



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 328 189
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHATT BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: 27.02.2025

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, 14.03.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 925328189

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		4 387 979	4 550 988
Sum inntekter		4 387 979	4 550 988
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		4 262 992	4 161 694
Sum kostnader		4 525 422	4 424 124
Driftsresultat		-137 443	126 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 660	14 959
Sum finansinntekter		69 660	14 959
Annen finanskostnad		599	88
Sum finanskostnader		599	88
Netto finans		69 061	14 871
Resultat før skattekostnad		-68 382	141 735
Årsresultat		-68 382	141 735
Totalresultat		-68 382	141 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 382	141 735
Sum overføringer og disponeringer		-68 382	141 735



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		911 821	575 117
Sum varige driftsmidler		911 821	575 117
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		911 821	575 117
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 796	
Andre fordringer		146 136	99 456
Sum fordringer		144 340	99 456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 729 230	2 095 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 729 230	2 095 711
Sum omløpsmidler		1 873 570	2 195 167
SUM EIENDELER		2 785 391	2 770 284

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		2 487 573	2 555 956
Sum opptjent egenkapital		2 487 573	2 555 956
Sum egenkapital		2 487 573	2 555 956
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		128 436	87 516
Annen kortsiktig gjeld		169 382	126 813
Sum kortsiktig gjeld		297 818	214 329
Sum gjeld		297 818	214 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 785 391	2 770 284



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 332184

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 328 189
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHATT BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: 27.02.2025

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, 13.03.2025



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 387 979	4 550 988
Sum inntekter		4 387 979	4 550 988
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	262 430
Annen driftskostnad		4 262 992	4 161 694
Sum kostnader		4 525 422	4 424 124
Driftsresultat		-137 443	126 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 660	14 959
Sum finansinntekter		69 660	14 959
Annen finanskostnad		599	88
Sum finanskostnader		599	88
Netto finans		69 061	14 871
Resultat før skattekostnad		-68 382	141 735
Årsresultat		-68 382	141 735
Totalresultat		-68 382	141 735
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-68 382	141 735
Sum overføringer og disponeringer		-68 382	141 735



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT 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

911 821	575 117
---------	---------

Sum varige driftsmidler

911 821	575 117
---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

911 821	575 117
---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

-1 796

Andre fordringer

146 136

99 456

Sum fordringer

144 340	99 456
---------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1 729 230	2 095 711
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 729 230	2 095 711
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

1 873 570	2 195 167
-----------	-----------

SUM EIENDELER

2 785 391	2 770 284
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0	0
---	---

Sum innskutt egenkapital

0	0
---	---

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 487 573	2 555 956
Sum opptjent egenkapital	2 487 573	2 555 956
Sum egenkapital	2 487 573	2 555 956
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	128 436	87 516
Annen kortsiktig gjeld	169 382	126 813
Sum kortsiktig gjeld	297 818	214 329
Sum gjeld	297 818	214 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 785 391	2 770 284



Organisasjonsnr: 925 328 189
SOLHATT 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 738

SOLHATT BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SOLHATT 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 27. februar kl. 18:00 og lukker 2. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/738>

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. Forslag om fysiske årsmøter
7. Forslag om å fjerne retningslinjer for Vibbo
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLHATT 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.

Forslag til vedtak
Shilan Osman

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
To beboere i Solhatt sameie stiller som protokollvitner.

1. Nita Jahiri
2. Thor Kristiansen

Forslag til vedtak
Nita Jahiri og Thor Kristiansen stiller som protokollvitner

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0738 Solhatt Boligsameie.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000kr

Sak 6

Forslag om fysiske årsmøter

Forslag fremmet av:
Jan Brede Thomassen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Alle årsmøtene i Solhatt har siden innflytting i 2020 vært digitale. De første årene var det praktiske årsaker til dette (Covid), men slik er det ikke lenger. En ulempe med digitale årsmøter er at sakene ikke blir godt nok diskutert. Fysiske møter gir bedre informasjonsflyt og diskusjon.

