



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 988 301	3 911 452
Sum inntekter		3 988 301	3 911 452
Kostnader			
Lønnskostnad		150 612	116 382
Annen driftskostnad		3 533 585	3 582 731
Sum kostnader		3 684 197	3 699 113
Driftsresultat		304 104	212 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 510	7 148
Sum finansinntekter		30 510	7 148
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 510	7 148
Resultat før skattekostnad		334 614	219 486
Årsresultat		334 614	219 486
Totalresultat		334 614	219 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 614	219 486
Sum overføringer og disponeringer		334 614	219 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		308 526	193 484
Sum finansielle anleggsmidler		308 526	193 484
Sum anleggsmidler		308 526	193 484
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		300	
Andre fordringer		278 708	115
Sum fordringer		279 008	115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 627 240	1 582 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 627 240	1 582 604
Sum omløpsmidler		1 906 247	1 582 719
SUM EIENDELER		2 214 773	1 776 203

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 831 545	1 496 931
Sum opptjent egenkapital		1 831 545	1 496 931
Sum egenkapital		1 831 545	1 496 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		312 956	241 376
Skyldige offentlige avgifter		14 630	
Annen kortsiktig gjeld		55 642	37 896
Sum kortsiktig gjeld		383 228	279 272
Sum gjeld		383 228	279 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 214 773	1 776 203



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376295

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 990 365 539
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 988 301	3 911 452
Sum inntekter		3 988 301	3 911 452
Kostnader			
Lønnskostnad		150 612	116 382
Annen driftskostnad		3 533 585	3 582 731
Sum kostnader		3 684 197	3 699 113
Driftsresultat		304 104	212 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 510	7 148
Sum finansinntekter		30 510	7 148
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 510	7 148
Resultat før skattekostnad		334 614	219 486
Årsresultat		334 614	219 486
Totalresultat		334 614	219 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 614	219 486
Sum overføringer og disponeringer		334 614	219 486



Organisasjonsnr: 990 365 539
SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		308 526	193 484
Sum finansielle anleggsmidler		308 526	193 484
Sum anleggsmidler		308 526	193 484
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		300	
Andre fordringer		278 708	115
Sum fordringer		279 008	115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 627 240	1 582 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 627 240	1 582 604
Sum omløpsmidler		1 906 247	1 582 719
SUM EIENDELER		2 214 773	1 776 203
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 831 545	1 496 931



Sum opptjent egenkapital	1 831 545	1 496 931
Sum egenkapital	1 831 545	1 496 931
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	312 956	241 376
Skyldige offentlige avgifter	14 630	
Annen kortsiktig gjeld	55 642	37 896
Sum kortsiktig gjeld	383 228	279 272
Sum gjeld	383 228	279 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 214 773	1 776 203



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
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 17. april kl. 09:00 og lukker 20. 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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 5591 Solsiden 1 BS 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 162.000, -.

Honoraret begrunnes med en stadig økende arbeidsmengde for styret på grunn av at bygningen og utearealene etter hvert eldes og trenger ulike former for kontroll, vedlikehold, reparasjoner, nyanskaffelser og oppfølging. Styrehonoraret ligger i følge OBOS beregninger under gjennomsnittet for tilsvarende sameier som de forvalter.

Antall leiligheter: NOK pr leilighet i sameier forvaltet av OBOS (i 2022)

6-30 1963,-

31-80 1821,-

81-250 1560,-

251+ 1133,-

I følge gjennomsnittet tilsvarende størrelsen på Solsiden 1 (dvs antall leiligheter), er snittet pr leilighet kr 1.560. Dette tilsvarer totalt et styrehonorarer på nok 179.400 for Solsiden 1.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 162.000, -.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inge Lindblom

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Egil Hopeland
- Torun Eeg

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Bjerke Thronæs

Sak 7

Endring av vedtektenes § 16

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På grunn av forslag til endringer i vedtektene for Solsiden Utomhussameie er det endret og tilføyd tekst i § 16 (2 ekstra representanter til årsmøtet i Utomhussameiet og endring/tilføyelse av vår eierbrøk i Solsiden Utomhussameie).

Forslag til vedtak

Endringsforslaget vedtas slik det står.

Vedlegg

2. 5591 Solsiden 1Boligsameie forslag til endring 2024 1.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inge Lindblom	Nydalen Allè 3
Styremedlem	Torun Eeg	Nydalen Allè 5
Styremedlem	Knut Egil Hopland	Nydalen Allè 5
Varamedlem	Håkon Bjerke Thronæs	Nydalen Allè 5

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Solsiden 1 Boligsameie

Sameiet består av 114 seksjoner.

Solsiden 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990365539, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 382

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

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 2023 har arbeidet med problemene rundt brannsikring og avtrekk fra næringslokalene.

