



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 910
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971289910

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 842 489	9 740 115
Sum inntekter		6 842 489	9 740 115
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 850	5 821
Annen driftskostnad		6 945 517	2 016 644
Sum kostnader		7 113 531	2 185 629
Driftsresultat		-271 042	7 554 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100 026	91 466
Sum finansinntekter		100 026	91 466
Annen finanskostnad		837 249	1 052 558
Sum finanskostnader		837 249	1 052 558
Netto finans		-737 223	-961 092
Resultat før skattekostnad		-1 008 265	6 593 395
Årsresultat		-1 008 265	6 593 395
Totalresultat		-1 008 265	6 593 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 008 265	6 593 395
Sum overføringer og disponeringer		-1 008 265	6 593 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	4 852
Sum varige driftsmidler		2	4 852
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	4 852
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		407 637	195
Andre fordringer		86 586	96 107
Sum fordringer		494 223	96 302
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 968	3 494 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 968	3 494 867
Sum omløpsmidler		2 126 191	3 591 169
SUM EIENDELER		2 126 193	3 596 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 246 155	9 237 891
Sum opptjent egenkapital		-10 246 155	-9 237 891
Sum egenkapital		-10 246 155	-9 237 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 898 334	12 649 746
Sum annen langsiktig gjeld		10 898 334	12 649 746
Sum langsiktig gjeld		10 898 334	12 649 746
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 162	91 284
Leverandørgjeld		1 451 362	51 484
Annen kortsiktig gjeld		18 491	41 399
Sum kortsiktig gjeld		1 474 014	184 167
Sum gjeld		12 372 349	12 833 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 126 193	3 596 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543400

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 289 910
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 971 289 910
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 842 489	9 740 115
Sum inntekter		6 842 489	9 740 115
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 850	5 821
Annen driftskostnad		6 945 517	2 016 644
Sum kostnader		7 113 531	2 185 629
Driftsresultat		-271 042	7 554 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100 026	91 466
Sum finansinntekter		100 026	91 466
Annen finanskostnad		837 249	1 052 558
Sum finanskostnader		837 249	1 052 558
Netto finans		-737 223	-961 092
Resultat før skattekostnad		-1 008 265	6 593 395
Årsresultat		-1 008 265	6 593 395
Totalresultat		-1 008 265	6 593 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 008 265	6 593 395
Sum overføringer og disponeringer		-1 008 265	6 593 395



Organisasjonsnr: 971 289 910
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	4 852
Sum varige driftsmidler		2	4 852
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	4 852
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		407 637	195
Andre fordringer		86 586	96 107
Sum fordringer		494 223	96 302
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 968	3 494 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 968	3 494 867
Sum omløpsmidler		2 126 191	3 591 169
SUM EIENDELER		2 126 193	3 596 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 246 155	9 237 891
Sum opptjent egenkapital	-10 246 155	-9 237 891
Sum egenkapital	-10 246 155	-9 237 891
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 898 334	12 649 746
Sum annen langsiktig gjeld	10 898 334	12 649 746
Sum langsiktig gjeld	10 898 334	12 649 746
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 162	91 284
Leverandørgjeld	1 451 362	51 484
Annen kortsiktig gjeld	18 491	41 399
Sum kortsiktig gjeld	1 474 014	184 167
Sum gjeld	12 372 349	12 833 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 126 193	3 596 022



Organisasjonsnr: 971 289 910
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5616

SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 19:00 og lukker 24. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5616>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 19:00 , Grefsen skole / Store Auditorium.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning m.m.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Nye garasjeanlegg
6. Forslag om kantsteiner langs Tverrvei 4
7. Tilbakeføre gangsti fra parkeringsplass til hager i Tverrvei 4, nr 10
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Volker Oye

Forslag til vedtak

Volker Oye

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hanne Ludt Fossmo (TV4-10F) og Odd Steinar Rigenholt (BK17A)

Sak 3

Årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning m.m.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret har benyttet oppsparte midler og ekstra kapitalinnbetaling til å dekke underskuddet i årsregnskapet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.



