



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 307 771
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 981307771

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 318 238	7 868 310
Sum inntekter		6 318 238	7 868 310
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		5 088 527	3 231 916
Sum kostnader		5 271 087	3 414 476
Driftsresultat		1 047 151	4 453 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 615	72 276
Sum finansinntekter		60 615	72 276
Annen finanskostnad		45 424	361 268
Sum finanskostnader		45 424	361 268
Netto finans		15 191	-288 992
Resultat før skattekostnad		1 062 342	4 164 842
Årsresultat		1 062 342	4 164 842
Totalresultat		1 062 342	4 164 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 062 342	4 164 842
Sum overføringer og disponeringer		1 062 342	4 164 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 173	151 992
Andre fordringer		135 068	128 672
Sum fordringer		136 241	280 664
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 727	4 881 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 417 727	4 881 476
Sum omløpsmidler		1 553 968	5 162 140
SUM EIENDELER		1 553 968	5 162 140

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 356 661	294 319
Sum opptjent egenkapital		1 356 661	294 319
Sum egenkapital		1 356 661	294 319
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 539 900
Sum annen langsiktig gjeld		0	4 539 900
Sum langsiktig gjeld		0	4 539 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			77 731
Leverandørgjeld		172 910	230 175
Annen kortsiktig gjeld		24 397	20 015
Sum kortsiktig gjeld		197 307	327 921
Sum gjeld		197 307	4 867 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 553 968	5 162 140



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337261

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 981 307 771
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 318 238	7 868 310
Sum inntekter		6 318 238	7 868 310
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		5 088 527	3 231 916
Sum kostnader		5 271 087	3 414 476
Driftsresultat		1 047 151	4 453 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 615	72 276
Sum finansinntekter		60 615	72 276
Annen finanskostnad		45 424	361 268
Sum finanskostnader		45 424	361 268
Netto finans		15 191	-288 992
Resultat før skattekostnad		1 062 342	4 164 842
Årsresultat		1 062 342	4 164 842
Totalresultat		1 062 342	4 164 842
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 062 342	4 164 842
Sum overføringer og disponeringer		1 062 342	4 164 842



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 1 173 151 992
Andre fordringer 135 068 128 672
Sum fordringer 136 241 280 664

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 417 727 4 881 476
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 417 727 4 881 476

Sum omløpsmidler 1 553 968 5 162 140

SUM EIENDELER 1 553 968 5 162 140

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 356 661 294 319
Sum opptjent egenkapital 1 356 661 294 319



Sum egenkapital	1 356 661	294 319
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 539 900
Sum annen langsiktig gjeld	0	4 539 900
Sum langsiktig gjeld	0	4 539 900
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 731
Leverandørgjeld	172 910	230 175
Annen kortsiktig gjeld	24 397	20 015
Sum kortsiktig gjeld	197 307	327 921
Sum gjeld	197 307	4 867 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 553 968	5 162 140



Organisasjonsnr: 981 307 771
BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

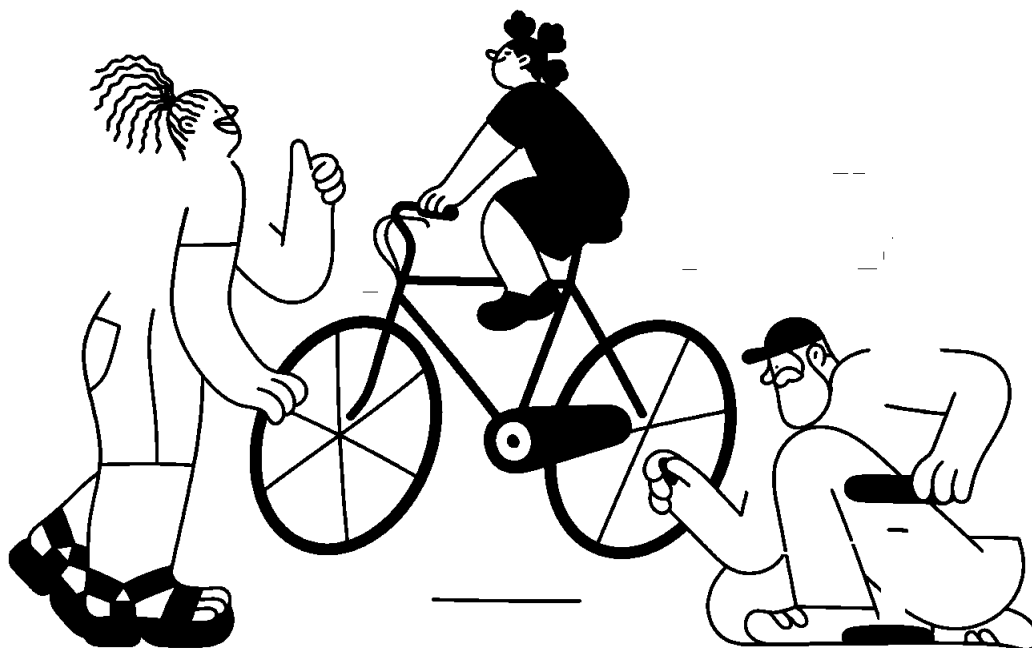
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4165

BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Cato senteret.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtekter - Fellesutgifte - Heis - Feiing garasjer
8. Felleskostnader i Boligsameiet Solåsen Terrasse fremmet av Tordis Sande Larsen byggetrinn II og Randi Sørensen byggetrinn IV
9. Feiing garasjer
10. Hjertestartere forslag 1: Rutiner rundt regelmessig kontroll av at hjertestarterne virker som de skal. (Dette er skrevet på bakgrunn av erfaringene med hjertestarteren i btr 2.)
11. Hjertestartere forslag 2: Tilgjengelighet
12. Hjertestartere forslag 3: Tidsfaktoren
13. Hjertestarter forslag 4: Informasjon til alle sameierne
14. Fartsdempende tiltak
15. Finansiering av store prosjekter i sameiet
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE



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
Helge Aamoth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ole Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

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. Årsregnskap_4165.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 160.000.



Sak 7

Vedtekter - Fellesutgifte - Heis - Feiing garasjer

Forslag fremmet av:

Jan Erik Kjøberg

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Vedtaket som ble gjort på årsmøte 14/3 2023 er ikke riktig etter eierskifteloven § 29 . ledd og 2 ledd.

Det kreves 100% enighet fra alle boenheter.

Skjevfordeling av felleskostnader vill alltid skape støy i et sameie.

