



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 303 215
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 572 327	2 375 640
Sum inntekter		2 572 327	2 375 640
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 132 425	2 500 454
Sum kostnader		2 246 525	2 614 554
Driftsresultat		325 802	-238 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 777	4 920
Sum finansinntekter		9 777	4 920
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 777	4 920
Resultat før skattekostnad		335 579	-233 994
Årsresultat		335 579	-233 994
Totalresultat		335 579	-233 994
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		335 579	-233 994
Sum overføringer og disponeringer		335 579	-233 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		209 250	131 226
Sum varige driftsmidler		209 250	131 226
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		209 250	131 226
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 463	6 674
Sum fordringer		147 463	6 674
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		807 343	691 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 343	691 629
Sum omløpsmidler		954 806	698 303
SUM EIENDELER		1 164 056	829 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		962 093	626 514
Sum opptjent egenkapital		962 093	626 514
Sum egenkapital		962 093	626 514
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		168 940	194 387
Annen kortsiktig gjeld		33 023	8 628
Sum kortsiktig gjeld		201 963	203 015
Sum gjeld		201 963	203 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 164 056	829 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 580795

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 303 215
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 990 303 215
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 572 327	2 375 640
Sum inntekter		2 572 327	2 375 640
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 132 425	2 500 454
Sum kostnader		2 246 525	2 614 554
Driftsresultat		325 802	-238 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 777	4 920
Sum finansinntekter		9 777	4 920
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 777	4 920
Resultat før skattekostnad		335 579	-233 994
Årsresultat		335 579	-233 994
Totalresultat		335 579	-233 994
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		335 579	-233 994
Sum overføringer og disponeringer		335 579	-233 994



Organisasjonsnr: 990 303 215
SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		209 250	131 226
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		209 250	131 226
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 463	6 674
Sum fordringer		147 463	6 674
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		807 343	691 629
Sum omløpsmidler		954 806	698 303
SUM EIENDELER		1 164 056	829 529
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		962 093	626 514



Sum opptjent egenkapital	962 093	626 514
Sum egenkapital	962 093	626 514
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	168 940	194 387
Annen kortsiktig gjeld	33 023	8 628
Sum kortsiktig gjeld	201 963	203 015
Sum gjeld	201 963	203 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 164 056	829 529



Organisasjonsnr: 990 303 215
SOLSIDEN 2 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5705

Solsiden 2 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Solsiden 2 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 11. april kl. 17:00 og lukker 14. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5705>

Det holdes også et frivillig møte 11. april kl. 17:00 , Peppes Pizza Nydalen.

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.

OBS OBS! Fysisk Møte

Fysisk Møte blir klokken 17:00 på Peppes Pizza Nydalen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Endring av vedtektenes § 16

Med vennlig hilsen,

Styret i Solsiden 2 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Svein Jarle Hole som møteleder.

Forslag til vedtak

Svein Jarle Hole er valgt.

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

Dag Fjeldberg og Karin Wallin er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 5705 Solsiden 2 boligsameie 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000, -.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Jarle Hole

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mathias Nedrebø
- Tia Firing



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inge Lindblom
- May Kristin Willoch

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dag Fjeldberg

Sak 7

Endring av vedtektenes § 16

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Solsiden Utomhussameie er et tingsrettslig sameie og vi har stor grad av avtalefrihet ifølge Huseiernes advokat. Tanken bak endringen er at Utomhus skal være og fremstå mer demokratisk enn i dag.

At tre fra hvert sameie innkalles, gjør oss i bedre stand til forankring ved kontroversielle saker der det også kan være uenighet i de enkelte styrene. Årsmøtet i Utomhus vil da få en større bredde (inntil 18) enn om kun én representant fra hvert styre deltar. Endringen må også innarbeides i boligsameienes vedtekter som så må behandles på årsmøtene i boligsameiene.