Vedlegg

1. 5616 Solhellingen Boligsameie - Årsregnskap 2024.pdf
2. 5616 Solhellingen Boligsameie - Revisjonsberetning 2024.pdf
3. 5616 Årsrapport 2024.pdf
4. 5616 Annen informasjon 2024.pdf
5. 5616 Avdelingsregnskap 2024.pdf

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Nye garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Carl Haslestad /BK26B

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Sameiets garasjeanlegg ble bygget på 1960-tallet og er tilpasset datidens bilstørrelser. Mange av dagens biler er bredere, noe som gjør det utfordrende å bruke garasjeplassene fullt ut. Dette fører til at enkelte beboere må finne alternative løsninger, som å dele garasjeplass med naboer eller parkere andre steder.

Forslag:

For å få et bedre beslutningsgrunnlag foreslås det at sameiet gjennomfører en innledende utredning av muligheter og kostnader for et nytt garasjeanlegg - herunder for eksempel innhente overordnet og uforpliktet vurdering samt kostnadsestimat fra garasjeleverandør(er), vurdering av tilskuddsordninger, kontakt med andre sameier i området som står ovenfor tilsvarende garasjeutbygginger mv. Utredningen skal vurdere ulike løsninger, inkludert ombygging, utvidelse eller alternativ bruk av arealet.

Forslag til vedtak:



Generalforsamlingen vedtar å sette av [X kroner] per boenhet for å gjennomføre en uavhengig utredning av muligheter og kostnader for et nytt garasjeanlegg. Styret får ansvar for å innhente tilbud og følge opp utredningen.

Styrets innstilling

Styret er godt kjent med tilstand og behov for nye garasjer.

På årsmøtet i 2014 ble det skissert en løsning og et grovt kostnadsoverslag på nye garasjeanlegg. Det ble den gang angitt en pris pr garasjeplass på ca kr 300.000, dvs en total kostnad på 16-17MNOK. Indeksregulert vil det gi en kostnad på godt over 20MNOK i dag. Så et kostnadsestimat er på plass allerede.

Dette er midler som sameiet pr. d.d. ikke kan låne, før dagens felleslån i sin helhet er innfridd. Alternativt må den enkelte seksjon selv stille penger til disposisjon gjennom egne lån eller oppsparte midler.

Det er ikke budsjettert med midler for arbeid med nye garasjer i 2025.

Styret har sjekket opp angående tilskuddordninger. Dette eksisterer ikke for garasjeanlegg jfr OBOS Prosjekt, og etablering av nye garasjeanlegg i sameiets nærområde er ikke kjent. Det siste som ble etablert var ifm byggingen av BK15B, hvor et tidligere garasjeanlegg ble fjernet og ny blokk (BK15B) ble oppført med tilsvarende antall garasjeplasser i underetasjen pluss noen nye for de største leilighetene.

Sameiet har det areal som dagens garasjeanlegg er ført opp på, og har svært lite å gå på ifm eventuell utvidelse. Dagens eiendom går nesten i flukt med ytterkantene på begge garasjene.

På møtet i 2014 ble det vist en løsning med 6 garasjeplasser inn i noens hager i midtrekka, og da med hage planlagt oppå. Videre to blokkgarasjer ovenfor hhv BK17 (som i dag) og BK28&30. Sistnevnte med innkjøring til øvre plan via dagens uteparkering for blokka.

Denne løsningen er ikke kjent forhåndsdrøftet med PBE, så om det lar seg gjennomføre er usikkert.

Sameiet står derfor ovenfor følgende utfordringer:

Areal, tillatelse fra PBE, naboer og sameiere, og ikke minst økonomi.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nye garasjeanlegg
- Mot Nye garasjeanlegg

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar å sette av [X kroner] per boenhet for å gjennomføre en uavhengig utredning av muligheter og kostnader for et nytt garasjeanlegg. Styret får ansvar for å innhente tilbud og følge opp utredningen.

2. Styret undersøker hvorvidt det er mulig å oppføre tidligere skissert plan fra 2014 som et utgangspunkt, samt utarbeide et oppdatert kostnadsoverslag.



Sak 6

Forslag om kantsteiner langs Tverrvei 4

Forslag fremmet av:

Jorun Følling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte notat fra forslagsstillerne, som er samtlige beboere i Tverrvei 4 10

Styrets innstilling

Styret har tidligere mottatt forslag om kantstein på nedsiden av BK 22 og deler av BK 24 fra berørte beboere. Dette er tidligere vedtatt av styret, men utsatt i påvente av reasfaltering av TV4. Det er et arbeid utbygger GV9 må gjennomføre, men har latt vente på seg - tross styrets henvendelser til PBE.