Styrets innstilling

Vedtaket fra 14/3 2023 er gyldig. Jurist Helge Aamo var tilstede under behandling av vedtektene i 2023 og redegjorde for saken. En eventuell endring i henhold til forslaget fra forslagsstiller vil kreve 100% tilslutning.

Forslag til vedtak

Sameiere i byggetrinn 3. betaler for helseutgifter gjennom felleskostnadene som byggetrinn 1.2. Og 4. fra 1/5.2026

Sak 8

Felleskostnader i Boligsameiet Solåsen Terrasse fremmet av Tordis Sande Larsen byggetrinn II og Randi Sørensen byggetrinn IV

Forslag fremmet av:

Tordis Sande Larsen

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Forslagsstillerne mener at nåværende vedtekter av 14.03.2023 punkt 6-1 (2) om felleskostnader ikke er vedtatt på riktig grunnlag og foreslår vedtektsendring.

Styrets innstilling

Vedtaket fra 14/3 2023 er gyldig. Jurist Helge Aamo var tilstede under behandling av vedtektene i 2023 og redegjorde for saken. En eventuell endring i henhold til forslaget fra forslagsstiller vil kreve 100% tilslutning.



Forslag til vedtak

Følgende foreslås som erstatning for nåværende vedtekter punkt 6-1 (2):

"6-1 (2)

Dersom særlige grunner taler for det, kan årsmøtet beslutte å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til dekning av sameiets faste vaktmestertjeneste, heis og kabel-TV/bredbånd skal fordeles likt per seksjon.

Sameierne i byggetrinn III betaler heisutgifter gjennom felleskostnadene på lik linje med sameierne i byggetrinn I, II og IV fra 01.05.2026."

Vedlegg

2. ÅRSMØTESAK mars 2026.pdf

3. Kostnader heis.pdf

Sak 9

Feiing garasjer

Forslag fremmet av:

Jan Erik Kjølborg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tørrfeiing av garasjer med maskin fjerner støv og skitt fra gulv til tak og vegger.

En helt unødvendig jobb å betale for.

Hver enkelt kan feie sin egen plass eller ved dugnad.

Styrets innstilling

Styret gjør oppmerksom på at det er oppsigelsesfrist på inngått avtale med leverandør Styret har planlagt en gjennomgang av vedlikeholdsoppgaver i 2026 og tar dette med inn i vurderingen.

Forslag til vedtak

Feiing av garasjer trekkes ut av avtalen som sameiet har med vaktmesterselskapet



Sak 10

Hjertestartere forslag 1: Rutiner rundt regelmessig kontroll av at hjertestarterne virker som de skal. (Dette er skrevet på bakgrunn av erfaringene med hjertestarteren i btr 2.)

Forslag fremmet av:

Erik Stensvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En hjertestarter krever regelmessig kontroll av at den virker som den skal. Det store batteriet må være i orden og må skiftes ut før batteriets utløpsdato nås. Det samme er tilfelle med elektrodene (pad'ene) som skal festes på kroppen til personen som har falt om.

Det antas at et av styremedlemmene har tatt ansvar for denne oppfølgingsoppgaven i dag. Da er oppgaven gjort personavhengig og sameiet er avhengig av den enkelte ansvarlige.

En bedre måte er å registrere hjertestarteren i det offentlige Hjertestarterregisteret. Da vil kontaktpersonen til den enkelte hjertestarter regelmessig få beskjed om å kontrollere og gjøre nødvendige utskiftninger når utløpsdato nås. Hvis kontaktpersonen ikke agerer innen tidsfrist, vil styrets formann bli kontaktet. Hvis det heller ikke skjer noe da, vil hjertestarteren midlertidig bli tatt ut av Hjertestarterregisteret slik at man unngår å løpe og hente en ikke-fungerende hjertestarter i et akutt tilfelle. Registrering og oppfølgingen som Hjertestarterregisteret utfører er gratis.

Styrets innstilling

Styret har oppfattet årsmøtevedtaket fra 2025 dithen at de 3 nye hjertestarterne skulle være et supplement til den offentlig registrerte hjertestarteren vi allerede har i bt2 og at de skal være tilgjengelige for beboerne i sameiet. Styret har derfor ikke lagt opp til at vi som sameie skal gjøre alle våre hjertestartere tilgjengelige for hele Brevikområdet. Angående vedlikehold så vil hjertestarterne inngå i sameiets periodiske vedlikehold. Styret støtter derfor ikke dette forslaget.

Forslag til vedtak

Alle sameiets hjertestartere registreres i det offentlige Hjertestarterregisteret.

Vedlegg

4. Hjertestarter notat til årsmøte 2026 (1).pdf
5. Vedlegg 1 hjertestarter.jpg
6. Vedlegg 2 hjertestarter.jpg
7. Vedlegg 3 hjertestarter.pdf
8. Bilag til vedlegg 3.pdf



Sak 11

Hjertestartere forslag 2: Tilgjengelighet

Forslag fremmet av:

Erik Stensvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I flg Norsk Resuscitasjonsråd, som gir de statlige retningslinjene, får ca 2500 mennesker plutselig og uventet hjertestans utenfor sykehus i Norge hvert år. Mange av disse kunne vært reddet ved rask og adekvat behandling.

Både unge og gamle rammes, men det er en overvekt av eldre, naturlig nok. Hvis det finnes en hjertestarter i nærheten og personer som kan sette i gang hjerte-/lungeredning (HLR), kan langt over 50% reddes tilbake til livet. For hvert minutt som går uten at hjelp påbegynnes reduseres sjansen for overlevelse. Allerede etter 5 minutter får kroppen varige skader av oksygenmangel som følge av hjertestansen.

HRL-redning kan vi alle sette oss inn i. Det er utførlig beskrevet på sidene til Helsenorge og også andre steder.

Hvis et akutt-tilfelle inntreffer, er altså tiden viktig for et vellykket utfall. En optimal plassering av hjertestarterne er derfor helt avgjørende. Når det ikke finnes samlet informasjon om hvor hjertestarterne er plassert og hvordan disse kan nås av alle i sameiet, er ikke dette optimalt. Et klart krav må være at hjertestarterne er plassert så de kan nås utenfra og ikke er plassert bak stengte dører som krever særskilt nøkkel. Det kan ikke være sånn at bare de som bor i det enkelte byggetrinnet har tilgang til den hjertestarteren som er plassert der.