Videre har styret arbeidet med energisparende tiltak. I begge heiser er det montert led-belysning. Taklampene i flere korridorer i begge oppganger er bygget om til led-pærer.

Alle våre bodområder er rengjort (støvsuget) og begge inngangspartiene (dører og rammer, både innvendig og utvendig) er vasket og renset. Dessuten har vi startet opp med noe flikking (Sparkling og småmaling).

Styret har søkt Oslo kommune om tilgjengelighetsmidler for å få montert elektrisk dørpumpe på begge hovedinnganger (nr 3 og nr 5).

Solsiden 1 har vært pådriver til å få etablert avtale med Norkontroll AS om håndhevelse og kontroll av ureglementert parkering og bilkjøring på Solsiden.

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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak redusjon av innbetaling til Utomhussameiet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.523.019, -.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: VYNA0-ZT6SA-Q5SE7-806S8-ZLWEIF-W305L



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 977 946	3 833 689	3 890 000	4 002 000
Andre inntekter	3	10 355	77 763	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 988 301	3 911 452	3 890 000	4 002 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 612	-14 382	-15 000	-19 000
Styrehonorar	5	-132 000	-102 000	-102 000	-162 000
Revisjonshonorar	6	-16 569	-15 781	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 660	-144 845	-152 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-14 213	-5 420	-10 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-278 714	-395 892	-451 500	-440 000
Forsikringer		-309 027	-289 013	-309 027	-340 000
Kostnader sameie	13	-1 245 552	-1 257 216	-1 476 000	-1 107 000
Energi/fyring	9	-917 217	-993 886	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-531 484	-425 712	-430 000	-565 000
Andre driftskostnader	10	-70 149	-54 966	-76 000	-81 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 684 197	-3 699 113	-3 831 527	-3 689 000
DRIFTSRESULTAT		304 104	212 338	58 473	313 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 510	7 148	0	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 510	7 148	0	20 000
ÅRSRESULTAT		334 614	219 486	58 473	333 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		334 614	219 486		

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



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	308 526	193 484
SUM ANLEGGSMIDLER		308 526	193 484
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		375	115
Kundefordringer		300	0
Forskuddsbetalte kostnader		278 333	0
Driftskonto OBOS-banken		561 778	853 672
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 400	0
Sparekonto OBOS-banken		1 055 062	728 932
SUM OMLØPSMIDLER		1 906 247	1 582 719
SUM EIENDELER		2 214 773	1 776 203
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 831 545	1 496 931
SUM EGENKAPITAL		1 831 545	1 496 931
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 642	37 896
Leverandørgjeld		312 956	241 376
Skyldige offentlige avgifter	12	14 630	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		383 228	279 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 214 773	1 776 203
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	1 005 800	324 063

Oslo, 15.03.2024

Styret i Solsiden 1 Boligsameie

Inge Lindblom/s

Torun Eeg/s

Knut Egil Hopland/s

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 432 592
Energiavregning IV	663 960
Kabel-TV	515 054
Felleskostnader	347 580
Garasje	18 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 977 946

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	3 738
Lading elbil	2 317
Tilbakeslagsventil	4 000
Nøkkel ventilasjonsrom	300
SUM ANDRE INNETEKTER	10 355

Tilbakeslagsventil gjelder viderefakturering av fnr. 34893 fra 2022.

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

Arbeidsgiveravgift	-18 612
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 612

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 132 000.

I tillegg har styret fått dekket juleavslutning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 569.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 494
SUM KONSULENTHONORAR	-14 213

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 983
Drift/vedlikehold VVS	-9 647
Drift/vedlikehold elektro	-103 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 994
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 710
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-27 012
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-278 714

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-917 217
SUM ENERGI / FYRING	-917 217

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-6 499
Driftsmateriell	-9 620
Andre fremmede tjenester	-36 409
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 100
Andre kontorkostnader	-6 285
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-70 149

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 328
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 525
Renter bank	12 605
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	501
Andre renteinntekter	551
SUM FINANSINNTEKTER	30 510

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 630

NOTE: 13**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.

Garantiansvaret refererer seg til

Den samlede gjelden i Solsiden Utenomhussameie utgjør kr 1 005 800.

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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8734676. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



VEDTEKTER FOR SOLSIDEN 1 BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31
Endret på ordinært sameiermøte 05.03.2008, 12.03.2013, 14.03.2018, 05.03.2019, og 13.04.2021
og 19.04.2024.

§ 1

Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 77 bnr 382, i Oslo (heretter kalt "Eiendommen") har blitt oppdelt i. Med eierseksjon (heretter kalt "seksjon") forstås en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Eier av en seksjon er heretter kalt "Seksjonseier".

