



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 998 365
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 859 204	3 426 939
Sum inntekter		3 859 204	3 426 939
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 782
Annen driftskostnad		3 250 870	3 034 669
Sum kostnader		3 444 840	3 235 421
Driftsresultat		414 364	191 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 011	1 541
Sum finansinntekter		5 011	1 541
Annen finanskostnad			21
Sum finanskostnader		0	21
Netto finans		5 011	1 520
Resultat før skattekostnad		419 375	193 038
Årsresultat		419 375	193 038
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 376	193 038
Sum overføringer og disponeringer		419 376	193 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		294 002	184 376
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		294 003	184 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		294 003	184 377
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-37 359	-15 425
Andre fordringer		366 698	77 030
Sum fordringer		329 339	61 605
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 617	915 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 617	915 108
Sum omløpsmidler		1 353 956	976 713
SUM EIENDELER		1 647 959	1 161 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 259 332	839 956
Sum opptjent egenkapital		1 259 332	839 956
Sum egenkapital		1 259 332	839 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		348 813	228 144
Skyldige offentlige avgifter			100 320
Annen kortsiktig gjeld		39 814	23 154
Sum kortsiktig gjeld		388 627	351 618
Sum gjeld		388 627	351 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 647 959	1 191 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 755566

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 998 365
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE
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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 11.11.2024



Organisasjonsnr: 991 998 365
SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 859 204	3 426 939
Sum inntekter		3 859 204	3 426 939
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			6 782
Annen driftskostnad		3 250 870	3 034 669
Sum kostnader		3 444 840	3 235 421
Driftsresultat		414 364	191 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 011	1 541
Sum finansinntekter		5 011	1 541
Annen finanskostnad			21
Sum finanskostnader		0	21
Netto finans		5 011	1 520
Resultat før skattekostnad		419 375	193 038
Årsresultat		419 375	193 038
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 376	193 038
Sum overføringer og disponeringer		419 376	193 038



Organisasjonsnr: 991 998 365
SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		294 002	184 376
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		294 003	184 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		294 003	184 377
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-37 359	-15 425
Andre fordringer		366 698	77 030
Sum fordringer		329 339	61 605
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 617	915 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 617	915 108
Sum omløpsmidler		1 353 956	976 713
SUM EIENDELER		1 647 959	1 161 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 259 332	839 956
Sum opptjent egenkapital	1 259 332	839 956
Sum egenkapital	1 259 332	839 956
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	348 813	228 144
Skyldige offentlige avgifter		100 320
Annen kortsiktig gjeld	39 814	23 154
Sum kortsiktig gjeld	388 627	351 618
Sum gjeld	388 627	351 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 647 959	1 191 574



Organisasjonsnr: 991 998 365
SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

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. 5706

Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse



Velkommen til årsmøte i Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5706>

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 19:00 , Peppes Nydalen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

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 3 og 5 Eierseksjonsse



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Markus Danielsen 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

Espen Punswick og Håvard Hegna 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 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret økes i takt med konsumprisindeksen for 2023 på 4,7%. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 178.000, -.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elmas Becirovic

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Hjerterholm
- Jan Storo



Sak 7

Endring av vedtektenes § 16

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

Endringsforslaget vedtas slik det står.

Vedlegg

2. Forslag til endring § 16.pdf

3. 5706 Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Markus Danielsen	Nydalen Allé 17
Styremedlem	Elmas Becirovic	Nydalen Alle 17
Styremedlem	Alexander Væring Hegge	Nydalen Alle 17
Varamedlem	Audun Hjertholm	Nydalen Alle 17
Varamedlem	Jan Storo	Nydalen Alle 17

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse

Sameiet består av 110 seksjoner.

Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991998365, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 383

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

Årsmøtet 2023 ble gjennomført som eiermøte og digitalt.

Styret fikk i 2023 en ny styreleder etter Jan Storo gikk av etter 4 år som styreleder. I tillegg har Heidi Neerbye gått ut av styret.

Styrets sammensetning i 2023 har vært som følger:

- Styreleder Markus Danielsen
- Styremedlem Elmas Berkovic
- Styremedlem Alexander Hegge
- Varamedlem Audun Hjertholm
- Varamedlem Jan Storo

Det er gjennomført 6 styremøter, men mange beslutninger om nødvendige reparasjoner er besluttet over epost. Varamedlemmene har deltatt på flere av møtene.

Utleievirksomheten

Da ca. 70% av sameiet leiligheter består av leietakere har dette medfører ofte ekstra arbeid for styret. Spesielt i forbindelse med utskifting av leietakere. Vedlikehold av fellesområdene med fjerning av gjensatte gjenstander har bedret seg, men fjerning av gjensatte gjenstander har medført ekstra utgifter for sameiet. Plassering av søppel i søppelrommet er fremdeles et problem, og når noen først har begynt å legge søppel på gulvet, følger veldig fort andre etter med sitt avfall.

Styretavla/kommunikasjon med eiere og beboere

Det er lagt ut informasjon til eiere og beboere- Det er lagt ut branninstruks, kontakter for elektrisk firma, Ventilasjonsfirma. Rørlegger og låsfirma. I tillegg blir det lagt ut varsler om oppgaver som kan være av interesse.

