Problemet med lekkasje på enkelte balkonger er fortsatt gjeldende, samt ønske om bistand til å bytte ut terrassebord hos andre. Styret har jobbet med å innhente nye tilbud, hvor to firmaer ser ut til å kunne ta en slik jobb. Befaring er gjennomført, og pris forventes. Utbedringer/oppgradering balkong må dekkes av den enkelte sameier i rekkehusene.

## Vedlikehold Blokk

Alle branndører i kjelleroppgang og vaskeri er byttet og påmontert automatisk lukkemekanisme iht. gjeldende brannforskrift.

## Vedlikehold Garasjer

Rekkegarasje har i perioden blitt oppgradert med ny maling og oppretting av noen av portstolpene. Det erkjennes fortsatt at begge garasjene er i dårlig forfatning, og at tiltak må søkes iverksettes ut fra tilstandsrapport mottatt i 2015. Hva og hvor mye vs nye garasjer er høyst usikkert. På formøtet 16.mars ble styret anbefalt å opprette en arbeidsgruppe som kunne jobbe videre med mulighet for oppføring av nye garasjer på sameiets tomt.

## Vedlikehold vaskeri

Det har blitt gjennomført noen reparasjoner på vaskemaskinene i perioden, hvor kostnad på service fort kommer opp på 2-3 tusen for hver gang. Sist gang ble det klart at reparasjon av Miele maskinen vil beløpe seg til mellom 10-15 tusen, uten sikkerhet for at det vil hjelpe noe særlig lenge. Styret må derfor få avklart om ny maskin skal anskaffes.

## Heftelse på bruk av kjellerstue rekkehus

Det foreligger en begrensning i bruk av kjellerstuene i rekkehusene. Det har blitt startet et arbeid med arkitekt som tiltakshaver for å søke om en bruksendring for kjellerstuene. Det undersøkes nå om det kan sendes en felles søknad om bruksendring på bakgrunn av at alle rekkehusene ligger på en og samme tomt. Dersom vi får godkjent bruksendringen kan vi søke om sletting av den tinglyste heftelsen.

## Radonmåling 2022

Målingene ble gjennomført i perioden jan.-apr. i utvalgte leiligheter blokk og rekkehus. Resultatene som for noen få var for høye, har blitt omtalt på Vibbo.no. Etter at firmaet



gjennomførte en befaring hvor nivåene var for høye, ble det konkludert med en anbefaling om nye målinger. Gjennomført måling var ikke iht. krav hos noen, slik at eventuelle tiltak burde utsettes til nye målinger var gjennomført. Det må ivaretas av kommende styre.

### **Julerettening**

Første søndag i advent ble det arrangert julerettening på lekeplassen i regi av styret til glede for store og små. Julenissen dukket opp med godteriposer til barna og det ble servert pepperkaker og gløgg. Styret håper at dette kan bli en tradisjon.

### **Snøbrøyting og parkering på fellesareal**

Også denne vinteren har det periodevis vært en utfordring med parkering. Mye pga. at brøytakanter ikke blir fjernet og det dermed dannes iskanter/-svuller som gjør det vanskelig å parkere.

Det er også en utfordring med at stikkveier lett blir svært glatte ved skiftende vær. Her må alle bidra med strøing ved behov. Strøsand ble etterfylt i vinter pga. høyt forbruk.

Det er fortsatt enkelte sameiere og gjester som ikke respekterer parkeringsforbud utenfor garasjene og på stikkveier. Kort opphold for av- og pålessing, samt hjemmetjenesten tillates.

Ødelagt kantstein og asfalt ifm. brøyting ved blokka ble reparert i sommer av Vaktmesterkompaniet. I vinter har brøytestikker utenfor blokka fungert slik at ingen skade har oppstått.

### **Dugnad**

Vår- og høstdugnad i rekkene ble gjennomført med god innsats fra de som stilte opp.

Blokken gjennomførte kun vårdugnad.

Ansvarslistene for gressklipping på fellesareal for rekkehus og blokk ble også i år sendt ut.

Dette synes for begge å ha fungert også sommeren 2022. Blokken har opprettholdt sin egen vaktmesterordning som går på omgang, hvor flere gjøremål er listet opp.