Styrets innstilling



Styret forstår ønsket om fysiske årsmøter, men for et boligselskap av vår størrelse (130 enheter) er digitale årsmøter en langt mer effektiv løsning. OBOS, som er vår forretningsfører, fremhever i sin artikkel hvorfor digitale møter gir flere fordeler:

- Økt deltakelse: Mange flere har mulighet til å delta digitalt enn ved fysiske møter, hvor tid og sted ofte begrenser
- 1. oppmøtet. Erfaringen viser at flere beboere faktisk engasjerer seg når de kan avgi stemme digitalt.
Erfaringene fra OBOS: Som OBOS peker på i sin artikkel, har mange borettslag og sameier opplevd at digitale møter fungerer svært godt og at de ønsker å fortsette med denne løsningen. En effektiv og økonomisk
- 2. kostnadsbesvarende gjennomførings modell.
Tilgjengelighet: Ikke alle har mulighet til å møte fysisk, enten på grunn av jobb, familieforpliktelser eller annet.
- 3. Digitale møter sikrer at flere får med seg beslutningene som tas.

Med dette i bakhodet mener styret at digitale årsmøter er den beste løsningen for vårt sameie.

<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/digitalt-arsmote>

Forslag til vedtak

Punkt 9-2 i vedtektene endres med ny overskrift: "9-2 Tidspunkt og møteform for årsmøtet». Et nytt avsnitt legges til: «(3) Årsmøtet skal som hovedregel avholdes fysisk. Ved spesielle omstendigheter kan styret velge å avholde årsmøtet digitalt. Dette må i så fall begrunnes."

Sak 7

Forslag om å fjerne retningslinjer for Vibbo

Forslag fremmet av:

Jan Brede Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har bestemt retningslinjer for Vibbo som beskrevet på forsida av Vibbo i posten med samme overskrift. De ble antatt innført etter en del opphetede diskusjoner på Vibbo i fjor. Det er selvfølgelig en balanse mellom krangling og saklig diskusjon, men styret har så langt praktisert disse retningslinjene hardt. Alle spørsmål og kommentarer blir systematisk slettet. Jeg mener dette er for restriktivt, og at «høflig og saklig oppførsel» allerede er sikret når man som medlem aksepterer de generelle retningslinjene som gjelder alle på Vibbo. I «Bruksvilkår og personvern for Vibbo» står det for øvrig at: «Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og beboere/eiere, samt beboerne/eierne seg imellom.»

Styrets innstilling

Bakgrunn:Styret innførte retningslinjer for Vibbo etter erfaringer fra fjoråret, hvor plattformen ble brukt til diskusjoner og klager som førte til uro blant beboerne. Retningslinjene er ment å sikre en konstruktiv og relevant informasjonskanal, og vi har sett at lignende praksis er vanlig i andre borettslag og sameier.

Styrets vurdering:Styret har vurdert forslaget om å fjerne retningslinjene, men vi mener at de fortsatt er nødvendige for å opprettholde en god og saklig kommunikasjonsplattform. Vi har også observert en nedgang i antall beboere som aktivt bruker Vibbo etter fjorårets hendelser, noe som tyder på at uønskede diskusjoner kan ha bidratt til redusert engasjement.



OBOSS, som er vår forretningsfører, har også anbefalt at slike retningslinjer opprettholdes for å unngå situasjoner som tidligere har oppstått.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og at gjeldende retningslinjer for bruk av Vibbo opprettholdes.

Forslag til vedtak

Retningslinjer for Vibbo fjernes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Merete Wathne**

Merete er 58 og har 12 års erfaring som direktør fra Manpower AS og 23 års erfaring med prosjekt og ledererfaring fra Manpower Staffing Services AS. Er vant til å samarbeide med medarbeidere, ledere, kunder og leverandører. Hun har hatt ansvar for følgende fagområder: Bygg og anlegg, transport, lager og logistikk, oppvekst, kundeservice, økonomi, kontoradministrasjon, regnskap, bank og finans i sine tidligere jobber. Hun har hatt styreverv både i private bedrifter (Framnes installasjon) og i fritidsorganisasjoner. Ca 25 års erfaring.

Har sittet i styret i Solhatt de siste 2 årene. Har tidligere sittet som styremedlem og blokktiltitsvalgt i styret til Tonsenhagen borettslag.

Hun har en master i økonomi og ledelse, og en bachelorgrad innen bygg og anleggs og en innen økonomi og administrasjon. Har i tillegg også utdanning innen pedagogikk og styreledelse.

Hun er en positiv blid og tydelig person som liker orden. Er handlekraftig og har god forståelse for mennesker, mye teknisk og ikke minst økonomi.

Hun sier hun vil ta eierskap og ønsker å bidra til at vårt sameie skal fungere godt og at bygningsmasse, økonomi, avtaler forvaltes på en god måte. Hun er opptatt å ivareta de store prosjektene og forventer at alle beboere tar ansvar for at vi har et godt og ryddig miljø, og at man alle behandler hverandre med respekt.