Styrets innstilling

Med begrunnelse i forslag 1 fra Erik Stensvold, støtter ikke styret dette forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret å se på om dagens plassering av hjertestarterne er optimal i forhold til tilgjengelighet og tidsfaktoren.

Sak 12

Hjertestartere forslag 3: Tidsfaktoren

Forslag fremmet av:

Erik Stensvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det første du skal gjøre, hvis du finner en bevisstløs person, er å ringe 113 hvis du har en telefon tilgjengelig. Da vil du få hjelp og instruksjoner om hva du skal gjøre inntil ambulanse og kyndig personell kommer fram. Er du alene skal du ikke forlate den bevisstløse personen i flg retningslinjene.

Operatøren på 113 vil automatisk få opp opplysninger om hvor den nærmeste hjertestarter av de som er registrert i Hjertestarterregisteret befinner seg. Operatøren vil da vurdere om det har noen hensikt å få denne



ut til den forulykkede eller om man bare skal drive HLR redning inntil ambulanse kommer. Hvis det er flere personer som finner den forulykkede, kan den ene eventuelt løpe og hente hjertestarteren hvis denne er like i nærheten. Alternativt vil 113 ringe til den personen som er registrert som kontaktperson for den nærmeste hjertestarteren og få han til å bringe den ut. Dette er det mest effektive da denne personen bare må løpe den ene veien og ikke fram og tilbake.

113 skal primært bistå den som hjelper den forulykkede og kan selvsagt ikke ringe «neste mann på lista osv» dersom den registrerte kontaktpersonen ikke er tilgjengelig. I vedlegg 3 med bilag er beskrevet en måte som dette kan ordnes på. Dette innebærer at telefonene til flere som bor nær en hjertestarter kan kobles sammen slik at når 113 ringer og den første personen ikke tar telefonen vil ringingen automatisk switches over til neste man osv. Dette er en betalt tjeneste som Telenor tilbyr. Om dette kan benyttes hos oss må utredes nærmere.

Styrets innstilling

Styret mener at en utredning bare vil utsette en avgjørelse i saken. Å være hjerteløper må være frivillig og kan ikke være en oppgave som styrets medlemmer pålegges i kraft av å være valgt. Det er i dag to hjertestartere registrert i Hjertestartregisteret på hele Brevikområdet, en hos oss og en på Catosenteret, området som dekkes av disse to er derfor ganske stort. Det anslås i bilag til vedlegg 3 at et nødvendig telefonsystem utgjør en årlig kostnad for sameiet på 7000,- - 10.000,- dersom 4 personer er registrert som hjerteløpere. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bes styret å utrede om dette er en løsning som vil kunne fungere hos oss.

Sak 13

Hjertestarter forslag 4: Informasjon til alle sameierne

Forslag fremmet av:

Erik Stensvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjonen vedrørende hjertestarterne i sameiet har vært svært mangelfull til nå. Det er ett år siden kjøpet ble vedtatt. Det er mer enn 6 måneder siden hjertestarterne ble installert.

Styrets innstilling

Styret vil tilby frivillig kurs i bruk av hjertestarterne i løpet av våren, det er også hengt opp veiledning rundt de nye hjertestarterne som er plassert i byggetrinn 1, 3 og 4, samt sendt ut informasjon på Vibbo. Styret mener at dette forslaget allerede er ivaretatt.

Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret om at rutinebeskrivelser og tilgjengelighet til hjertestarterne i sameiet snarest legges ut på VIBBO og at det innkalles til et informasjonsmøte hvor dette gjennomgås.



Sak 14

Fartsdempende tiltak

Forslag fremmet av:

Olav Torvetjønn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Farten er til tider veldig høy på vårt område av div kjøretøy som besøker vårt område . Det ferdes mange personer, voksne og barn på området. Utkjøring fra parkeringen og garasjer vil bli tryggere med et slikt tiltak. Støvplagene er betydelig på sommerstid.

Styrets innstilling

Styret vil ta henstillingen inn i vedlikeholds- og investeringsplanene for 2026. Det gjøres en vurdering av mulige tiltak, effekten av disse og kostnadene. Det må gjøres en prioritering opp mot allerede planlagte aktiviteter slik det ble fremlagt på beboermøte 4. desember 2025

Forslag til vedtak

Det settes av kr. 25.000 i 2026 til fart- og sikkerhetstiltak i sameiet

Sak 15

Finansiering av store prosjekter i sameiet

Forslag fremmet av:

Britt Barthel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ikke støtte forslaget.

Finansiering av vedlikehold må vurderes helhetlig, med hensyn til langsiktighet og det som gir totalt sett best økonomi og sikkerhet for sameierne. Å legge avgjørende vekt på ett prinsipp kan gi utilsiktede konsekvenser, som økte felleskostnader eller høyere rentebelastning for sameiet.

Ulike løsninger ble grundig gjennomgått og diskutert i 2024, med bred oppslutning om valgt retning. Styret oppfatter at forutsetningene videre i hovedsak er de samme, samtidig som det ikke er lagt opp til at dette skal være et fast prinsipp for alle fremtidige prosjekter.

I sameiermøtet i desember 2025 ble store og små vedlikeholdsoppgaver presentert. I budsjettet for 2026 er det lagt opp til en buffer for å ta mindre vedlikeholdsprosjekter, og det er ikke lagt opp til større vedlikeholdsoppgaver i år. Finansiering av større oppgaver videre må håndteres som nevnt over.



Forslag til vedtak

Sameiet Solåsen Terrasse må primært finansiere større investeringer med felleslån, ikke med privat kapitalinnskudd fra den enkelte sameier

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Gultvedt

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Bernhard Stensvold
- Leiv-Håkon Åsheim

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Greger Værøy-Olsen
- Katrine Skovholt
- Toril Hagen

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dorte Aannestad
- Hanne Kristin Utakleiv Lorentzen
- Kari Steinsvik
- Tore Lien



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025-2026

Styrets årsberetning er avgitt for perioden fra ordinært årsmøte 10. mars 2025 til ordinært årsmøte 10. mars 2026.

Styret har i perioden gjennomført 1 sameiermøte, 14 styremøter. I tillegg er det avholdt flere bygg og vedlikeholds møter. Det er behandlet mer enn 150 store og små enkeltsaker. Til grunn for Styrets arbeid er sameiets vedtekter, husordensregler og budsjettet for 2025. Det har vært to overdragelser i denne perioden.