### **Nabovarsel/utbygging**

Styret har brukt mye tid på byggeprosjektet i Gjerdrums vei 9 (GV9), med bl.a. spørsmålet på bruk av TV4 for inntransport av materiell og utstyr. Sammen med naboer i TV4-8 har styret fått begrenset dette kraftig og i etterkant en bedre koordinering med hensyn til skilting de få gangene veien blir benyttet ifm. prosjekt GV9.

Ansvarlig firma har før igangsetting fått vurdert tilstanden på selve TV4, hvor konklusjonen er at den er i særdeles dårlig stand. Hvorvidt sameiet og våre naboer vil få veien satt i bedre stand etter at GV9 er ferdig, er derfor høyst usikkert.

### **Oppsetting av skilt i TV4**

På formøte 16. mars ble det fastslått oppsetting av skilt på sameiet eget boligareal, jfr. vedtak på årsmøte 2022. Dette gjennomføres på forsommeren d.å., når skilt er anskaffet og med bistand fra de som har fremmet forslaget.

**5616 - SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE  
RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022**

	BLOKK1	REKKE1	SUM
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	929 580	2 412 516	3 342 096
INNETEKTER GARASJER	43 500	0	43 500
LADEINNETEKTER EL-BIL	1 235	8 692	9 927
ANDRE INNETEKTER	10 725	30 525	41 250
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>985 040</b>	<b>2 451 733</b>	<b>3 436 773</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-5 242	-14 921	-20 163
STYREHONORAR	-37 180	-105 820	-143 000
AVSKRIVNINGER	-1 514	-4 308	-5 821
REVISJONSHONORAR	-2 247	-6 395	-8 641
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-31 854	-90 661	-122 515
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-20 909	-77 359	-98 268
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 159	-347 974	-560 133
FORSIKRINGER	-64 472	-183 496	-247 968
KOMMUNALE AVGIFTER	-140 453	-399 750	-540 203
KOSTNADER VASKERI	-7 540	-21 461	-29 001
KOSTNADER GARASJER	-10 234	-99 406	-109 639
ENERGI / FYRING	-15 216	0	-15 216
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-99 489	-170 554	-270 043
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 470	-107 076	-147 546
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-688 977</b>	<b>-1 629 179</b>	<b>-2 318 156</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>296 063</b>	<b>822 554</b>	<b>1 118 617</b>
<b>FINANSINNETEKT/KOSTNAD</b>			
FINANSINNETEKTER	10 358	29 479	39 837
FINANSKOSTNADER	-186 625	-531 166	-717 791
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-176 268</b>	<b>-501 686</b>	<b>-677 954</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>119 796</b>	<b>320 867</b>	<b>440 663</b>



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et tilskudd fra klimaetaten som ikke var tatt høyde for i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjett grunnet økte kostnader for postene «garasje» og «konsulentonorar» disse postene er nærmere omtalt i note 11 og 7.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3.015.426.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 395.000 til generelle vedlikeholdstiltak. I tillegg vil oppsparte midler på sparekonto sammen med kapitalinnkrevning dekke eventuell renovering av bunnledning/soilør, om årsmøtet vedtar dette vedlikeholdet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp, mens feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser og belastes den enkelte sameier direkte.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solhellingen Boligsameie.

### Lån

Solhellingen Boligsameie har 1 lån i OBOS-banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2023, som ble orientert ut på Vibbo.no og med nye felleskostnader gjeldende fom 1. januar 2023.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Solhellingen Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Solhellingen Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 sameiets 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

Johan Henrik Lorange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo document key: 516VE-PDE60-SNEOX-EF8EB-WYU64-86XQZ



## SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 289 910, KUNDENR. 5616

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 342 096	3 342 096	3 378 000	3 801 000
Garasjer	11	43 500	40 500	0	0
Ladeinntekter EL-bil		9 927	0	0	0
Andre inntekter	3	41 250	1 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 436 773</b>	<b>3 383 796</b>	<b>3 378 000</b>	<b>3 801 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 163	-20 163	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-143 000	-143 000	-143 000	-143 000
Avskrivninger	15	-5 821	-5 821	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 641	-9 550	-8 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 515	-119 060	-122 511	-127 500
Konsulenthonorar	7	-98 268	-322	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-560 133	-139 585	-554 750	-395 000
Forsikringer		-247 968	-235 099	-244 500	-273 000
Kommunale avgifter	9	-540 203	-517 440	-533 132	-643 100
Vaskeri	10	-29 001	-26 888	-35 000	-35 000
Garasjer	11	-109 639	-7 389	-10 000	-10 000
Energi/fyring		-15 216	-12 473	-14 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 043	-248 324	-255 000	-290 000
Andre driftskostnader	12	-147 546	-77 390	-124 500	-142 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 318 156</b>	<b>-1 562 505</b>	<b>-2 126 043</b>	<b>-2 164 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 118 617</b>	<b>1 821 291</b>	<b>1 251 957</b>	<b>1 636 250</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	39 837	30 109	0	0
Finanskostnader	14	-717 791	-524 080	-544 000	-1 108 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-677 954</b>	<b>-493 971</b>	<b>-544 000</b>	<b>-1 108 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>440 663</b>	<b>1 327 320</b>	<b>707 957</b>	<b>528 250</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-32 900		
Reduksjon udekket tap		440 663	0		



## SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 289 910, KUNDENR. 5616

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	15	10 673	16 495
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 673</b>	<b>16 495</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		110	5 684
Forskuddsbetalte kostnader		76 257	79 603
Driftskonto OBOS-banken		875 742	1 816 429
Sparekonto OBOS-banken		2 104 911	1 095 637
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 057 021</b>	<b>2 997 354</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 067 695</b>	<b>3 013 849</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	1	-15 831 286	-16 271 949
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 831 286</b>	<b>-16 271 949</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 857 385	19 262 881
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 857 385</b>	<b>19 262 881</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 218	8 461
Leverandørgjeld		15 107	8 398
Påløpte renter		5 270	3 008
Annen kortsiktig gjeld		0	3 049
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 595</b>	<b>22 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 067 695</b>	<b>3 013 849</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 27.03.2023  
Styret i Solhellingen Boligsameie

Kira Vesterlund /s/

Yngve Bustnesli /s/

Oscar André Halsen /s/

Martin Hole /s/

Jan Helge Lindbach /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 404 080
Felleskostnader	930 816
Parkering	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 342 096</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Oslo kommune Tilskudd	41 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>41 250</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-20 163
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 163</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 143 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 641.

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

Juridisk bistand	-45 625
OBOS Prosjekt AS	-34 280
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-513
Arkitekt Inga Egeberg AS	-17 850
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-98 268</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-12 099
Drift/vedlikehold VVS	-34 437
Drift/vedlikehold elektro	-122 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 280
Drift/vedlikehold brannsikring	-157 585
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-206 250
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-2 615
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-560 133</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-369 184
Feieavgift	-10 474
Renovasjonsavgift	-160 545
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-540 203</b>

**NOTE: 10****VASKERI**

**KOSTNADER VASKERI**

Elektrisk energi	-29 001
<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>	<b>-29 001</b>

---

<b>SUM VASKERI</b>	<b>-29 001</b>
--------------------	----------------

**NOTE: 11****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	43 500
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>43 500</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-41 514
PK SNEKKERSERVICE PIOTR KLAWA	-68 125
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-109 639</b>

---

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-66 139</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 990
Renhold ved firmaer	-28 118
Snørydding	-53 071
Andre fremmede tjenester	-1 480
Trykksaker	-326
Andre kontorkostnader	-437
Kontingenter	-4 540
Bank- og kortgebyr	-3 297
Velferdskostnader	-4 287
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-147 546</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 283
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 274
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 994
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>39 837</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-717 791
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-717 791</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Vaskemaskin nr. 2**

Tilgang 2014	58 213	
Avskrevet tidligere	-41 719	
Avskrevet i år	-5 821	
		10 672

## Lekeapparat

Kostpris	47 563	
Avskrevet tidligere	-47 562	

1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>10 673</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 821</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	2022	Resultat i år	2021
Opptjent egenkapital rekkehus	-12 184 092	-320 867	-12 504 959
Opptjent egenkapital blokk	-3 647 193	-119 796	-3 766 989
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-15 831 285</b>	<b>440 663</b>	<b>-16 271 949</b>



**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	737 119	
Nedbetalt i år	405 496	
		-18 857 385
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-18 857 385</b>

## Annen informasjon om sameiet

### 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 92032005. 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. Hvilket ansvar den enkelte sameier har, ligger på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) under «Egenandel» tema «Forsikring».