Når det gjelder øvrig setting av kantstein, ser styret behovet og har ingen innvendinger bortsett fra at kostnaden må holdes nede og at noe av arbeidet bør søkes gjennomført på dugnad av berørte beboere.

Styret støtter vedtaket.

Forslag til vedtak

Sameiet får anlagt kantsteiner langs Tverrvei 4 både på nedsiden av BK 22 og mellom biloppstillingsplassene og hagen på enden av TV4-10.

Vedlegg

6. Til årsmøtet 2025 - Forslag om kantstein.pdf

Sak 7

Tilbakeføre gangsti fra parkeringsplass til hager i Tverrvei 4, nr 10

Forslag fremmet av:

Hanne Ludt Fossmo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gangstien fra parkeringsplassene og til hagene i Tverrvei 4, nr 10 har blitt ødelagt som følge av utbyggingen foran og fjorårets sprukne soilrør.

Ved store regnskyll vaskes stadig mer og mer av grunnen/jord ut – og vi frykter mer utrasing om det ikke gjøres tiltak. En gangsti er også viktig for å kunne ha adkomst til hagene som ikke går over de andre naboenes hager og terrasser.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på tilbakeføring av gangstien, og kommer tilbake til eventuell eventuell kostnadsdeling.



Forslag til vedtak

Sameiet utreder hva det vil koste å tilbakeføre gangstien til sin opprinnelige tilstand, og eventuelt bekoster dette arbeidet

Vedlegg

7. Til årsmøtet 2025 - Forslag om gangsti ved TV4 nr 10.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er pr. d.d. på kr 143.000,- som fordeles internt i styret etter tidligere vedtatt prosentfordeling internt. Dagens honorar ble vedtatt på årsmøtet i 2021.

Denne fordelingen kan styret internt justere. foreslås satt til kr [sum]. forslag om indeksregulering

Styrets innstilling

Styret ber om at honoraret årlig justeres iht konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 169.000, justert iht konsumprisindeksen fra april 2021.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker at styret medlemmer velges slik at ikke «alle» velges på nytt hvert år.

Pga tidligere endringer i styret har man kommet dit at «hele» styret nå er på valg samtidig. Dette ønsker styret å gjøre noe med, og setter derfor opp valg av et styremedlem for rekke og blokk for hhv 1 og 2 år denne gang.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Volker Oye (Rekke - BK 28A)

Valg av 1 styremedlem 1 - rekke Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 - rekke:

- Jesper B. Simonsson



Valg av 1 styremedlem 2 - rekke Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 - rekke:

- Oscar André Halsen

Valg av 1 styremedlem 1 - blokk Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 - blokk:

- Jan Helge Lindbach

Valg av 1 styremedlem 2 - blokk Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 - blokk:

- Yngve Bustnesli

Valg av 1 varamedlem - blokk Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem - blokk:

- Berit Rogstad (17B)

Valg av 1 varamedlem - rekke Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem - rekke:

- ikke bestemt enda helst fra midtrekken

Vi ønsker helst en kandidat fra midtrekken



Styrets årsrapport

Styrets rapport er vedlagt



SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 289 910, KUNDENR. 5616

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 598 663	3 678 694	3 977 000	3 677 000
Vaskeri	10	0	322	0	0
Garasjer	11	0	42 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil	3	67 371	44 843	45 000	45 000
Andre inntekter	3	1 590 816	32 947	0	414 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 256 849	3 798 806	4 022 000	4 136 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 163	-20 163	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-143 000	-143 000	-143 000	-143 000
Avskrivninger		-4 850	-5 821	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 151	-12 519	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-134 000	-127 433	-134 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-38 697	-285 300	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-5 063 707	-81 182	-375 000	-1 462 620
Forsikringer		-297 682	-274 793	-302 300	-346 000
Kommunale avgifter	9	-774 050	-643 021	-761 720	-876 000
Vaskeri	10	-40 735	-65 540	-55 000	-30 000
Garasjer	11	-72 883	-60 927	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-12 241	-15 353	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 568	-321 195	-338 000	-352 000
Andre driftskostnader	12	-163 803	-129 382	-147 250	-156 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 113 531	-2 185 629	-2 412 420	-3 664 120
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		-1 856 681	1 613 178	1 609 580	471 880
Innbetalt andel fellesgjeld		1 585 640	5 941 309	0	0
DRIFTSRESULTAT		-271 042	7 554 487	1 609 580	471 880
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	100 026	91 466	25 000	90 000
Finanskostnader	14	-837 249	-1 052 558	-1 265 000	-594 556
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-737 223	-961 092	-1 240 000	-504 556
ÅRSRESULTAT		-1 008 265	6 593 395	369 580	-32 676
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-1 008 265			





SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 289 910, KUNDENR. 5616

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		2	4 852
SUM ANLEGGSMIDLER		2	4 852
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		407 637	195
Forskuddsbetalte kostnader		86 586	104 260
Andre kortsiktige fordringer		0	-8 153
Driftskonto OBOS-banken		1 566 974	1 333 048
Sparekonto OBOS-banken		64 994	2 161 819
SUM OMLØPSMIDLER		2 126 191	3 591 169
SUM EIENDELER		2 126 192	3 596 022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15 / 16	-10 246 156	-9 237 891
SUM EGENKAPITAL		-10 246 156	-9 237 891
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		10 898 334	12 649 746
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 898 334	12 649 746
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 068	41 399
Leverandørgjeld		1 451 362	51 484
Påløpte renter		4 162	76 053
Påløpte avdrag		0	15 231
Annen kortsiktig gjeld	17	8 423	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 474 014	184 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 126 192	3 596 022
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Solhellingen Boligsameie

Volker Oye, Yngve Bustnesli,

Jan Helge Lindbach,

Oscar Andre Halsen





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 880 496
Lånekostnad I	1 008 899
Felleskostnader	666 012
Garasje	42 000
Parkering	7 200
Regulering Lånekostnad I	-5 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 598 663



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgebyr	2 103
Andre innbetalinger	14 155
Opprydding kundereskontro	866
Kapitalinnkalling	1 572 000
Nøkler	1 692
Ladeinntekter El-bil	67 371
SUM ANDRE INNTEKTER	1 658 187

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

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 2023/2024, og er på kr 143 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 151.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 547
Arikiitekt Inga AS	-9 625
OPAK AS	-15 400
SUM KONSULENTHONORAR	-38 697

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-417 309
Hovedentreprenør I RK Rørfornyng Norge AS	-4 166 026
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 583 335
Drift/vedlikehold bygninger	-10 479
Drift/vedlikehold VVS	-359 507
Drift/vedlikehold elektro	-46 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 190
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 031
Kostnader dugnader	-2 665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 063 707



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-562 979
Feieavgift	-13 328
Renovasjonsavgift	-197 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-774 050

NOTE: 10**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Strøm og nettleie	-35 064
Vedlikehold	-2 599
Diverse kostnader	-3 072
SUM KOSTNADER VASKERI	-40 735

SUM VASKERI**-40 735****NOTE: 11****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Strøm og nettleie	-72 883
SUM KOSTNADER GARASJER	-72 883

SUM GARASJER**-72 883****NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 671
Annet driftsmateriale	-319
Renhold ved firmaer	-24 219
Snørydding	-63 552
Andre fremmede tjenester	-15 532
Andre kontorkostnader	-8 556
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 360
Øreavrounding	6
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 803



**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

Renter bank	69 436
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 520
SUM FINANSINNEKTER	100 026

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-837 183
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	-837 249

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-16 856 080
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere	5 965 086
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 585 550
Reduksjon EK fra Administrasjonsavtale	-940 712
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-10 246 156

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2024	Resultat i år	2023
Opptjent egenkapital rekkehus	-5 852 686	-197 320	-5 655 366
Opptjent egenkapital blokk	-4 393 470	-810 945	-3 582 525
SUM EGENKAPITAL	-10 246 156	-1 008 265	-9 237 891

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.





NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-8 353
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 423



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 13:02:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: COQQF-YSGAN-YOGCL-71KJY-NEKA6-POEVP

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

20 av 39



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styret

Styreleder	Volker Öye	Betzy Kjelsbergs Vei 28A	2024-2025
Nestleder	Jan Helge Lindbach	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2024-2025
Styremedlem	Yngve Bustnesli	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2024-2025
Styremedlem	Oscar André Halsen	Betzy Kjelsbergs Vei 30F	2023-2025
Styremedlem	Kathinka Bull-Lønskog*	Betzy Kjelsbergs Vei 28D	2024-2024
Varamedlem	Jesper B. Simonsson	Tverrvei 4 Nr. 10C	2024-2025
Varamedlem	Berit Rogstad	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2024-2025

Valgkomiteen

Odd Steinar Rigenholt	Betzy Kjelsbergs Vei 17A	2024-2025
Kira Vesterlund	Betzy Kjelsbergs Vei 30A	2024-2025

Styrets medlemmer besto frem til 24/11-2024* av 4 menn og 1 kvinne, samt 1 kvinne og 1 mann som vara. Kathinka Bull-Lønskog gikk ut av styret etter krav fra arbeidsgiver fra angitt dato.