Det ble arrangert sensommerfest i august og styret ønsker å rette en stor takk til festkomiteen som har tilrettelagt og gjennomført arrangementet

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Sameiet er underlagt denne forskriften.

I 2025 har styret gjennomført to fysiske HMS runder. Det ble ikke registrert store avvik. Det som ble funnet av merknader er utbedret og lukket.

Sameiet benytter seg av en HMS modul utviklet av OBOS som er tilpasset sameiets behov.

Videre er sameiernes egenkontroll av sikkerhet en viktig del av HMS arbeidet. Skjema for dette ble sendt ut i desember. Det er viktig at alle sameiere gjennomfører egenkontrollen og retter de feil og mangler man finner.

Informasjon til sameierne

Vibbo brukes som informasjonskanal for sameiet.

Her legges all viktig informasjon ut og det er gledelig å se at nesten alle i sameiet bruker Vibbo.

Økonomi

Styret mener sameiets økonomi er under kontroll, kostnadene på varer og tjenester har økt betydelig også i 2025. Styret jobber kontinuerlig med å håndtere fremtidig vedlikehold og ivareta likviditeten i sameiet.

For flere detaljer henvises det til regnskapet.

Løpende vedlikeholdsoppgaver

Styret har i samarbeid med OBOS prosjekt utarbeidet en vedlikeholdsplan, i tillegg benytter styret seg av den digitale vedlikehold og bærekrafts modulen på styrommet.no som er styrets arbeidsverktøy. Modulen gir styret en bedre mulighet til å legge inn løpende vedlikehold og planlegge vedlikehold lengre frem i tid.

Bygningsmassen er 23-26 år gammel og det er behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger. Det er også viktig at alle seksjonseiere følger med og vedlikeholder sine arealer på terrassene i henhold til vedtekter og husordensregler.

I perioden har styret bl.a. jobbet med:

- Det ble gjennomført konkurranse og tildelt kontrakt for bytte av asfaltdekke over parkeringshuset i byggetrinn 1, utbedring av asfaltdekket i byggetrinn 3 og reparasjoner på søyler i parkeringshus samt etablering av katodiske beskyttelse for å hindre fremtidig korrosjon av armeringen i søylene. Til dette fikk vi støtte fra



Sweco i rollen som byggherre og til kontraktsetablering. Arbeidet ble påbegynt som planlagt, men avsluttet en del senere enn forventet pga vær, noen tilleggsarbeider og utfordringer med å få taket i byggetrinn 3 tett. Sistnevnte gjør at asfaltdekket i byggetrinn 3 må byttes som for byggetrinn 1. Dette er det inngått kontrakt på for levering Q2 i 2026, hovedsakelig dekket innenfor budsjettet avsatt til prosjektet.

- Vegetasjon og trær er holdt nede etter at sameiet i 2024 hugget ned og fjernet trær og vegetasjon foran byggetrinn 2,3 og 4.

- Defekte nødlys i ganger og garasjer er byttet ut og oppgradert.

- Styret har fulgt opp årsmøtevedtaket om montering av hjertestartere i alle byggetrinn. Det er kjøpt inn og montert hjertestartere i byggetrinn 1, 3, og 4 i tillegg til at det allerede finnes en hjertestarter i byggetrinn 2. Hjertestarteren i byggetrinn 2 har i flere år også vært registrert i det offentlige registeret slik at beboere i våre nærområder kan få tilgang til den.

- Heisene er like gamle som byggene og det har i årsmøteperioden vært kostnader spesielt med heisene i byggetrinn 2 og 4. Styrets vurdering, etter en del utskifting og oppgradering det siste året, er at heisene vil fungere godt en del år til, men vi må regne med noe hyppigere vedlikehold.

- Vi har byttet TV og Bredbånd leverandør fra Soon Vision til Viken Fiber/Altibox. Det har medført at koakskablene er byttet ut med fiber og at den enkelte beboer kan velge mellom tre TV/Bredbåndspakker inkludert i felleskostnadene. Informasjon om de ulike pakkene finnes på Vibbo. I tillegg til det som er inkludert i felleskostnadene kan man oppgradere abonnementet på «mine sider» på altibox.no, der kan man også velge hvilke kanaler man ønsker å ha tilgang til. Oppgradering av abonnement faktureres den enkelte.

- Styret har ellers håndtert nødvendig vedlikehold og hendelser som er oppstått i løpet av perioden.



Til årsmøtet i Boligsameiet Solåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Solåsen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat på 1 062 342 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 811 308 av disse gjenstår fra kapitalinnkallingen og skal benyttes til gjenstående betongarbeider. (Se note 13)

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 356 661.

Budsjett 2026

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE ORG.NR. 981307771, KLIENTNR. 4165

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 799 933	3 324 935	2 813 000	3 339 084
Andre inntekter	3	3 518 305	4 543 375	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 318 238	7 868 310	2 813 000	3 339 084
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 313	-10 750	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-160 030	-153 875	-160 000	-167 200
Konsulenthonorar		-73 875	-361 594	-250 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-3 346 272	-1 414 669	-662 000	-1 237 000
Forsikringer		-467 369	-402 105	-488 000	-524 000
Kommunale avgifter	8	-179 450	-159 356	-170 000	-170 000
Energi/fyring	9	-163 406	-155 913	-200 000	-200 000
TV- anlegg/bredbånd		-321 774	-264 768	-322 000	-346 000
Andre driftskostnader	10	-365 038	-308 886	-359 000	-386 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 271 087	-3 414 476	-2 804 000	-3 327 200
DRIFTSRESULTAT		1 047 151	4 453 835	9 000	11 884
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 615	72 276	0	40 000
Finanskostnader	12	-45 424	-361 268	-46 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 191	-288 992	-46 000	40 000
ÅRSRESULTAT		1 062 342	4 164 842	-37 000	51 884
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-3 870 523		
Til opptjent egenkapital:		1 062 342	294 319		



BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE
ORG.NR. 981307771, KLIENTNR. 4165

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 173	151 992
Forskuddsbetalte kostnader		135 068	128 672
Driftskonto OBOS-banken		601 134	4 070 212
Sparekonto OBOS-banken		816 593	811 263
SUM OMLØPSMIDLER		1 553 968	5 162 140
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 553 968	5 162 140
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 356 661	294 319
SUM EGENKAPITAL		1 356 661	294 319
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		0	4 539 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	4 539 900
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 397	19 945
Leverandørgjeld		172 910	230 175
Påløpte renter		0	77 731
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		197 307	327 921
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 553 968	5 162 140
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Boligsameiet Solåsen Terrasse

