



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 365 539  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990365539

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 133 348	3 988 301
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 133 348</b>	<b>3 988 301</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		194 650	150 612
Annen driftskostnad		4 077 922	3 533 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 272 572</b>	<b>3 684 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-139 224</b>	<b>304 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 345	30 510
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 345</b>	<b>30 510</b>
Annen finanskostnad		25	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48 320</b>	<b>30 510</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-90 904	334 614
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		156 910	308 526
Sum varige driftsmidler		156 910	308 526
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		156 910	308 526
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 828	675
Andre fordringer		285 567	278 333
Sum fordringer		302 395	279 008
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 383 109	1 627 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 383 109	1 627 240
Sum omløpsmidler		1 685 504	1 906 247
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 842 414</b>	<b>2 214 773</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 740 641	1 831 545
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 740 641</b>	<b>1 831 545</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 740 641</b>	<b>1 831 545</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 319	312 956
Skyldige offentlige avgifter		1 036	14 630
Annen kortsiktig gjeld		50 418	55 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 772</b>	<b>383 228</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 772</b>	<b>383 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 842 414</b>	<b>2 214 773</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542979

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 365 539  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 990 365 539  
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 133 348	3 988 301
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 133 348</b>	<b>3 988 301</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		194 650	150 612
Annen driftskostnad		4 077 922	3 533 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 272 572</b>	<b>3 684 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-139 224</b>	<b>304 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 345	30 510
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 345</b>	<b>30 510</b>
Annen finanskostnad		25	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>25</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>48 320</b>	<b>30 510</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-90 904	334 614
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>



Organisasjonsnr: 990 365 539  
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		156 910	308 526
-------------------------	--	---------	---------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler

		156 910	308 526
--	--	---------	---------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

		16 828	675
		285 567	278 333
		302 395	279 008

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

		1 383 109	1 627 240
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

		1 685 504	1 906 247
--	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER

		1 842 414	2 214 773
--	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

		0	0
		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 740 641	1 831 545
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 740 641</b>	<b>1 831 545</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 740 641</b>	<b>1 831 545</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	50 319	312 956
Skyldige offentlige avgifter	1 036	14 630
Annen kortsiktig gjeld	50 418	55 642
Sum kortsiktig gjeld	101 772	383 228
<b>Sum gjeld</b>	<b>101 772</b>	<b>383 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 842 414</b>	<b>2 214 773</b>



Organisasjonsnr: 990 365 539  
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5591  
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5591>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ventilasjonsanlegg service

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Ida Nerby og Signe Ødegaard er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5591 Solsiden 1 Boligsameie.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 168.000,-

#### Styrets innstilling

Styrehonoraret oppjusteres i henhold til prisindeks.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 168.000,-

#### Sak 6

### Ventilasjonsanlegg service

#### Forslag fremmet av:

Inger Lise Grindal

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegget i bygget er dårlig og viften på vårt kjøkkenet og bad er dårlig. Vi har hatt service på dette, men firmaet sier at problemet er sentralt og ikke i vår leilighet. Firmaet sier at det ikke har vært vedlikehold på anlegget på mange år. Vi har brukt firmaet som sameiet har anbefalt. Det er også veldig matlukt i fellesarealene.

#### Styrets innstilling

Ventilasjonsanlegget i bygget ble i sin tid dårlig prosjektert (underdimensjonert) og viftene suger dårlig. Noen leiligheter har hatt service på viftene sine, men firmaet (Aarseth Boligventilasjon AS) sier at det ikke har vært en total rens av kanaler og vifter.



I vårt sameie er det slik at hver enkelt leilighet har en egen vifte og egen røroppføring til tak. Viftene i sameiet er dessuten, etter praksis, den enkelte eiers ansvar. Styret har tidligere diskutert at sameiet kan igangsette en felles rens av motorer og kanaler for å bedre effekten.

Vårt forslag til sak er at årsmøte anmoder styret å hente inn tilbud på et slikt arbeid i 2025 med plan om utførelse i 2026.

#### **Forslag til vedtak**

Styret henter inn tilbud på service av ventilasjonsanlegget med plan om utførelse i 2026.



## Styrets årsrapport

### Styrets vurdering av økonomien

Som det fremgår av årsregnskapet fikk sameiet i 2024 et driftsresultat på minus kr 139.224. Årsaken til det negative avviket var en teknisk ekstrabelasting av omtrent kr 160.000 som andel av underskudd i Solsiden Utomhus Sameie innen vår sameiedel. Dette medførte at driftsresultatet ble angitt tilsvarende for høyt i 2023. Styret er godt tilfreds med at sameiets reserve er opprettholdt, selv etter at en del ekstraordinære tiltak ble gjennomført.