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no, hvor du får oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Her er det også muligheter å komme i kontakt med styret, eller alternativt direkte via e-post solhellingen@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Solhellingen Boligsameie

Sameiet består av 57 seksjoner.

Solhellingen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971289910, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 55

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

Solhellingen Boligsameie har ingen ansatte.

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

Styret har i perioden 23. april 2024 til 9.mai 2025 gjennomført 6 styremøter. I tillegg har nestleder deltatt på 5 byggemøter og fulgt tett opp arbeidet ifm renoveringen av avløpsnett. Flere avklaringer har som tidligere blitt tatt via e-post/sms, både styresaker og rørarbeidet, når dette har vært mest praktisk.

Vedlikehold generelt

Det er i perioden ikke rapportert inn nye behov for vedlikehold/reparasjoner i sameiet.

Renovering bunnledning/soilrør

OBOS Prosjekt har bistått styret under arbeidet med renovering av sameiets avløpsnett, bestående av bunnledning, soilrør og avløpsledning ut til offentlig infrastruktur. Arbeidet ble mer omfattende og dyrere enn opprinnelig planlagt, da det kort forut for igangsettelse ble oppdaget tett avløp ut fra TV4-10. Styret fikk raskt sjekket ut årsaken etter to forsøk på gjennomspyling. Det ble konstatert brudd rett under og langs det stedet utbygger Gjerdrums vei 9 (GV9) hadde benyttet til inntransport av utstyr, samt utført gravearbeid og spunting.

Selve utbedringen medførte mye gravearbeid og utfordring for sameiere i TV4-10, med bl.a. midlertidig utvendig toaettløsning i over to uker. Styret jobbet intenst med å få utbedret skaden fortest mulig, men pga at alt skjedde like før 17. mai, tok arbeidet lenger tid enn ønsket.

Skaden ble meldt til Gjensidige, og takstmann gjennomførte befaring. Gjensidige avviste noe form for erstatning ut fra takstmanns tilbakemelding på at skaden like godt kunne oppstått pga alder. Det selv om styret viste til det omfattende arbeidet, også med billedokumentasjon på bruk av maskiner, innlasting av utstyr og spunting tett opptil sameiets avløpsrør.

Styret har også vært i kontakt med juridisk ekspertise hos OBOS. Konklusjon derfra var at usikkerheten ble for stor, om alder eller utbygging GV9 var årsak/hovedårsaken til bruddet. Det å ta saken for retten, konstaterte styret deretter ville bli både for kostbart og usikkert.

I tillegg ble det konstatert brudd mellom BK22 og 28 under selve renoveringen. Også her medførte det mye gravearbeid som tok sin tid. Heldigvis fikk styret mulighet til samtidig å skifte ut en gammel ubrukelig utvendig hovedstoppekran utenfor BK22A, noe som eventuelt ville måtte gjøres på et senere tidspunkt.

RK Rørfornyng (RK) gjennomførte arbeidet iht oppsatt tidsplan. Alt utført arbeid har blitt filmet. Denne dokumentasjon har OBOS Prosjekt gjennomgått og gitt tilbakemelding til styret og RK. RK har deretter utført oppretting/utbedring innenfor og utover oppsatt tidsplan.



Mottatt tilbud fra RK Rørfornyning AS og OBOS Prosjekt fordelt på hhv rekke/blokk var slik:

Kostnad rørfornyning	Tilbud	Rekke	Blokk
RK Rørfornyning	3 706 970	2 403 430	1 303 540
Prosjektledelse OBOS*	430 434	318 521	111 913
Totalt (- brudd m.m)	4 137 404	2 721 951	1 415 453

*OBOS Prosjektledelse er fordelt iht sameiebrøk, mens RKs arbeid iht mottatt tilbud. Hva som er innbetalt av totalen fremkommer i regnskapet, se note 8.