Med fellesareal forstås de deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter og - dersom garasjeplassene innenfor Eiendommen vil utgjøre en del av et eget gnr./bnr. - som heller ikke inngår i garasjeanlegget/ene.

Sameiet har til formål å ivareta Seksjonseierens felles interesser som Sameiere.

§ 2

Organisering av Sameiet

Sameiet består av 113 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(er) består av areal(er) som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel(er) til bruksenhets hoveddel. En balkong eller terrasse vil utgjøre en tilleggsdel.

Om boder og parkeringsplasser er nærmere regulert i § 18.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Telleren i denne utgjøres av BRA-arealet av bruksenhets hoveddel. Nevneren i denne utgjøres av summen av BRA-arealet for hoveddelene til alle bruksenheter.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

§ 3

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har den enkelte Seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre Seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for



krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet for et beløp som ikke kan overstige to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

§ 4 Rett til bruk

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

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

For butikk (næringsseksjon) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

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

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

§ 5 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Det vises her til vedlagte Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser. Retningslinjene ble vedtatt på årsmøtet 14.3.2018.

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

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



En Seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

En næringsseksjon skal i tilknytning til sin bruksenhet ha rett til å sette opp fast skilt og annen profileringsanordning innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For ethvert reklame og profileringsiltak i tilknytning til Eiendommen skal gjelde at denne skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.

§ 7

Felleskostnader m.v.

- Felleskostnader som belastes både bolig- og næringsseksjonene

Kostnader vedr Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesareal, drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg (ekskl. heisanlegg), eiendomsforsikring, lys og oppvarming (fjernvarme) av fellesarealer, kostnader til forretningsfører og eventuelle vaktmestertjenester - skal fordeles mellom Seksjonene (både bolig- og næringsseksjonene) etter seksjonseiebrøkene. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening, jfr. § 16 og § 17.

Kostnader vedr. oppvarming (fjernvarme) av samt varmt tappevann til den enkelte bruksenhet (både bolig- og næringsseksjonene) belastes også den enkelte bruksenhet (både bolig- og næringsseksjonene) etter sameiebrøkene.

- Kostnader som bare belastes boligseksjonene

Boligseksjonene skal alene - basert på seksjonseierbrøkene for disse - dekke kostnader vedr. heis, trappevask og kommunale avgifter/skatter relatert til boligseksjonene.

- Kostnader som bare belastes næringsseksjonene

Den enkelte næringsseksjon skal dekke kostnader til egen renovasjon, herunder spesiell rydding og rengjøring av den del av Eiendommens utomhusareal som tilstøter næringsseksjonen samt vann- og avløpsavgift etter egen måler.

Næringsseksjonene skal alene - basert på seksjonseierbrøkene for disse - dekke kommunale avgifter/skatter relatert til næringsseksjonene.

- Årlig budsjett

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

I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene.



- Utgifter til den enkelte bruksenhet så som:

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

§ 8 Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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



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

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

Ytre vedlikehold av Eiendommens bygningsmasse, herunder ytre tak, fasader, vinduer, rekkverk (dette også for balkonger/terrasser), rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer, samt vedlikehold av inngangsdører til oppgang, inngangsdører til den enkelte bruksenhet (ikke på innsiden) og alt vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg - og utstyr er Sameiets ansvar.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styret skal sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført etter en omforent plan for hele Eiendommen.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre til fem medlemmer samt to varamedlemmer. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg på årsmøtet. Første gang det velges styre skal styreleder samt et styremedlem velges for to år mens øvrig styremedlem og to varamedlemmer velges for ett år. Deretter velges alle for to år om gangen.

Styret velger en representant blant styremedlemmene til styret i Solsiden utomhus-sameie, se § 16 nedenfor.

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

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



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

§ 11 Årsmøtet

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

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

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

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

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører

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

§13 Mindretallsvern

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



§ 14

Endringer i vedtektene

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

§ 15

Generelle plikter

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

§ 16

Solsiden utomhussameie

Felles utearealer og infrastruktur for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten er eiet av Solsiden Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette tingrettslige utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte av de seks boligsameiene som utgjør Solsiden i Nydalen er fastsatt i henhold til andel BRA-summen for alle seks. For Solsiden 1 Boligsameie utgjør dette 5.162/ 25189, tilsvarende 20,5%.

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

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

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

Styret i Solsiden Utomhussameie består av en representant med en vararepresentant fra hvert av de seks boligsameiene. Styret i Solsiden 1 boligsameie velger årlig sin representant og vararepresentant.



Hvert av de seks boligsameiene har rett til å representere i Utomhussameiets årsmøte med inntil 3 personer. Solsiden 1 boligsameie skal representere i Solsiden Utomhussameie årsmøtet med sameiets styremedlemmer eller varamedlemmer.