Renée Kristin Rasmussen /s/

Leiv-Håkon Åsheim /s/

Lars Erik Lorentzen /s/



Johnny Gimmestad
/s/

Espen Gultvedt
/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm til bil	48 480
Felleskostnader	2 078 070
Heis	230 992
TV/Internett	315 637
Trappevask btr 4	16 874
Vaktmester	109 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 799 933

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Lading el-bil	18 305
Kapitalinnkalling	3 500 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 518 305

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560
------------------------------	----------------

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 2024/2025	-160 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-160 000
-------------------------	-----------------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-11 313
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-11 313
-----------------------------	----------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Murmesterbedrift AS	-2 447 129
--------------------------	------------

Sweco Norge AS	-241 563
----------------	----------

Dahlsli Bygg og tømrerservice	-71 250
-------------------------------	---------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 759 942
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-108 791
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-120 179
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 590
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-304 641
------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-8 130
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 346 272
---------------------------------	-------------------

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsgebyr	-179 450
------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-179 450
-------------------------------	-----------------

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-163 406
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-163 406
----------------------------	-----------------



NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 650
Container	-16 720
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 829
Hjertestarter	-48 759
Vaktmestertjenester	-199 034
Renhold ved firmaer	-18 631
Snørydding	-55 000
Andre driftskostnader	-2 815
Andre kontorkostnader	-1 088
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 305
Øreavrunding	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-365 038

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	43 954
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 694
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 330
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 529
Andre renteinntekter	1 108
SUM FINANSINNTEKTER	60 615

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-45 424
SUM FINANSKOSTNADER	-45 424

NOTE 13

Gjenstående fra kapitalinnkallingen

Kapitalinnkallingen	3 500 000
Oslo Murmesterbedrift AS	-2 447 129
Sweco Norge AS	-241 563

Gjenstående fra kapitalinnkallingen	811 308
--	----------------



Bilag

til sak om «Felleskostnader i Boligsameiet Solåsen Terrasse»
Sak fremmet av
Tordis Sande Larsen/byggetrinn II og Randi Sørensen/byggetrinn IV
til Sameiermøtet 10.03.2026

Ved innkalling av kapital betalte alle sameiere +/- kr. 57.000 i mai 2025 til dekning av 3,5 mill. kroner til betongarbeider i byggetrinn I og III. Dette var arbeider som ingen i byggetrinn II og IV hadde nytte av. Etterpå ble det en del snakk om fellesutgifter m.m. Mange visste ikke at byggetrinn III aldri har betalt felleskostnader for heis.

Fellesutgifter/felleskostnader i et sameie er regulert i eierseksjonslovens § 29 og lyder som følger:

«§29 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.»

Det følger av lovens første avsnitt at også heisutgifter inngår i felleskostnadene. Dette prinsippet er nedfelt i en høyesterettsdom – HR-2013-2409-A. §29 åpner for at en annen fordeling kan vedtektbestemmes. En annen fordeling er et avvik som krever at alle berørte seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Uttrykkelig betyr i denne sammenheng 100%.

For at sameierne i byggetrinn III skal slippe å betale for heisutgifter gjennom fellesutgiftene må det derfor en gyldig vedtektsendring til; en endring som krever 100% flertall. Vi har sett gjennom vedtektene gjennom alle år fra 1999 og ikke funnet noe om byggetrinn III og heis før styret fremmet et forslag til vedtektsendring på årsmøtet 05.03.2019. Styret skrev at vedtaket krevde 2/3 flertall. Saken ble vedtatt og ordet heis ble tatt inn i våre vedtekters paragraf 6-1, (2) med følgende ordlyd: «Dersom særlige grunner taler for det, kan årsmøtet beslutte å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk. Kostnader til dekning av sameiets faste vaktmestertjenester, heis og Kabel-TV/bredbånd skal fordeles likt per seksjon.» Nå hadde vårt sameie en gyldig vedtektsendring som bestemte at heisutgifter skulle fordeles likt på alle 56 eierseksjoner!

På årsmøtet i 2023 kom Styret med forslag til en ny vedtektsendring med den begrunnelse at vedtaket 5.03. 2019 var ugyldig. Styret hevdet at vedtaket i 2019 krevde 100% flertall. Den begrunnelsen er uriktig fordi et vedtak som er i tråd med hovedregelen i § 29 krever 2/3 flertall. Styret skrev at forslaget til vedtak i 2023 krevde 2/3 flertall, og forslaget ble vedtatt. Ordet heis var nå tatt ut igjen av vedtektene og det stod at bare byggetrinn I, II og IV skulle betale for heis gjennom felleskostnadene. Vedtaket av 05.03.2023 krever derimot 100% flertall; iht. §29 annet avsnitt (se ovenfor) fordi det er et avvik fra hovedregelen. Her har altså Styret misforstått hva som krever 2/3 og hva som krever 100% flertall. Vedtektsendringen av 14.03.23 er derfor ugyldig!

Vi har forelagt saken vi fremmer for Huseiernes landsforenings advokat som bekrefter riktigheten av det vi skriver. I november 2025 gjorde vi vårt nåværende styre oppmerksom på feilen i vedtaket av 2023 og anbefalte styret å få våre påstander verifisert også av forretningsfører OBOS' advokat. Styret svarer at det at byggetrinn III ikke har betalt for heisutgifter innebærer et avvik fra



hovedregelen om fordeling etter eierbrøk, men må anses som et lovlig unntak når praksisen har vært fast, kjent og uavbrutt over tid. Et slikt unntak over tid kalles «hevd» og ifølge advokaten hos Huseiernes landsforening kan ikke hevd brukes i denne sammenheng. Et slikt avvik må ha et gyldig vedtak.

Styret skriver i siste avsnitt i sitt svar til oss om heis og byggetrinn III: »Styret ønsker derfor å avslutte videre interne diskusjoner om fordelingsprinsippet, og heller konsentrere tid og ressurser om saker der det er realistisk å oppnå bred enighet. Dersom en eller flere seksjonseiere ønsker å forfølge spørsmålet videre, anser styret at rettslig behandling er riktig fremgangsmåte. En rettskraftig avgjørelse i saken vil styret selvsagt forholde seg til og rette seg etter.»