### Styrets arbeid 2024

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden. Styrets medlemmer har ellers hatt jevnlig kontakt med hverandre i forbindelse med enkelthendelser og i løpende saker.

Av spesielle saker som kan nevnes har styret også i 2024 arbeidet med problemene rundt brannsikring og avtrekk fra næringslokalene. Videre har styret fått installert elektriske dørpumper (dørautomatikk med sikkerhetssoner) på begge hovedinnganger (nr 3 og nr 5). Oslo kommune gjennom sine tilgjengelighetsmidler har bidratt med halvparten av kostnadene (kr 50.000).

Begge inngangspartiene + veggene ved heisene (nr 3 og 5) ble pusset opp og nymalt

Bodområder er kostet og begge inngangspartiene (dører og rammer, både innvendig og utvendig) er vasket og rensert. Det ble også dette arbeidet med å forsøke å påvise taklekkasje i oppgang 3. Lørenskog Bygg AS og All-tak AS åpnet deler av en takterrasse og la nytt asfaltbelegg flere steder.

Styret har dessuten (ved styreleder) samarbeidet med Solsiden Utomhussameie i en rekke prosjekter og tiltak innen områder hvor vi har felles ansvar og interesser. Blant annet dreier dette seg om ulike utfordringer i og større energisparingstiltak i de to varmesentralene våre, vedlikehold av vannrennen gjennom Solsiden, samt oppfølging av tetningsarbeider av fugesprekker i trapper og hellelagte områder.

### Utomhussameie

For innsyn i Solsiden Utomhussameiets arbeid vises til vedlagte beretning fra sameiets styre. Solsiden 1 Boligsameie (S1) har i tråd med endringer av vedtektene i Solsiden Utomhus Sameie (SUH), endret vedtektene slik at de tre som stiller på årsmøtet i SUH er valgt og representert ved styret.

### Utomhus vedlegg

#### Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 5 formelle styremøter. Mellom styremøtene har saker og oppgaver blitt håndtert fortløpende av styret gjennom egne arbeidsmøter, e-post, telefon og løpende personlig kontakt.

Ordinært årsmøte 2024 ble gjennomført som Teamsmøte 30.mai 2024. Referatet fra årsmøtet sendt ut til eierne.

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

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



Mot slutten av 2023 gjennomgikk styret kostnadene for kommunale avgifter, og spesielt kostnadene for vann og avløp. Kostnadene syntes å være unormalt høye, og ved inngangen til 2024 sendte styret en klage til Vann og avløpsetaten i Oslo vedr. beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsgebyr. Etter en lang prosess ble forholdene rundt beregningsgrunnlaget avklart, og styret trakk tilbake klagen. Samtidig med prosessen knyttet til utredning av beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsgebyr, startet styret et arbeid med installering av vannmålere. Sommeren 2024 ble det installert vannmålere for Solsiden. Foreløpige beregninger høsten 2024 tydet på at overgangen fra å beregne vann- og avløpsgebyrene basert på bruttoareal (BRA) til å beregne gebyrene basert på vannmålere, medførte reduserte kostnader for Solsiden på flere hundre tusen kroner i året.

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

Styret minner ellers om at Oslo kommune har flere gjenbruksstasjoner der avfall kan leveres gratis. Den nærmeste gjenbruksstasjonen for Solsiden er Grefsen gjenbruksstasjon som ligger i Kapellveien 118 og er åpen fra kl. 07:30 til kl.19:30.

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

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

Som et resultat av prosjektet med oppgradering av varmesentralene ble det i 2024 etablert nye rutiner for fakturering av fjernvarme. Fjernvarme ble fra 2024 samordnet og fakturert via Utomhussameiet der kostnadene for boligsameiene er fordelt etter vanlig fordelingsbrøk mellom boligsameiene. Denne samordningen har medført riktigere fordeling av fjernvarmekostnadene og noe lavere total kostnader.

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



bodventilasjonsanleggene på Solsiden overført fra boligsameiene til Utomhussameietm kostnadene fordelt på boligsameiene etter vanlig fordelingsbrøk.

En servicerapport om brannsikringsanlegg på fra Schneider sommeren 2023, avdekket en del mindre feil og anbefalinger til oppretting ved anlegget. De viktigste feilene ble rettet høsten 2023 og i 2024, mens en del anbefalinger i rapporten ble utsatt til 2025, bl.a. skifting av brannpanelene i inngangspartiene i byggene på Solsiden. Nye brannpaneler er installert første kvartal 2025.

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

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

Våren og sommeren 2024 ble det gjennomført befaring av grøntområdene med Braathen Landskapsentreprenør AS, og høsten 2024 ble det gjennomført en del nyplanting og vedlikehold av grøntområdene. Solsiden fikk samtidig ny kontaktperson hos Braathen Landskap for oppfølging av tiltak på grøntområdene.