Klager fra beboere/leietakere

Styret har gjennom året behandlet klager fra leietakere og beboere. Alle klager som mottas skriftlig behandles i styret. Særlig har det vært klager på hasjrøyking og bråk fra brøytearbeid. Saken om brøytebråk er videresendt til styret i Utomhus hvor dette behandles. Det har også vært klager på kalde leiligheter. Dette er tatt videre til ansvarlige for justering av vannvarmen, og situasjonen ble rapportert som bedret. Temperaturen i leilighetene skal være ca. 21 grader som er anbefalt standard.

Pappcontainere

Det er fremdeles et problem at søppel hensettes utenfor containere når de blir fulle. Dette ser både stygt ut, og medfører ekstra arbeid for styret. Utomhus har avtale med Avantor om fjerning av papp som blir lagt utenfor. Hvis container er full, anbefales beboere å ta vare på pappen til den er tømt. Dette skal i utgangspunktet skje 2-3 ganger i uken, men har ikke alltid vært tilfellet. Dette har Utomhus sendt skriftlig klage på.

Viftemotorer på taket

Det ble sendt ut tilbud til beboere om å reparere viftemotorer på taket til defekte vifter til en kvantumsrabatt etter inspeksjon av Aarseth Boligventilasjon. Tilbudet ble benyttet av ca. halvparten av beboerne som ble kontaktet. Enkelte vifter har også blitt byttet i ettertid grunnet mye bråk som påvirket nærliggende leiligheter.



Vedlikehold/innbrudd

Det er blitt foretatt nødvendig vedlikehold som å bytte inngangsdør inn til Nydalen Alle 17 da denne begynte å bli slitt. Det ble også det satt på sikringsjern på døra. I tillegg har låsemekanismen blitt reparert på enkelte dører i begge bygg. Det ble også reparert en vannlekkasje inn til trapperommet i Nydalen Alle 21, mellom 1. og -1 etasje.

Dør inn til bodrom i 1. etasje i Nydalen Alle 17 ble forsøkt brutt opp, og styret installerte sikringsjern på døra. Det har også vært innbrudd i postkassene i Nydalen Alle 21. Etter gjennomgang av videoopptak, kan styret bekrefte at ingenting ble stjålet. Postkasses sonelåser ble reparert, og det ble satt opp innbruddssikring.

Styret har også tatt beslutningen om å stenge døren i 2. etasje for inngang fra utsiden, da dette i utgangspunktet kun er en nødutgang.

Etter mye regn og uvær i en kortere periode, oppstod en inntrenging av vann inn til ventilasjonsrørene, som medførte lekkasje i bodrom i Nydalen Alle 21. Dette ble utbedret, men må trolig utbedres på nytt da det fremdeles oppstår noe fukt i området.

Økonomi

Økonomien i sameiet har holdt seg stabil utover året. Sameiet fikk reduserte utgifter til Utomhus i oktober, november og desember, som er hovedårsaken til et resultat på NOK 419 376 mot et budsjettert årsresultat på NOK 128 000. På denne bakgrunn har styret ikke økt fellesutgiftene i budsjett for 2024, men vil følge kostnadsutviklingen i 2024. Det er heller ikke forventet noen større utgiftsposter fremover. NOK 500 000 har blitt overført til sameiets sparekonto.

Solsiden Utomhus

En del av Styrets arbeidsoppgaver er knyttet til engasjementet i Solsiden Utomhus. Utomhus-medlemskapet er hjemlet i Vedtektenes §16. Felles utearealer for Sameiet og øvrige sameier/boligselskap på Solsiden tomten eies av Solsiden Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, er sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel av summen av BRA for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Utomhus ivaretar drift av felles uteområder med beplantning og har inngått storkunde-avtaler for fellestjenester med fordeler som kommer hele Solsiden til gode. Det gjelder overfor leverandører av varme, renhold, vaktmester, alarm, vakt, rørlegger, elektriker mm. Styreleder har deltatt i 6 styremøter i perioden. Det ble også arrangert en sommerfest i Solsiden. Takket være frivillige hjelpere, ble dette en meget vellykket kveld.



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av internettkostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innsparinger i betalinger 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 965.329, -.



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 3 og 5 Eierseksjonsse.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: PF86E-131AE-KKYZD-2MVV0-GU06G-F0F1U



SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 991 998 365, KUNDENR. 5706

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 852 707	3 426 915	3 741 000	3 883 000
Andre inntekter	3	6 497	24	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 859 204	3 426 939	3 741 000	3 883 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Avskrivninger	12	0	-6 782	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 712	-14 294	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-139 298	-133 923	-141 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-688	-7 605	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-459 064	-210 171	-267 000	-295 000
Forsikringer		-171 322	-159 614	-180 000	-189 000
Kostnader sameie	13	-1 182 242	-1 594 257	-1 404 000	-1 100 000
Energi/fyring	9	-762 038	-899 130	-900 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-512 671	0	-475 000	-634 000
Andre driftskostnader	10	-10 837	-15 675	-28 000	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 444 840	-3 235 421	-3 616 000	-3 497 000
DRIFTSRESULTAT		414 364	191 518	125 000	386 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 011	1 541	3 000	2 000
Finanskostnader		0	-21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 011	1 520	3 000	2 000
ÅRSRESULTAT		419 376	193 038	128 000	388 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		419 376	193 038		