Hun ser frem til å fortsette arbeidet i styret til Solhatt sameie.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Bjørn Skogstad**

Bjørn er 64 år, og jobber som salg og prosjektansvarlig hos Meko As. Han har tidligere kjørt billøp i 15 år Han er gift og har to voksne barn. Bjørn er utdannet som bilmekaniker og er praktisk anlagt. Bjørn har styrevervs erfaring både som nestleder i et vel og styremedlem i sitt et annet sameie. Med sin erfaring vil han bli et godt tilskudd til styret i Solhatt. Bjørn har også i kjøre billøp

- **Eirin Aaseng Ueland**

Eirin fyller 30 år i april og jobber som sykepleier i en psykiatrisk omsorgsbolig i Oslo. Selv om hun ikke har styreverfaring fra før, er hun en rask lærende og engasjert person som gjerne stiller opp. Eirin er alltid blid



og positiv og lett å snakke med. Hennes interesse for planter, arvet fra farmor, gjør henne spesielt opptatt av uteområdet. Hun synes det er vakkert, men ser for seg enda mer fargesprakende blomster. Hun har allerede etablert god kontakt med gartneren og vaktmesteren. I tillegg til å bli bedre kjent med alle beboerne, ser Eirin fram til å bidra til at uteområdet forblir et hyggelig samlingspunkt. Eirin vil også være representant i utomhusstyret.

- **Sverre Lindsøe Valset**

Sverre er 33 år, og jobber som leder for partnersamarbeid i OBOS hvor han har jobbet siste 3,5 årene. Her har Sverre det overordnede ansvaret for alle OBOS sine medlemsfordeler. Har i tillegg 3 års erfaring fra prosjektledelse innen eiendom fra tidligere arbeidserfaring. Er godt vant til prosjektledelse, forholde seg til avtaler, kontrakter, samt inngåelse og gjennomgang av disse både mot eiendomsrelaterte virksomheter og andre bransjer. Har tidligere sittet 2 år i styret i borettslaget der han bodde før, og har med det blitt godt vant til å jobbe i vibbo, styreverrommet og besvare/bistå beboere med stort og smått.

Sverre er en positiv fyr med stort eierskap til det han driver med og det tar aldri lang tid før han følger opp henvendelser.



Styrets årsrapport

Reklamasjoner:

Fra 2022 har styret hatt en pågående sak med Veidekke vedrørende gulvene i kjelleren som gikk i oppløsning. Dette er nå endelig utbedret og vi har fått slitesterke gulv. Det er mottatt flere reklamasjoner mot utbygger som må følges opp, spesielt knyttet til hovedinngangene i 21a og 21b, dette er nå utbedret. Heis, nødlys, vann og varmelegg er også områder vi jobber kontinuerlig med i forhold til reklamasjoner og utbedringer. Vi setter stor pris på at beboerne rapporterer feil og avvik som oppdages. Det bidrar til å sikre at eventuelle problemer håndteres rettidig. Totalt har styret vært på over 40 befaringer bare 2024 for utbedring og kontroll og gjennomgang av overholdes av leverandøravtaler.

Otis:

Det har vært færre heisstanser i 2024 enn i 2023, etter at vi har satt opp brukerveiledning og vi har reklamert og fått byttet ut flere deler på begge heisene. Deler har blitt byttet ut på bakgrunn av feil og mangler. Vi har stått på veldig for å få de gjennom reklamasjon og at ikke deler og feil har blitt belastet sameiet. Det sameiet har hatt av utgifter er servicer da det er ekstremt viktig å få fulgt opp alla serviceavtaler. Styret har i løpet av 2024 jobbet med 5 reklamasjonssaker mot OTIS.

Dører og Låser:

Det har vært mye problemer med låser/ låskasser og dører som ikke går skikkelig igjen. Vi har også hatt innbrudd og forsøk på innbrudd som har ødelagt mye utstyr. Vi har byttet ut flere låssylindere og låskasser. Det blir fort slitasje på lås- sylindrene og dette går ikke på reklamasjonen. Styret anbefale at alle tar i bruk Unloc appen for å åpne alle dører både i underetasje og i førsteetasje. Vi vil kunne spare mye penger ved å bruke Unloc appen å få mindre utbytting av låser og låssylindere. Styret har tatt kontakt med leverandør lås og sikring 24 ganger i løpet av 2024. Man kan bestille seg brikke til barna koster ca 150 kr stk eller bruke Unloc. Mange sameier faser ut de fysiske nøklene. Dette er en kostbar post og styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører og valgt den som er til det beste for sameiet for videre samarbeidet.