- 1) Vi mener at det ikke er Styrets ønsker som avgjør denne saken, men Eierseksjonsloven § 29.
- 2) At styret mener at denne saken må prøves rettslig burde være unødvendig. Det er i så fall Styret i vårt sameie som må bevise at vedtektsendringen av 14.03.2023 er gyldig. (Styret oppga at vedtektsendringen krevde 2/3 flertall, mens den i realiteten krevde 100 % flertall).
- 3) Det er heldigvis mange oppegående mennesker i vårt sameie. Vi forslagsstillere mener at vi kan løse denne saken ved å stemme over vårt forslag til vedtak. Forslaget krever 2/3 flertall iht. eierseksjonslovens § 27 om vedtekter.

Forslag til vedtak (krever 2/3 flertall).

Følgende foreslås som erstatning for nåværende vedtekter punkt 6-1 (2):

«6-1 (2)

Dersom særlige grunner taler for det, kan årsmøtet beslutte å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til dekning av sameiets faste vaktmestertjeneste, heis og Kabel-TV/bredbånd skal fordeles likt per seksjon.

Sameierne i byggetrinn III betaler for heisutgifter gjennom felleskostnadene på lik linje med sameiere i byggetrinn I, II og IV fra 01.05.2026.»

(Dersom vårt forslag ikke blir vedtatt må det fremmes egen sak om at byggetrinn III ikke skal betale for utgifter til drift og vedlikehold av heis.)



Tordis Sande Larsen <tordllar@gmail.com>

Kostnader til heis

Espen Gultvedt
Til: Tordis Sande Larsen
Kopi: Renée Rasmussen

26. januar 2026 kl. 15:19

Hei Tordis!

Saken dreier seg om fordeling av heiskostnader i sameiet, et spørsmål som har vært gjenstand for gjentatte diskusjoner over mange år. Det er beklagelig at den etablerte fordelingspraksisen ikke er uttrykkelig regulert i sameiets vedtekter. Samtidig har fordelingsprinsippet, hvor enkelte byggetrinn ikke belastes heiskostnader, vært praktisert konsekvent siden byggetrinn 3 ble oppført. Dette innebærer et avvik fra hovedregelen om fordeling etter eierbrøk, men anses som et lovlig unntak når praksisen har vært fast, kjent og uavbrutt over tid.

Fordelingsprinsippet har vært behandlet i flere organer og fora i sameiet gjennom årene, og det er brukt betydelige ressurser på saken. En endring av gjeldende praksis vil etter styrets vurdering forutsette enstemmig vedtak på årsmøtet. Det anses som lite sannsynlig at samtlige seksjonseiere vil gi sin tilslutning til en slik endring.

Styret ønsker derfor å avslutte videre interne diskusjoner om fordelingsprinsippet, og heller konsentrere tid og ressurser om saker der det er realistisk å oppnå bred enighet. Dersom én eller flere seksjonseiere ønsker å forfølge spørsmålet videre, anser styret at rettslig behandling er riktig fremgangsmåte. En rettskraftig avgjørelse i saken vil styret selvsagt forholde seg til og rette seg etter.

For styret i Sameiet Solåsen,
Espen Gultvedt

 O



Til: Årsmøte i Solåsen Terrasse.

Sak som ønskes behandlet på årsmøtet: Rutiner og tilgjengelighet knyttet til hjertestarterne i sameiet.

Innledning

Årsmøtet i 2025 vedtok å gå til innkjøp av ytterligere tre hjertestartere i sameiet, og utplassere en i hvert byggetrinn.

Skal hjertestarterne kunne utgjøre en forskjell i en akuttsituasjon, er informasjon om plassering og rutiner avgjørende. Til nå har denne informasjonen vært mangelfull. Frykten er derfor at hjertestarterne bare gir oss en falsk trygghet.

Forslagsstiller skrev brev til styret tidlig i august i fjor (vedlegg 1) med tanker og forslag rundt plassering og rutiner. Dette ble først behandlet på styremøte i desember, og svaret og den sene saksbehandlingen fra styret (vedlegg 2) bekymrer.

Derfor bes årsmøtet ta stilling til følgende fire forslag knyttet til hjertestarterne.

Forslagene

1. Rutiner rundt regelmessig kontroll av at hjertestarterne virker som de skal. (Dette er skrevet på bakgrunn av erfaringene med hjertestarteren i btr 2.)

En hjertestarter krever regelmessig kontroll av at den virker som den skal. Det store batteriet må være i orden og må skiftes ut før batteriets utløpsdato nås. Det samme er tilfelle med elektrodene (pad'ene) som skal festes på kroppen til personen som har falt om.

Det antas at et av styremedlemmene har tatt ansvar for denne oppfølgingsoppgaven i dag. Da er oppgaven gjort personavhengig og sameiet er avhengig av den enkelte ansvarlige.

En bedre måte er å registrere hjertestarteren i det offentlige Hjertestarterregisteret. Da vil kontaktpersonen til den enkelte hjertestarter regelmessig få beskjed om å kontrollere og gjøre nødvendige utskiftninger når utløpsdato nås. Hvis kontaktpersonen ikke agerer innen tidsfrist, vil styrets formann bli kontaktet. Hvis det heller ikke skjer noe da, vil hjertestarteren midlertidig bli tatt ut av Hjertestarterregisteret slik at man unngår å løpe og hente en ikke-fungerende hjertestarter i et akutt tilfelle. Registrering og oppfølgingen som Hjertestarterregisteret utfører er gratis.

Forslag: Alle sameiets hjertestartere registreres i det offentlige Hjertestarterregisteret.

2. Tilgjengelighet

I flg Norsk Resuscitasjonsråd, som gir de statlige retningslinjene, får ca 2500 mennesker plutselig og uventet hjertestans utenfor sykehus i Norge hvert år. Mange av disse kunne vært reddet ved rask og adekvat behandling.



Både unge og gamle rammes, men det er en overvekt av eldre, naturlig nok. Hvis det finnes en hjertestarter i nærheten og personer som kan sette i gang hjerte-/lungeredning (HLR), kan langt over 50% reddes tilbake til livet. For hvert minutt som går uten at hjelp påbegynnes reduseres sjansen for overlevelse. Allerede etter 5 minutter får kroppen varige skader av oksygenmangel som følge av hjertestansen.

HRL-redning kan vi alle sette oss inn i. Det er utførlig beskrevet på sidene til Helsenorge og også andre steder.