SOLSIDEN 3 OG 5 EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 991 998 365, KUNDENR. 5706

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	294 002	184 376
SUM ANLEGGSMIDLER		294 003	184 377
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 455	7 092
Forskuddsbetalte kostnader		326 884	54 513
Driftskonto OBOS-banken		1 023 143	837 322
Sparekonto OBOS-banken		1 474	1 435
SUM OMLØPSMIDLER		1 353 956	900 363
SUM EIENDELER		1 647 959	1 084 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 259 332	839 956
SUM EGENKAPITAL		1 259 332	839 956
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 814	22 517
Leverandørgjeld		348 813	222 189
Annen kortsiktig gjeld		0	77
SUM KORTSIKTIG GJELD		388 627	244 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 647 959	1 084 739
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	65 026	324 063

Oslo, 08.03.2024

Styret i Solsiden 3 Og 5 Eierseksjonssameie

Markus Danielsen/s

Elmas Becirovic/s

Alexander Væring Hegge/s

Vedlegg 1

14 av 33

Årsrapport 2023.pdf

**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 160 192
Fjernvarme	860 556
TV-signaler/Internett	482 891
Felleskost. renovasjon, trappevask, heis	316 908
Garasje	32 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 852 707

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert garasjeleie	6 420
Regnskapskorrigeringer	77
SUM ANDRE INNETEKTER	6 497

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

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 712.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-281 515
Drift/vedlikehold elektro	-32 329
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 512
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 627
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-27 081
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-459 064

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-762 038
SUM ENERGI / FYRING	-762 038

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 792
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 500
Telefon, annet	-144
Reisekostnader	-476
Bank- og kortgebyr	-4 174
Velferdskostnader	-2 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 837

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 037
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	410
Andre renteinntekter	525
SUM FINANSINTEKTER	5 011

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Styretavle	
Tilgang 2019	22 200
Avskrevet tidligere	-22 199
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,53 % / deler av Solsiden Utomhussameie.

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret..



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3213162. 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.



§ 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 3 og 5 Boligsameie utgjør dette 4.919/ 25189, tilsvarende 19,5%. 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 enhver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Styret i Solsiden Utomhussameie består av en representant med en vararepresentant fra hvert av de seks boligsameiene. Styret i Solsiden 3 og 5 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 3 og 5 boligsameie skal representere i Solsiden Utomhussameie årsmøte med sameiets styremedlemmer eller varamedlemmer.



**VEDTEKTER
FOR
SOLSIDEN 3 og 5 EIERSEKSJONSSAMEIE**

Fastsatt ved seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

Endret av sameiermøtet 04.10.07.

Endret på ordinært årsmøte 15.03.2018 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni

2017 Endret på ordinært årsmøte 28.03.2019 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

§ 1

Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt "Sameiet") omfatter de eierseksjoner som gnr 77 bnr 383, 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 Seksjonseiere.

§ 2

Organisering av Sameiet

Sameiet består av 107 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 bruksenhetens 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 bruksenhetens hoveddel. Nevneren i denne utgjøres av summen av BRA-arealet for hoveddelene til alle bruksenhetene.

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 etter hvert vil bli etablert mellom Sameiet og øvrige sameier/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**



Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Det vises her til vedlagte Retningslinjer for tiltak på balkonger, takterrasser og bakkeplanterrasser. Retningslinjene ble vedtatt på årsmøtet 15.3.2018.

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.

Seksjonseieren 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 Seksjonseierne (både bolig- og næringsseksjonene) etter sameiebrøkene. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til Solsiden utomhussameie og Nydalen Gårdeierforening, jfr. § 16 og § 17.

Kostnader vedr. oppvarming (fjernvarme) av samt varmt tappevann til den enkelte bruksenhet (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 sameiebrøkene 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 sameiebrøkene 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, sikringskap 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 hærverk.

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

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

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 sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 10 Styret

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

Styret velger en representant blant styremedlemmene til styret i Solsiden utomhussameie når dette etableres, se § 16 nedenfor.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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 april. 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 (som er tenkt etablert) og § 19 kan ikke endres uten samtykke fra Nydalen Energisentral AS.



§ 15

Generelle plikter

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

§ 16

Solsiden utomhussameie

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

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

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

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

§ 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 vil bli 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.

Sameiet eier ikke egne garasjeplasser, men har tinglyst rett til leie av 44 plasser. Leie av plass fordeles etter ansiennitet i hht. liste som føres av styret. For leie av plass må man kontakte styret skriftlig.

§ 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.





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 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 5706 Selskapsnavn: Solsiden 3 og 5 Eierseksjonsse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Markus Danielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Espen Punswick og Håvard Hegna er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 178.000, -.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Elmas Becirovic

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Audun Hjerterholm

Jan Storo

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.