Det foreslås at det i vedtektene for boligsameiene tas inn at det er styremedlemmene (eller varamedlemmene) i boligsameiene som skal møte i årsmøtet for Utomhus. Boligsameiene kan imidlertid alternativt velge at årsmøtene i boligsameiene hvert år velger hvem som skal representere boligsameiene i årsmøtet for Utomhus. Se vedlagte eksisterende vedtekter, og forslag til endring av vedtektenes § 16.

Forslag til vedtak

Endringsforslaget vedtas slik det står.

Vedlegg

2. 5705 Solsiden 2 Boligsameie.pdf

3. Forslag til endring § 16.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Jarle Hole	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Anne Norveel Semb	Nydalen Allè 7
Styremedlem	Cindy Treland	Nydalen Allè 7
Varamedlem	Tia Helene Firing	Nydalen Allè 9
Varamedlem	Mathias Nedrebø	Nydalen Allè 9

Valgkomiteen

Dag Fjeldberg Nydalen Allè 7

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solsiden 2 Boligsameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Solsiden 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990303215, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 384

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets vurdering av økonomien

Som det fremgår av årsregnskapet fikk sameiet i 2023 et resultat på kr **335 579** mot budsjettert resultat på **10 200**.

Grunnet overskuddet er egenkapitalen økt med 336 000 derav inntående på bank økt med kr 115 714 til 807 343 og i tillegg forhåndsbetalte kostnader på rundt 135 000.

Styret er godt tilfreds med at sameiets reserve har økt, noe som kommer godt med siden styret forventer at rens av viftekanaler i 2024 blir høyere enn forventet. Vi har hatt en grundig befaring som viser at der er et relativt tykt lag i kanalene etter 18 år. Tilbudet er på rundt kr 190 000. Dette er betydelig høyere enn forventet og skyldes blant annet at mange av våre vifter er vanskelig tilgjengelig. Vi skal selvfølgelig innhente tilbud fra



andre leverandører.

Leiekontrakt for utleie av næringslokaler (lager) beløper seg til rundt kr 110.000 pr år.

Styrets arbeid

Som det fremgår av økonomien har styret ikke gjennomført spesielt kostbare tiltak i 2023, blant annet siden vi i 2022 tok et løft med nytt lås – og dørpumpesystem, samt montering av dør- og postkassebeslag. Tiltakene har fungert svært godt og ingen innbrudd er registrert i 2023.

Det ble utført boning av begge oppganger i 2023.

Det er gjennomført 3 formelle styremøter i 2023, men det meste av samarbeidet går gjennom løpende kontakt.

Solsiden Utomhussameie

For innsyn i Solsiden Utomhussameiets arbeid vises til vedlagte beretning fra sameiets styre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at fakturering de siste fem månedene fra Solsiden Utomhus Sameie ble til sammen rundt 200 000 lavere grunnet overskuddslikviditet i Utomhus Sameiet. Videre at vi har utsatt rens av ventilasjonskanaler til 2024.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 752.843, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023. Grunnet mangler i Nydalen Energi's målesystem for de ulike blokkene i Solsiden og oppvarming av Avantor's parkeringshus, har Solsiden Utomhus styret, for å unngå ombygningskostnader, besluttet at energiforbruk skal fordeles etter arealnøkkel, altså 13,9% for Solsiden 2.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solsiden 2 Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

* * *



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WADP8-NQ8WA-4ZT5W-YCJCE-2DF2D-4ACIE



SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 303 215, KUNDENR. 5705

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 119 518	2 375 640	2 503 000	2 247 000
Andre inntekter	3	452 809	0	0	301 644
SUM DRIFTSINNEKTER		2 572 327	2 375 640	2 503 000	2 548 644
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 370	-11 923	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-92 013	-88 463	-93 000	-97 000
Konsulenthonorar		0	-330	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-194 290	-568 731	-366 000	-358 300
Forsikringer		-96 014	-115 209	-127 000	-106 000
Kostnader sameie	11	-838 051	-1 084 675	-1 000 800	-1 710 000
Energi/fyring	8	-607 281	-612 356	-457 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-258 687	0	-250 000	-301 644
Andre driftskostnader	9	-34 720	-18 768	-59 000	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 246 525	-2 614 554	-2 492 800	-2 723 944
DRIFTSRESULTAT		325 802	-238 914	10 200	-175 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 777	4 920	0	12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 777	4 920	0	12 000
ÅRSRESULTAT		335 579	-233 994	10 200	-163 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		184 727	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-233 994		



SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 303 215, KUNDENR. 5705

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg		209 250	131 226
SUM ANLEGGSMIDLER		209 250	131 226
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 991	6 674
Forskuddsbetalte kostnader		135 472	0
Driftskonto OBOS-banken		400 311	196 608
Sparekonto OBOS-banken		407 032	495 021
SUM OMLØPSMIDLER		954 806	698 303
SUM EIENDELER		1 164 056	829 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		962 093	626 514
SUM EGENKAPITAL		962 093	626 514
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 023	8 628
Leverandørgjeld		168 940	194 387
SUM KORTSIKTIG GJELD		201 963	203 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 164 056	829 529
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	65 026	324 063

Oslo, 21.03.2024
Styret i Solsiden 2 Boligsameie

Svein Jarle Hole/s

Anne Norveel Semb/s

Cindy Treland/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 755 462
Energiavregning IV	364 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 119 518

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasje	40 200
Lokaler	110 652
Kabel-tv	287 299
Tilleggsdel til vifte for bodområde	6 098
Garasjeplass jan/feb	8 560
SUM ANDRE INNETEKTER	452 809

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 370.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 640
Drift/vedlikehold elektro	-6 429
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 237
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-59 484
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-194 290

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-607 281
SUM ENERGI / FYRING	-607 281

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-23 125
Andre fremmede tjenester	-3 756
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 089
Velferdskostnader	-1 850
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 720

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 553
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 011
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	839
Andre renteinntekter	374
SUM FINANSINTEKTER	9 777

NOTE: 11**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,9% av Solsiden Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Solsiden Utomhussameie og utgjør kr 65 026.

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

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656215. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



FOR SOLSIDEN 2 BOLIGSAMEIE

(fastsettes ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

Endret på ordinært sameiermøte 27.03.2008, 08.04.2014, 13.03.2018, 14. mars 2019 og 15.04.2021

§ 1 Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 77 bnr 384, i Oslo (heretter kalt "Eiendommen") har blitt oppdelt i. Med eierseksjon (heretter kalt "seksjon") forstås en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Eier av en seksjon er heretter kalt "Seksjonseier".

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere.

§ 2 Organisering av Sameiet

Sameiet består av 55 boligseksjoner. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuelltilleggsdel. Tilleggsdel består av areal som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel til bruksenhetens hoveddel. Balkong og takterrasse inngår i bruksenhetens hoveddel, mens markterrasser er seksjonert som tilleggsdel.

Boder og parkeringsplasser er nærmere regulert i § 18.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Telleren bygger på hoveddelens BRA. Balkonger og terrasser er ikke med i hoveddelens BRA. Nevneren i sameiebrøken utgjøres av summen av BRA-arealet..

§ 3 Rettslig disposisjonsrett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte seksjonseier full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for et beløp som ikke kan overstige to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.



§ 4 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Den enkelte bruksenhet og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med sitt respektive formål og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige bruksenheter.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål kan bare foretas ved reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Seksjonseierne har rett til å benytte uteareal som etterhvert vil bli etablert mellom Sameiet og øvrige sameier/boligselskap innenfor Solsiden tomten. Dette er nærmere regulert i § 16 nedenfor.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 6. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 5 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av



utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser følger som vedlegg.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene (jfr. § 8-2).