Vannlekkasjer:

Det har vært relative små vannlekkasjer fra flere rør i taket i uten for flere boder både i Lørenvangen 21 A og B i løpet av 2024. Vi har reklamert og fått hentet inn rørleggere og fikk utbedret disse lekkasjene. Styret går jevnlig runder og sjekker felles arealer for å se om alt er som det skal. Det har også blitt byttet ut en vannkran som var ødelagt på utsiden hos Lørenvangen 21 A.

Lyder fra teknisk rom:

Det har vært mye støy fra teknisk rom over 10 etg i Lørenvangen 21 B i høst, det har vært lyd som har hørt ut som en motor/aggregat. Feilen er lokalisert og utbedret og det var ventil som har blitt byttet på radiator i teknisk rom og styret har også luftet ut rør og radiator. Fint om man varsler styret via Vibbo hvis man hører eller oppdager nye lyder.

Bravida avtalen:

Avtalen med Bravida har også stått på agendaen dette året og tatt mye tid. Grunnen til dette er at tidligere styreledere/styrer ikke har fulgt opp at samarbeidsavtalene har blitt iverksatt. Det har vært mye klager på vann og varme siden innflytning i 2020, men årsakene har ikke blitt adressert riktig. Felles varme og vannanlegg ligger i garasjen og dette har vi sammen med hus 5 og 8. Solhatt har hatt en samarbeidsavtale og har jobbet for å få den integrert for å gjelde for alle hus (Hus 5, 6/7, og 8) Styret fikk ordnet slik at det ble gjort service på anlegget både i 2023 og 2024. Dette har ikke tidligere vært gjennomført som kan være en av grunnene til at flere boenheter har hatt utfordringer. Noe av det viktigste for oss beboere er å ha vann og varme. Så styret har hatt høy prioritet på denne saken. Noe av det dyreste å fikse er varme og vannanlegget for et sameie. Vi vet



at mange beboere har opplevd feil og mangler i lang tid og alle skal vite at vi tar dette svært alvorlig og bruker mye tid på dialog med Bravida og forsikringsselskaper Vi jobber også mye med reklamasjoner mot Bravida og det kan oppsummeres med at det er en stor organisasjon hvor ting tar tid, som igjen gjør at vi må bruke mye tid for å få ordnet opp i gammel moro.

Avtalen var på 140 000kr er nå revurdert og slått sammen til en felles avtale med hus 5 og hus 8, som driftes av garasjen. Med den nye avtalen innebærer det en reduksjon i på 96 375kr for Solhatt. Dette er en avtale som har vært krevende og vanskelig å få gjennomslag på.

Oppgradering av felles områder inngangsparti og kjellergang:

Styret valgte å male veggene i gangene da vi opplevde at det var en del slitasje og ønsket å løfte helhetsinntrykket. Det har vært jobbet hardt med avtaler og reklamasjoner som gjør at sameiet har bra økonomi og vi valgte å prioritere dette denne gangen.

Renhold:

Nytt renholdsfirma startet opp på forsommeren. Ber om at eventuell misnøye og/eller ros kommer tidlig slik at vi kan justere leveransen.

Avfall:

Styret bruker betydelig tid på henvendelser og oppfølging knyttet til avfallshåndtering. Det er et økende problem at beboere hensetter møbler/søppel. Dersom styret skal bruke bort kjøring av søppel/møbler som beboere hensetter ville dette kostet oss grovt esitistimert nærmere 50 000kr, alt ettersom hvor store ting som blir lagt igjen. Gartnerkvartalet har tilstrekkelig kapasitet, men det er noen utfordringer, spesielt med papp. Pappbeholderen blir ofte full allerede på dag 4 eller 5, selv om sjakten viser at det er plass. Vi oppfordrer alle til å rive opp pappen nøye for å maksimere plassutnyttelsen.

Klager:

Det siste året har det vært mye inn og utflytting av beboere, med dette fører det til både klager om boring/oppussing på alle tiders døgn, hensatte søppel/møbler. Beboere i 21a er det høyeste andelen med leietagere, en økende trend er beboere som hensetter møbler/søppel i fellesområdene. Mange etterlater seg også søppel når de flytter ut. Vi ønsker å minne alle om å følge ordensreglene, spesielt når det gjelder boring i veggen. Ny innflytting er ofte perioden hvor dette skjer hyppigst.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet):

Styret følger opp sameiets HMS-rutiner regelmessig gjennom vår HMS-modul og egne inspeksjoner. Styret har annenhver uke gått igjennom hus 6 og 7, dette er for å forhindre feil/skader og mangler. Dette er preventivt og hvert økonomisk bærekraftig da vi oppdager feil og mangler som kan reklameres på. Vår vaktmester tar jevnlig runder ukentlig, og det samme gjør styret annenhver uke for å sjekke at alt er i orden. Vi sikrer at alle nødvendige kontroller og rutiner blir utført.