Hvis et akutt-tilfelle inntreffer, er altså tiden viktig for et vellykket utfall. En optimal plassering av hjertestarterne er derfor helt avgjørende. Når det ikke finnes samlet informasjon om hvor hjertestarterne er plassert og hvordan disse kan nås av alle i sameiet, er ikke dette optimalt. Et klart krav må være at hjertestarterne er plassert så de kan nås utenfra og ikke er plassert bak stengte dører som krever særskilt nøkkel. Det kan ikke være sånn at bare de som bor i det enkelte byggetrinnet har tilgang til den hjertestarteren som er plassert der.

Forslag: Årsmøtet ber styret å se på om dagens plassering av hjertestarterne er optimal i forhold til tilgjengelighet og tidsfaktoren.

3. Tidsfaktoren.

Det første du skal gjøre, hvis du finner en bevisstløs person, er å ringe 113 hvis du har en telefon tilgjengelig. Da vil du få hjelp og instruksjoner om hva du skal gjøre inntil ambulanse og kyndig personell kommer fram. Er du alene skal du ikke forlate den bevisstløse personen i flg retningslinjene.

Operatøren på 113 vil automatisk få opp opplysninger om hvor den nærmeste hjertestarter av de som er registrert i Hjertestarterregisteret befinner seg. Operatøren vil da vurdere om det har noen hensikt å få denne ut til den forulykkede eller om man bare skal drive HLR redning inntil ambulanse kommer. Hvis det er flere personer som finner den forulykkede, kan den ene eventuelt løpe og hente hjertestarteren hvis denne er like i nærheten. Alternativt vil 113 ringe til den personen som er registrert som kontaktperson for den nærmeste hjertestarteren og få han til å bringe den ut. Dette er det mest effektive da denne personen bare må løpe den ene veien og ikke fram og tilbake.

113 skal primært bistå den som hjelper den forulykkede og kan selvsagt ikke ringe «neste mann på lista osv» dersom den registrerte kontaktpersonen ikke er tilgjengelig. I vedlegg 3 med bilag er beskrevet en måte som dette kan ordnes på. Dette innebærer at telefonene til flere som bor nær en hjertestarter kan kobles sammen slik at når 113 ringer og den første personen ikke tar telefonen vil ringingen automatisk switches over til neste man osv. Dette er en betalt tjeneste som Telenor tilbyr. Om dette kan benyttes hos oss må utredes nærmere.

Forslag: Årsmøtet bes styret å utrede om dette er en løsning som vil kunne fungere hos oss.

4. Informasjon til alle sameierne

Informasjonen vedrørende hjertestarterne i sameiet har vært svært mangelfull til nå. Det er ett år siden kjøpet ble vedtatt. Det er mer enn 6 måneder siden hjertestarterne ble installert.

Forslag: Årsmøte ber styret om at rutinebeskrivelser og tilgjengelighet til hjertestarterne i sameiet snarest legges ut på VIBBO og at det innkalles til et informasjonsmøte hvor dette gjennomgås.



Vedlegg 5 til sak 10. Hjertestartere forslag 1: Rutiner rundt regelmessig kontroll av at hjertestarterne virker som de skal. (Dette er skrevet på bakgrunn av erfaringene med hjertestarteren i btr 2.)

07.01.2026, 12:50

Gmail - Hjerteløper

 HJERTELØPERE i sameie.docx
58K

Erik Stensvold <erik.b.stensvold@gmail.com>

4. august 2025 kl. 15:37

Til: Renee Rasmussen <reneerasmussen@gmail.com>

Kopi: Espen Gultvedt <espen.gultvedt@bama.no>, hlystad@online.no

Hei Renee! (kopi Espen og Harald Lystad)

Jeg fikk en telefon fra Harald Lystad i går vedr hjertestarteren vår.

Hvem Lystad er? Han har hytte på den andre siden av veien ned mot sjøen. Han har vært lege i mer enn 50 år, stort sett i primærhelsetjenesten, sist som kommune-/distriktslege i Hemsedal i en årrekke. Han er en pioner innen dette arbeidet i Norge. Som kjent var Mogens Østensvig distriktsveterinær samme sted, og han og Lystad var nære venner. Lystad involverte seg litt da vi fikk vårt første hjertestarter med hensyn til tilgjengelighet og den slags. Mogens var jo i styret da. Lystad brenner for akuttmedisin og hjelpemidler (les hjertestarter) som kan bidra til å redde liv. I denne sammenheng var det tilgjengelighet og organisering han var særlig opptatt av, og ble ikke mindre interessert da han hørte at vi hadde fått flere hjertestartere.

Ved å kjøpe hjertestarter har vi på mange måter påtatt en forpliktelse. En forpliktelse om at det skal kunne gjøre en forskjell hvis en akutt situasjon oppstår, og hvor tidsfaktoren er avgjørende. Lystads eksempler som han ga til meg er illustrerende.

1. Tenk om en person i byggetrinn 1 faller om på parkeringsplassen og blir funnet av en tilfeldig forbigående. Hvordan skal han vite at det er en hjertestarter kanskje 20 meter unna, og hvordan skal en utenforstående få tilgang til den. Den utenforstående kan sann sett like gjerne være en person fra byggetrinn 2 som ikke nøkkel og får hentet ut hjertestarteren. (For ordens skyld, jeg vet ikke om hjertestarteren skal plasseres ute eller inne, men alle tre skal vel ikke plasseres ute!)
2. Det andre eksempelet han kom med. En person som finner en forulykket skal primært være til stede og ta seg av den forulykkede. Hvem og hvordan kan en annen person komme med hjertestarteren i en sånn livskritisk situasjon?
3. Et tredje spørsmål som han kom med, hva slags rutiner har vi for å orientere nyinnflyttere om at det finnes hjertestartere i sameiet og rutineene rundt.

Budskapet er altså at jobben ikke er gjort når vi har installert hjertestarteren. Det må fungerende rutiner på plass.

Lystads råd:

1. Alle hjertestartere må registreres i Hjertestarterregisteret. Dette for at AMK-sentralen i en akutsituasjon kan vite hvor nærmeste hjertestarter er. Demest fordi Hjertestarterregisteret har rutiner på regelmessig kontroll av alle hjertestartere som er registrert i registeret. Vår oppgitte kontaktperson kontaktes og hvis ikke han kan bekrefte at vår hjertestarter er på plass og fungerer, blir den midlertidig tatt ut av registeret inntil alt er på stell igjen. Sist, men ikke minst, i en akutsituasjon tar AMK-sentralen kontakt med en av våre kontaktpersoner som kommer med hjertestarteren ASAP. I Lystads terminologi er dette altså en "hjerteløper".
2. Vi må få hjerteløpere på plass med et felles telefonnummer. Dette for å forenkle AMK-sentralens arbeid og minske tidsbruken.
3. Vi må orientere grundig om hjertestarterne og rutineene rundt i sameiet både nå i den større oppstartsfasen og senere når nye flytter inn.