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader m.v.

Kostnader vedr Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesareal, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, lys og oppvarming (fjernvarme) av fellesarealer, trappevask, kommunale avgifter/skatter relatert til boligseksjonene, kostnader til forretningsfører og eventuelle vaktmestertjenester - skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening, jfr. § 16 og § 17.

Kostnader vedr. oppvarming (fjernvarme) av samt varmt tappevann til den enkelte bruksenhet belastes også den enkelte bruksenhet etter sameiebrøkene.

- Årlig budsjett

Styret er ansvarlig for at det utarbeides et årlig budsjett for de forannevnte kostnader. Den enkelte seksjonseier plikter å betale forskuddsvis a konto til dekning av sin andel av de årlige utgifter. A konto beløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller annet fellestiltak for Sameiet.

Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:

- Forbruk av el. strøm ifølge egen måler
- Eventuelt abonnement på kabel TV dekkes av den enkelte bruksenhet.

§ 8-1 og §8-2

Vedlikehold

Seksjonseiers ansvar § 8-1

Vedlegg 2

5705 Solsiden 2 Boligsameie.pdf



Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet inkludert tilleggsdel(er) slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel røykvarsler, dørcalling, brannslukkingsapparat eller brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, for eksempel fliser, parkett, -teppe, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) Gasspeis inklusive pipe

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Seksjonseiere med gasspeis er selv ansvarlig for å etablere egne internkontrollrutiner som oppfyller myndighetenes krav til internkontroll på ildsted.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Vedlegg 2

20 av 34

5705 Solside 2 Boligsameie.pdf



Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets ansvar § 8-2

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for ytre og indre fellesarealer herunder eiendommens bygningsmasse, såsom ytre tak, fasader, inngangsdører til oppgang og rekkverk (dette også for balkonger/terrasser). Videre har sameiet ansvar for slikt som utskifting av sluk, og ytre vedlikehold og utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene samt vedlikehold, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Styret skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført etter en omforent plan for hele Eiendommen. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer samt to varamedlemmer. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg på årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis årsmøtet ikke har bestemt noe annet

Styret velger en representant blant styremedlemmene til styret i Solsiden



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen som angitt i § 8-2, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forpliktes seksjonseierne ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 11 **Årsmøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- valg av styremedlemmer/varamedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. For en boligseksjon har, foruten eieren, ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 12 **Forretningsfører**

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører (jfr. lov om eierseksjoner § 61).



§ 13 **Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 **Endringer i vedtektene**

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Vedtektenes § 17 kan likevel ikke endres uten samtykke fra Nydalen Gårdeierforening, § 16 kan ikke endres uten samtykke fra Solsiden utomhussameie (som er tenkt etablert) og § 19 kan ikke endres uten samtykke fra Nydalen Energisentral AS.

§ 15 **Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av Eiendommen. Ved eierskifte plikter den enkelte seksjonseier å sørge for at erverver(ne) får overlevert et sett av disse vedtektene, med vedlegg og overnevnte håndbok.

§ 16 **Solsiden utomhussameie**

Felles utearealer for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten er eiet av Solsiden utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet.

Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt. Utomhussameiet vil også være eier av det felles avfallsanlegget som samtlige eiendommer på Solsiden tomten skal koble seg til. Drift og vedlikehold av dette felles avfallsanlegget vil bli utført av utomhussameiet. Utomhussameiets vedtekter vil bli vedlagt Sameiets vedtekter.

Utomhussameiets vedtekter regulerer også Utomhussameiets ansvar for installasjon, drift og vedlikehold av ladesystem for el-biler i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 77 bnr 3 og Utomhussameiets ansvar for å ivareta sameienes/boligselskapenes felles interesser i tilknytning til parkeringsanlegget.

Sameiet plikter å være med i Solsiden utomhussameie og betale sin andel av de til en hver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.