Serviceavtaler og kontroller:

Vi følger opp serviceavtaler gjennom året, blant annet for ventilasjon, brannvarslingssystem, heis, dør og lås, med mer.

Defigo:

Oppstarten til Defigo kunne vært noe bedre enn det den var. Etter noen måneder med systemfeil på skjermene utenfor hovedinngangene, tok styret tak i situasjonen og krevde at skjermene ble byttet ut. Dette har resultert i en betydelig forbedring, og vi har nå fått en mer stabil drift. Beboere kan finne all informasjon om Defigo på



Vibbo, hvor dere også kan holde dere oppdatert på eventuelle endringer og nyheter. Det er viktig at alle er informert, slik at vi sammen kan gjøre bruken av systemet så effektiv som mulig.

Større vedlikehold av fellesområdene i -1 og 1 etasje:

Det var et behov for omfattende vedlikehold av fellesområdene i -1 og 1. etasje. Over tid har veggene i disse områdene blitt slitt, og det har oppstått hakk, hull og misfarging. Regelmessig vedlikehold er avgjørende for å bevare bygningens estetikk og verdi.

Etter flere inn- og utflyttinger samt naturlig slitasje, har styret besluttet å pusse opp fellesområdene i både -1 og 1. etasje. Dette tiltaket vil også bidra til å fjerne synlige merker ved inngangene til bodene, som er et resultat av innbrudd. Det vil bli sparklet der det er nødvendig, og gangene vil bli malt for å gi et friskere utseende.

Fasadevask og vindusvask 2025:

Grunnet arbeidet i Lørenvengen og aktivitetsparken bak hus 6 har det ikke latt seg gjøre å gjennomføre en utvendig vask av bygget. Et annet problem styret har hatt i flere år er at det ikke er høye nok lifter som vi her behov for i den størrelsen som de ulike firmaene bruker. Dette er likevel en sak som skal prioriteres til våren 2025 når nytt styre er satt. Behovet er stort, da dette skyldes spesielt den økte mengden støv og skitt som har samlet seg på vinduene og verandaene på grunn av byggearbeid som har vært utført bak hus 6/7. Utvendig fasadevask er viktig for å fjerne denne oppsamlede forurensningen, forbedre bygningens utseende og beskytte materialene mot skader.

Forvaltning av leverandøravtaler:

Det er tøffe tider med høye inflasjon og renter. Styret har hatt som mål og undersøker hele tiden muligheten for å reforhandle/ bytte leverandører for å holde kostnadene nede. Styret har også samarbeidet med de andre husene om en fellesavtale for andre avtaler slik vi gjorde med Telia avtalen. Det er en stor jobb å tilpasse disse avtalene til vårt behov her i Solhatt. Noen av avtalene styret har jobbet mye med for å få endre/reforhandle er; Bravida (sprinkleranlegg og oppvarming), nøkler (Lås&Sikring), vaktmestertjenester, IF. Otis (heis), Bjerkeventilasjon, elotec (brann).

Velkomstbrev og leietagere:

Styret introduserer et nytt velkomstbrev for nyinnflyttede i 2023. Dette er noe vi har fortsatt med og har en positiv effekt. Det er derimot vanskeligere for styret å ha fullstendig oversikt over leietagere. Det står i våre vedtekter at styret skal informeres ved ny leietager, dette er dessverre noe som ikke alltid blir fulgt opp. Å sende ut et velkomstbrev til nye beboere er en flott måte å gi dem en god start i fellesskapet og sikre at de er informert om viktige retningslinjer og regler. Ved å inkludere Solhatt's husordensregler, utendørs husordensregler og informasjon om bruk av dører og heiser, gir vi de nyankomne en klar forståelse av forventningene til fellesskapet og hvordan de kan bidra til å opprettholde en hyggelig og harmonisk atmosfære.



Til årsmøtet i Solhatt Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhatt Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0798 Solhatt Boligsameie.pdf



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>.