§ 17

Nydalen Gårdeierforening

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

Gårdeierforeningens formål er å skape og vedlikeholde et aktivt miljø i området Nydalen, og vil forestå drift og vedlikehold av fellesområder som grøntanlegg, elveløp, dammer, gangveier, gatelys mv. Sameiet plikter å være med i foreningen, og betale den til en hver tid fastsatte medlemsavgift. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

§ 18

Parkering og boder

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

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

§ 19

Nydalen Energisentral AS

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

Ved ikrafttreden av disse vedtekter forutsettes lagt til grunn de samme fjernvarmetakster som Bærum kommune legger til grunn.

Sameiet er forpliktet til at Eiendommen tilknyttes Nydalen Energisentral AS for leveranse av varmt vann til oppvarming og varmt forbruksvann. Det vil bli tinglyst en heftelse på Eiendommen som bekrefter denne forpliktelse.

§ 20

Kamera/videoovervåking i fellesområdene

Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Vedlegg til sameiets vedtekter. Godkjent på årsmøtet 13. april 2021

Solsiden 1 boligsameie i Nydalen



Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser mv.

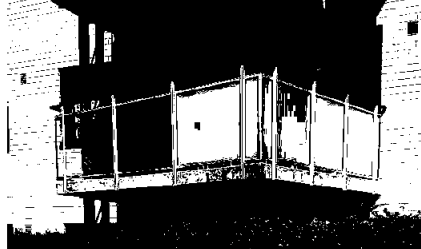
Generelt

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

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

1. Rekkverk

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



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



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

2. Skjermer for sol, vind og/eller innsyn

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

- Solforhold
- Innsyn
- Vinddrag
- Fasadeinntrykk

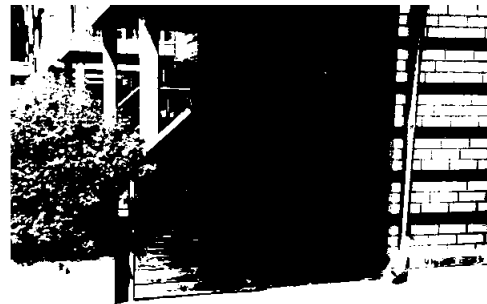
Levegger på balkonger og takterrasser i frontleilighetene ut mot elven har størst innvirkning på fasadeinntrykket. Dette tilsier stor varsomhet med faste installasjoner. Det kan sette opp le-vegger ut fra veggen så langt takutspringet går. Skjermen skal utføres i lettmetall og glass og stå i stil med rekkverket. Glasset skal være klart. På frontbalkongene åpner dette for levegg helt ut til hjørne av balkongen, noe som stiller særlig strenge krav til utførelse (se bildet som gir et godt eksempel på dette). På frontbalkongene skal det kun være levegg på en av sidene.



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



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



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

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

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

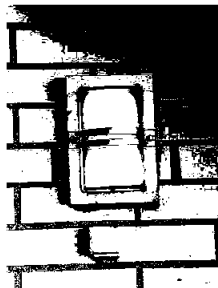


3. Utelys



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

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



4. Flislegging av balkonggulv og maling av balkongtak

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

5. Vinterhage

Vinterhage tillates ikke hverken på balkong eller terrasse. Rammen for inneareal (BRA) er tilnærmet 100% utnyttet på Solsiden. En vinterhage er å regne som inneareal. Selv om det gjenstår noen få kvadratmeter før maksimalrammen overskrides må disse holdes av til eventuelle framtidige fellesprosjekter. Gjeldende reguleringsplan for Solsiden Boligsameie, S-3945 har et tillatt T-BRA på 31.500 m², det er bygget 31.484 m² T-BRA.

6. Tyngre installasjoner på takterrasser

Takterrassene hviler flytende på isolasjonsmateriale. De tåler derfor liten vektbelastning pr. arealenheter. Overbelastning vil dessuten kunne skade bærende konstruksjoner. Maksimal akseptabel vektbelastning anses å være ca. 300 kg pr m² med jevnt fordelt last. Utførte beregninger viser dessuten at for deler av hver terrasse kan over 90% av den overnevnte grense for vektbelastning være «spist opp» av den opprinnelige dekkekonstruksjonen (+ snø).

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

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



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



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

7. Beplantning

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

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

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

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

8. Varmepumper

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 17.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.04.24

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 162.000, -.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Inge Lindblom

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Knut Egil Hopeland
 Torun Eeg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Håkon Bjerke Thronæs

Sak 7 Endring av vedtektenes § 16

Endringsforslaget vedtas slik det står.

- For
 Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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