Nydalen Gårdeierforening er en felles organisasjon for alle eiere av nærings- og/eller boligbygg i Nydalen.

Gårdeierforeningens formål er å skape og vedlikeholde et aktivt miljø i området Nydalen, og vil forestå drift og vedlikehold av fellesområder som grøntanlegg, elveløp, dammer, gangveier, gatelys mv. Sameiet plikter å være med i foreningen, og betale den til enhver tid fastsatte medlemsavgift.

Denne forpliktelse er tinglyst på samtlige seksjoner.

§ 18 Parkering og boder

Til Sameiet hører ingen egne garasjeplasser, og det medfølger således ikke parkering til bruksenheten.

Bruksenhetenes boder er etablert dels i underetasje på Eiendommen og dels i underetasje på andre eiendommer innenfor Solsiden tomten. Rett til bruk av boder vil bli sikret gjennom seksjoneringsbegjæringen, og/eller ved tinglyste erklæringer på annen eiendom innenfor Solsiden tomten.

§ 19 Nydalen Energisentral AS

Vann til oppvarmingen av fellesareal og varmt forbruksvann til samme, leveres fra en felles varmepumpe-basert energisentral. Denne eies og drives av et eget selskap, Nydalen Energisentral AS.

Sameiet er forpliktet til å være tilknyttet Nydalen Energisentral AS for leveranse av varmt vann til oppvarming og varmt forbruksvann. Dette er tinglyst som en heftelse på de enkelte seksjoner som bekrefter denne forpliktelse. Det er lagt til grunn de samme fjernvarmetakster som Bærum kommune fastsetter.

§ 20 Frittstående overbygg på terrasse

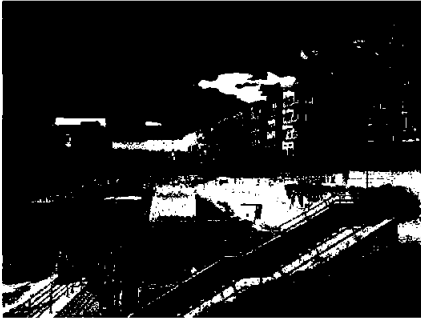
I forbindelse med montering av frittstående stativ/overbygg på terrasse tilhørende seksjon nr. 28, forplikter seksjonseier seg for fullt ansvar for vedlikehold og til enhver tid sørge for at nødvendig og forsvarlig sikring av konstruksjon er ivaretatt samt ansvar for eventuelle kostnader i forbindelse med fremtidig vedlikehold av terrassemembran m.m.

Seksjonseier plikter å gi styret adgang til takarealet for vurdering av vedlikeholdsbehov.

For øvrig henvises til opprinnelig kjøpekontrakt av 29.11.07.

Solsiden 2 Boligsameie Vedlegg til sameiets vedtekter (godkjent på årsmøtet april 2021)

Solsiden 2 boligsameie i Nydalen



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

Generelt

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

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

1. Rekkverk

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

Bare aktuelt for boligsameie 1 og 3/5):
Sameiere med bakkeplanterrasser, som ønsker å sette opp rekkverk, må søke sitt boligsameie om dette. I søknaden skal framgå hvilken utforming det søkes om (materialvalg, høyde, plassering mv.).

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



2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

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

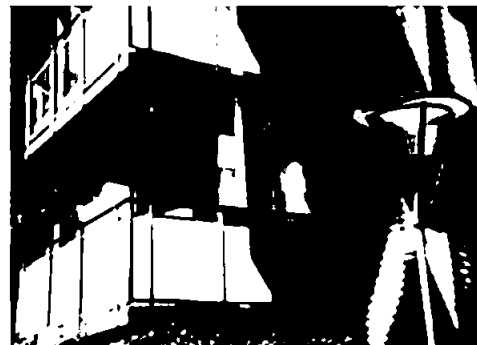
- Solforhold
- Innsyn
- Vinddrag
- Fasadeintrykk

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

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



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



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



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

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

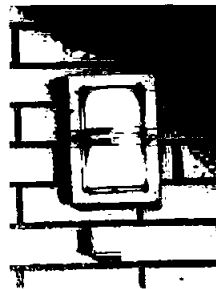
Når uttreks- og nedtreks-skjermer ikke brukes forutsettes det at de ikke er trukket ut.