Oslo, 11. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SOLHATT BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 328 189, KUNDENR. 738

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 387 968	4 550 988	4 388 000	4 802 000
Andre inntekter	3	11	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 387 979	4 550 988	4 388 000	4 802 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-32 430	-32 430	-32 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-171 460	-162 830	-172 599	-181 000
Konsulenthonorar	7	-13 709	-18 409	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-768 726	-521 018	-430 000	-588 000
Forsikringer		-228 556	-203 686	-224 054	-269 000
Kommunale avgifter	9	-1 400 368	-1 192 997	-1 392 466	-1 587 000
Kostnader sameie	15	-909 292	-1 126 720	-1 250 000	-1 175 000
Energi/fyring	10	-472 973	-381 900	-150 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 440	-449 378	-232 440	-232 440
Andre driftskostnader	11	-54 468	-93 757	-33 800	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 525 422	-4 424 124	-4 178 789	-4 839 440
DRIFTSRESULTAT		-137 443	126 864	209 211	-37 440
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 660	14 959	0	0
Finanskostnader	13	-599	-88	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		69 061	14 871	0	0
ÅRSRESULTAT		-68 382	141 735	209 211	-37 440
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	141 735		
Fra opptjent egenkapital		-68 382	0		



SOLHATT BOLIGSAMEIE ORG.NR. 925 328 189, KUNDENR. 738

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	911 821	575 117
SUM ANLEGGSMIDLER		911 821	575 117
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		266	24 645
Kundefordringer		-1 796	0
Forskuddsbetalte kostnader		145 870	74 636
Energiavregning	14	0	175
Driftskonto OBOS-banken		444 436	2 095 711
Sparekonto OBOS-banken		1 284 794	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 873 570	2 195 167
SUM EIENDELER		2 785 391	2 770 284
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 487 573	2 555 956
SUM EGENKAPITAL		2 487 573	2 555 956
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 382	124 121
Leverandørgjeld		128 436	87 516
Annen kortsiktig gjeld		0	2 692
SUM KORTSIKTIG GJELD		297 818	214 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 785 391	2 770 284
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 363 988	295 256
Oslo, 04.02.2025			
Styret i Solhatt Boligsameie			
Shilan Osman /s/	Lars Erik Braaum /s/	Merete Wathne /s/	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 672 576
Felleskostnader lik	319 800
TV/Bredbånd	232 440
Garasje	163 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 387 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	11
SUM ANDRE INNETEKTER	11

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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 230 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 907, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -13 709

SUM KONSULENTHONORAR -13 709

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -265 529

Drift/vedlikehold elektro -76 935

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -4 700

Drift/vedlikehold heisanlegg -100 744

Drift/vedlikehold brannsikring -172 108

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -131 813

Egenandel forsikring -16 000

Kostnader dugnader -898

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -768 726

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -992 863

Renovasjonsavgift -407 505

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 400 368

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -121 648

Fjernvarme -351 326

SUM ENERGI / FYRING -472 973

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -3 544

Vakthold -17 100

Andre fremmede tjenester -27 565

Andre kostnader tillitsvalgte -1 907

Andre kontorkostnader -193

Bank- og kortgebyr -4 160

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -54 468

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 794
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 796
Andre renteinntekter	27 271
SUM FINANSINNTEKTER	69 660

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-599
SUM FINANSKOSTNADER	-599

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 398 510
Overført	1 398 510
SUM KOSTNADER	0

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 9285 / 18732 deler av Lørenvangen Garasjesameie og 9285/37636 deler i Gartnekvartalet Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie og utgjør kr 1.363.988,-

Selskapets andel i Lørenvangen Garasjesameie og Lørenvangen Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

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

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



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 27.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.03.25

Selskapsnummer: 738 Selskapsnavn: SOLHATT 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>Shilan Osman</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nita Jahiri og Thor Kristiansen stiller som protokollvitner</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 overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 230 000kr

- For
 Mot

Sak 6 Forslag om fysiske årsmøter

Punkt 9-2 i vedtektene endres med ny overskrift: "9-2 Tidspunkt og møteform for årsmøtet». Et nytt avsnitt legges til: «(3) Årsmøtet skal som hovedregel avholdes fysisk. Ved spesielle omstendigheter kan styret velge å avholde årsmøtet digitalt. Dette må i så fall begrunnes."

- For
 Mot

Sak 7 Forslag om å fjerne retningslinjer for Vibbo

Retningslinjer for Vibbo fjernes.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Merete Wathne

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørn Skogstad
 Eirin Aaseng Ueland
 Sverre Lindsøe Valset



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.