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

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

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

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

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

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



## SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 365 539, KUNDENR. 5591

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 127 250	3 977 946	4 002 000	4 002 000
Andre inntekter	3	6 098	10 355	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 133 348</b>	<b>3 988 301</b>	<b>4 002 000</b>	<b>4 002 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 650	-18 612	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-162 000	-132 000	-162 000	-162 000
Revisjonshonorar	6	-13 553	-16 569	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 425	-150 660	-157 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-40 788	-14 213	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-381 536	-278 714	-440 000	-575 000
Forsikringer		-200 849	-309 027	-340 000	-408 000
Kostnader sameie	12	-2 678 081	-1 245 552	-1 107 000	-1 107 000
Energi/fyring		0	-917 217	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-556 665	-531 484	-565 000	-588 000
Andre driftskostnader	9	-48 026	-70 149	-81 000	-80 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 272 572</b>	<b>-3 684 197</b>	<b>-3 689 000</b>	<b>-3 922 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-139 224</b>	<b>304 104</b>	<b>313 000</b>	<b>80 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	48 345	30 510	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-25	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>48 320</b>	<b>30 510</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-90 904</b>	<b>334 614</b>	<b>333 000</b>	<b>100 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	334 614		
Fra opptjent egenkapital		-90 904	0		



## SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 365 539, KUNDENR. 5591

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	156 910	308 526
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>156 910</b>	<b>308 526</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 828	675
Forskuddsbetalte kostnader		285 567	278 333
Driftskonto OBOS-banken		487 275	561 778
Skattetrekkskonto OBOS-banken		360	10 400
Sparekonto OBOS-banken		355 981	542 457
Sparekonto OBOS-banken II		539 493	512 605
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 685 504</b>	<b>1 906 247</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 842 414</b>	<b>2 214 773</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	13	1 740 641	1 831 545
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 740 641</b>	<b>1 831 545</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 622	55 642
Leverandørgjeld		50 319	312 956
Skyldige offentlige avgifter	14	1 036	14 630
Annen kortsiktig gjeld	15	796	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>101 772</b>	<b>383 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 842 414</b>	<b>2 214 773</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	240 129	65 026

Oslo, \_\_\_.\_.2025

Styret i Solsiden 1 Boligsameie

Inge Hjalmar Bjørn Lindblom      Torun Eeg

Knut Egil Hopland

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 215 955
Kabel-TV	535 225
Felleskostnader	364 663
Garasje	11 407
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 127 250</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering, A-team	6 098
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 098</b>

Tilhørende faktura er ikke funnet. Dermed er viderefakturering blitt inntektsført.

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 800
Påløpte feriepenger	-796
Arbeidsgiveravgift	-24 054
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 650</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 162 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 900, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 553.

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

Juridisk bistand	-17 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 250
Inspeksjon/rapport, Mycoteam AS	-21 475
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-40 788</b>

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

Malerarbeid, Lobud	-31 545
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-31 545</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-124 486
Drift/vedlikehold VVS	-22 227
Drift/vedlikehold elektro	-98 723
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 027
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 528
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-381 536</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-6 157
Andre fremmede tjenester	-29 003
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 900
Andre kontorkostnader	-2 575
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 291
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-48 026</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 381
Renter bank	20 031
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	336
Andre renteinntekter	4 989
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 345</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-25
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-25</b>

**NOTE: 12****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Velg alternativet som passer ditt selskap.*

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 20.49 % / deler av Solsiden Utenomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Solsiden Utenomhussameie.

Den samlede gjelden i Solsiden Utenomhussameie utgjør kr 240 129.

I fjorårets årsregnskap var garantiansvar oppgitt til kr 1 005 800. Dette er feil da samlet gjeld iht. dokumentasjon fra S 5710 er kr 65 026, for regnskapsår 2022. Dermed får man avvik mellom hva som er oppgitt i fjorårets årsregnskap, og oppgitt garantiansvar for 2023 i dette årsregnskapet.

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 selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

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

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 740 641
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 740 641</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-360
Skyldig arbeidsgiveravgift	-676
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 036</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-796
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-796</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BMT ND-M4UUVQ-05XEQ-ICT75E-6A7EK-80UDQ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BM11ND-M4UVQ-05XEQ-TCT5E-6A7EK-BOUIDQ

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

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

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.25

Selskapsnummer: 5591 Selskapsnavn: SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Bendik Hoff Hjort er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ida Nerby og Signe Ødegaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 168.000,-

For

Mot

**Sak 6 Ventilasjonsanlegg service**

Styret henter inn tilbud på service av ventilasjonsanlegget med plan om utførelse i 2026.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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