3. Utelys

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

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



4. Flislegging av balkonggulv og maling av balkongtak

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

5. Vinterhage

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

6. Tyngre installasjoner på takterrasser

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

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

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

- Jaccussi
- Plantekasser av betong eller stein.
Middels store plantekasser må, for å kunne brukes, være i lett materiale med maksimalt 60-70 cm jord dersom de står alene og med maksimalt 30-40 cm jord om det står flere samlet. Om vinteren, når terrassen tynges av snø, forutsettes det at kassene flyttes under tak.
- Dekkematerialer av betong- eller steinheller
- Oppbygging med elvegrus el. tykkere enn 50mm



Sameiere som har installasjoner på sin takterrasse som overstiger den retningsgivende maksimale vektbelastning bes fjerne installasjonene snarest mulig eller, om mulig, gjøre tiltak som sikrer at vektbelastningen på terrassegulvet blir forsvarlig. Dersom en er usikkert på om vektbelastningen overskrides skal installasjonen omsøkes til styret i boligsameie (hvis det ikke allerede er gjort). Dokumentasjon fra kompetent fagmann skal følge søknaden. Slik søknad skal også sendes for eventuelle tyngre installasjoner som planlegges.

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

7. Beplantning

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

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

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

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



8. Varmepumper

Det tillates ikke å installere varmepumper i leiligheter der varmepumpene er synlige på balkonger/terrasser og på utsiden av bygg.



§ 16

Solsiden utomhussameie

Felles utearealer og infrastruktur for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten er eiet av Solsiden Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette tingrettslige utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte av de seks boligsameiene som utgjør Solsiden i Nydalen er fastsatt i henhold til andel BRA-summen for alle seks. For Solsiden 2 Boligsameie utgjør dette 3.501/ 25189, tilsvarende 13,9%. Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt. Utomhussameiet vil også være eier av det felles avfallsanlegget som samtlige eiendommer på Solsiden tomten skal koble seg til. Drift og vedlikehold av dette felles avfallsanlegget vil bli utført av utomhussameiet. Utomhussameiets vedtekter vil bli vedlagt Sameiets vedtekter.

Utomhussameiets vedtekter regulerer også Utomhussameiets ansvar for installasjon, drift og vedlikehold av ladesystem for el-biler i parkeringsanlegget på eiendommen gnr. 77 bnr 3 og Utomhussameiets ansvar for å ivareta sameienes/boligselskapenes felles interesser i tilknytning til parkeringsanlegget.

Sameiet plikter å være med i Solsiden utomhussameie og betale sin andel av de til enhver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Styret i Solsiden Utomhussameie består av en representant med en vararepresentant fra hvert av de seks boligsameiene. Styret i Solsiden 2 boligsameie velger årlig sin representant og vararepresentant.

Hvert av de seks boligsameiene har rett til å representere i Utomhussameiets årsmøte med inntil 3 personer. Solsiden 2 boligsameie skal representere i Solsiden Utomhussameie årsmøte med sameiets styremedlemmer eller varamedlemmer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 11.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.24

Selskapsnummer: 5705 Selskapsnavn: Solsiden 2 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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Svein Jarle Hole er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Dag Fjeldberg og Karin Wallin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000, -.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Svein Jarle Hole

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Mathias Nedrebø

Tia Firing

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Inge Lindblom

May Kristin Willoch

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Dag Fjeldberg

Sak 7 Endring av vedtektenes § 16

Endringsforslaget vedtas slik det står.

For

Mot



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.