Jeg foreslår at dere tar dette opp på neste styremøte. Jeg tror nok Lystad både kan komme og orientere nærmere på styremøte hvis det er ønskelig, og kanskje senere (vel så aktuelt) på et all-møte a la tidligere møter vi har hatt på ettersommeren/høstparten.

Hvis du ser det er noe jeg eventuelt kan bidra med, ta gjerne kontakt.

Mvh
Erik



Vedlegg 6 til sak 10. Hjertestartere forslag 1: Rutiner rundt regelmessig kontroll av at hjertestarterne virker som de skal. (Dette er skrevet på bakgrunn av erfaringene med hjertestarteren i btr 2.)

08.01.2026, 12:16

Gmail - (ikke noe emne)



Erik Stensvold <erik.b.stensvold@gmail.com>

(ikke noe emne)

1 e-post

Erik Stensvold <erik.b.stensvold@gmail.com>
Til: Erik Stensvold <erik.b.stensvold@gmail.com>

8. januar 2026 kl. 12:16

Hjerteløpere

Vi bør ta en styrebeslutning på hva vi gjør med denne anmodningen fra Erik

Forslag til vedtak

Styret har behandlet forslaget med å opprette "hjerteløpere" i Solåsen Sameie i tråd med brev av 2. august 2025. Styret vil ikke på dette tidspunkt organisere hjerteløpere slik det er foreslått. Men styret vil organisere kurs i bruk av hjertestartere i løpet av våren 2026

Vedlegg

DOCX HJERTELØPERE i sameie (002).docx

Vedtak

Styret oppfatter at vedtaket fra årsmøtet ikke innbefattet at de tre nye hjertestarterne skulle inngå i beredskap for nabolaget. De skulle være en supplement til beboerne i byggetrinn 1, 3 og 4 i tillegg til hjertestarteren som allerede er registrert i app (hjelp 113) i byggetrinn 2 og er tilgjengelig for hele naboområdet. Styret vil tilby kurs i bruk av hjertestarter.

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=c2025e5012&view=pt&search=all&permthid=thread-a.r-8982400903773026169&siml=msg-a.r72267948145...> 1/1





29.01.2026, 16:58

Gmail - Hjerteløper



Erik Stensvold <erik.b.stensvold@gmail.com>

Hjerteløper

hlystad@online.no <hlystad@online.no>

3. august 2025 kl. 13:14

Til: "erik.b.stensvold@gmail.com" <erik.b.stensvold@gmail.com>

Hei

Som jeg nevnte holder vi på å etablere dette systemet i utkantene i Hemsedal hvor det tar endel tid før ambulanse kan komme.

Vi vet at hvert minutt teller og i Danmark og Sverige har man etablert dette med hjerteløpere på nasjonalt grunnlag, fra 2020, og hvert land har pr i dag 155.000 løpere registrert.

Dette er noe mer profesjonelt lagt opp enn bare å bringe ut starteren, men det viktigste er å få denne ut.

Kurs i HLR er ikke nødvendig, men klart en fordel -for alle i sameiet deres enten de er løpere eller ikke.

Selv om det er kortere til ambulanse her enn i Hemsedal, teller hvert sekund og kan dere hjelpe til med å få starteren ut 5 min før ambulansen kommer, kan det være liv eller død for pasienten.

Se på vedlegget med litt info.

Ta kontakt hvis dere trenger noe mer om dette som jeg kan hjelpe med.

Harald Lystad

97058824



HJERTELØPERE i sameie.docx

58K

Vedlegg 7

30 av 33

Vedlegg 3 hjertestarter.pdf

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=c2025e5012&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f:1839432656539058560&simpl=msg-f:1839432656539...> 1/1



HJERTELØPERE I ----- SAMEIE

Forslag til sameiet om opprettelse av et system for å bingje hjertestarter fra plassering til hendelsesstedet.

System i dag:

- 1) Hendelse.
- 2) Ringer 113, setter mobil på høyttalende – evt med video - og følger instruksjoner.
- 3) AMK alarmerer ambulanse/lege og ser på kartet at det er en hjertestarter på angitt sted i nærheten.
- 4) Hvis mer enn en person tilstede, kan denne løpe og hente.
- 5) Hvis kun én person tilstede, skal vedkommende ikke forlate den som har falt om, men følge instruksene fra AMK med HLR.
- 6) Ambulanse/lege kommer etter ??? minutter.

Mulig opplegg:

- 1) Hendelse
- 2) Ringer 113 og setter mobil på høyttalende – evt med video - og følger instruksjoner.
- 3) AMK alarmerer ambulanse/lege og ser på kartet at det er hjertestarter på angitt sted i nærheten – **i tillegg at det i finnes 4-5 hjerteløpere om kan ringes til med ett nummer.**
- 4) AMK ringer dette nummeret, og telefonen til de 4 ringer samtidig. De kjenner nummeret som ringer og ser at dette er AMK og ikke en selger!
- 5) Når den første svarer på telefonen, stopper ringingen hos de andre.
- 6) Denne person får informasjon om hvor hendelsen er, henter hjertestarteren og bringer den til hendelsesstedet etter ??? minutter. Vedkommende kan ringe noen av de andre for ekstra hjelp hvis ønskelig – jo flere jo bedre.
- 7) Her er oppgaven overfor AMK slutt, og vedkommende er tilgjengelig til å hjelpe etter behov.
- 8) Ambulanse/lege ankommer og overtar resten av behandlingen.

Ansvarsforhold:

I Norge er det plikt til å hjelpe når noen er i nød, og sjansen for å på erstatningskrav mot seg for å ha hjulpet, er i utgangspunktet ikke aktuelt. En person med hjertestans er faktisk allerede død!

Telefon:

Når det gjelder telefonsystemet, må det bestilles av sameiet vie Telia/Telenor og vil koste ca 7-10.000 i året for 4 personer hvis man ikke får det sponset på en måte. De som er registrert kan logge seg ut av systemet når man er på ferie eller ikke tilgjengelig for aksjon.

Son 2.8.2025
Dr. Harald Lystad
97058824



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 4165 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET SOLÅSEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.