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. Stue og gang skal ha hver sin røykvarsler. I tillegg skal hver boenhet ha minst ett manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er styrets ansvar å anskaffe og montere utstyr i fellesarealer, men det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere dette i egen bolig, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

Jfr. HMS kontroll i sameiet har styret inngått avtale med Norsk Brannvern som gjennomfører årlig tilsyn og kontroll på at brannsikringsutstyret er i orden pr. des. hvert år.

*Dette fritar likevel ikke den enkelte seksjonseiers ansvar ifm egenkontroll. Hva som må kontrolleres er lagt ut på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) under tema «Brannsikring».*

Dersom utstyr i fellesareal er defekt, meldes dette omgående 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.

**Kabel-TV**

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no). På hjemmesiden kan mye løses på «Min side».

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Byttet alle kjellerdører i blokk og brannsikret iht brannforskrift
2022	Skiftet sikringsskap og etablert lademulighet for EL-bil i garasjeanleggene
2022	Malt garasje (rekkehus) og porter, samt reparert stolper
2012 - 2013	Fasaderehabilitering rekkehus
2011 - 2012	Utvendig rehabilitering blokk
2011	Takrehabilitering rekkehus
2007	Utbedring balkonger og inngangspartier
2004 - 2004	Malt fasader, vinduskarmer/dører/panel



## **Avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.**

### **Avtaleforholdene**

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Kostnader**

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 25 000,- som en engangssum.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,-.

Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier:

Pris kr 1 875,- pr. avtale.

Tilknytning av lån nr. 2 til eksisterende avtale kr 25 000,-.

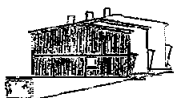
### **Ordningen forutsetter endring i Eierseksjonssameiets vedtekter**

Følgende pkt. legges til i vedtektene:

#### **6-5 Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet**

*Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.*

*Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.*



Solhellingen boligsameie

## Vedlegg innløsning av felleslån

Renten per 16.03.2023 er 5,35% flytende

### Lån 2023

Seksjon	Rente	Avdrag inkl omkostning	Sum pr mnd
1 & 2	672	211	883
3	1 344	422	1 765
5, 7 & 9	965	303	1 268
4, 6, 8, 10 - 21	1 082	340	1 422
22-57	1 711	537	2 248



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 25.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 28.04.23

**Selskapsnummer:** 5616 **Selskapsnavn:** Solhellingen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Aksel Odd Haneborg (blokk) og Jorun Følling (rekke) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 143.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Innfrielse av felleslån</b></p> <p>IN-avtale inngås med OBOS og nødvendig vedtektsendring gjennomføres.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Bruksendring kjellerstue**

Styret fortsetter arbeidet med å tilrettelegge for å søke om bruksendring for kjellerstuene.

For

Mot

**Sak 7 Vedlikehold av bunnledning og soilrør**

Styret fortsetter arbeidet med OBOS Prosjekt AS, og gjennomfører renovering av bunnledning og soilrør.

For

Mot

**Sak 8 Valgkomiteen**

Forslag: Følgende punkter legges til i instruks for valgkomiteen:  
(Punktene er delvis lånt fra andre sameier og borettslag.)

1. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Sameiet Solhellingen som er på valg, både i styret og valgkomitéen.
2. Sameiet skal ha en valgkomité bestående av en leder, to medlemmer og et varamedlem. Valgkomitéen bør så langt mulig representere blokk og rekkehus jevnt. Sittende medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
3. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen/ årsmøtet.
4. Valgkomitéen konstituerer seg selv etter årsmøtets avslutning og meddeler dette til sameiets styre.
5. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
6. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Kira Vesterlund

**Styremedlem rekkehus** (kun 2 skal velges)

Kathrine Hoff Vaagen

Oscar Andre Halsen

Volker Oye

**Varamedlem rekkehus** (kun 1 skal velges)

Jesper Simonsson

Liv Hordvik

**Varamedlem blokk** (kun 1 skal velges)

Anne Grete Bjørbæk

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.