Ekstra kostnad ifm rørbruddene m.m. er belastet rekkene og beløper seg slik:

Ekstra kostnader rekke	Rørbrudd m.m.
Sum 2024	1 096 584
Sum totalt innbetaling	1 157 147
Rest 2025	60 563

Økonomisk har derfor de to bruddene medført en større kostnad med påfølgende ekstra kapitalinnkalling enn opprinnelig budsjettert, spesielt for rekkene. Tabellen under viser utgangspunkt mht tilbud/budsjett og den endelig sluttsum pr seksjon.

Seksjon	Rørfornyning Budsjett/Tilbud	Rørfornyning Totalt
1 & 2	43 591	43 591
3	87 182	87 182
5, 7 & 9	62 610	62 610
4, 6, 8, 10 - 21	70 217	70 217
22-57	75 610	107 753

Vedlikehold Rekkehus

Ingen reparasjoner/utbedringer er utført i perioden. Også i denne perioden ble det meldt om mus innomhus hos noen få i rekkene, ved overgang til vinter. Styret fant det ikke økonomisk forsvarlig å foreta noe denne gang pga stram økonomi ifm rørprosjektet. Problemet med lekkasje på enkelte balkonger er fortsatt gjeldende, samt ønske om bistand til å bytte ut terrassebord hos andre.

Utbedringer/oppgradering balkong må dekkes av den enkelte sameier i rekkehusene.

Vedlikehold Blokk

Skiftet ut lys i oppganger med automatisk Led-belysning. Gammelt ledningsnett ble også oppgradert samtidig.

Vedlikehold Garasjer

Intet vedlikeholdsarbeid er gjennomført i perioden.

Vedlikehold vaskeri

Service og bytte av dør på en av maskinene er utført. Det er fortsatt en utfordring ifm uvøren bruk av sameiets vaskemaskiner, som medfører unødvendig reparasjon/service.



Radonmåling

Planlagt nye målinger ble pga rørprosjektet ikke gjennomført, da leilighetene i aktuell oppstartsperiode hadde mye besøk av arbeidere ifm denne jobben, og at styret igjen måtte prioritere økonomien. Målinger håpes iverksatt neste vinter.

Julerettening

Juletre ble tent like før julaften. Dessverre ble det ikke noe arrangement rundt det, slik som i 2023.

Brannvernkontroll

Kontrollen ble forsinket gjennomført av Norsk Brannvern AS 4. februar 2025, og styret har fått tilsendt rapporten. Ved gjennomgang av denne, er det helt klart at for mange sameiere har utdatert eller mangler utstyr iht krav. Dette må det snarest ryddes opp i.

Snøbrøyting og parkering på fellesareal

Denne vinteren har det vært noen kraftige snøfall med påfølgende mangelfull brøyting.

Dette er meldt tilbake og deretter delvis blitt rettet opp.

Som tidligere beskrevet er det en utfordring at stikkveier lett blir svært glatte ved skiftende vær. Alle må derfor bidra med både snømåking og strøing ved behov. Strøsand etterfylles av styret ved behov.

Parkering utenfor garasjene er fortsatt forbeholdt kort opphold for av- og pålessing, samt hjemmetjenesten.

Dugnad

Vår- og høstdugnad i rekkene ble gjennomført med god innsats fra de som stilte opp, mens blokken gjennomførte kun vårdugnad.

Ansvarslistene for gressklipping på fellesareal for rekkehus og blokk ble distribuert som tidligere. For blokken er det kun 2-3 stykker som tar den jobben, bl.a. pga alder og helseutfordringer for flere.

Nabovarsel/utbygging

Byggeprosjektet i Gjerdrums vei 9 (GV9) er ferdig og folk har flyttet inn, men prosjektet har ennå ikke fått ferdigattest fra PBE pga manglende dokumentasjon. Arbeidet har satt tydelige spor i selve Tverrvei 4 (TV4), samt i hage nedenfor rekkehusene der.

Styret og nabo i TV4 har klaget på manglende tilbake stilling av veien, med ny asfalt i hele bredden fra overkant trafokiosk og ned til TV4-10A. Dette følges opp.

Nytt nabovarsel er kommet fra TV4-6 som ønsker å endre fasade og bygge på en etasje i stil med resten av nabohusene i gata. Flere sameiere fra rekkene har i en felles tilbakemelding påklaget søknaden i sitt svar til PBE/utbygger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 – kommentar til budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 16.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert pga ekstra kapitalinnkreving, se note 3.

Driftskostnadene er mye høyere enn budsjettert. Dette skyldes renovering av sameiets rør, OBOS prosjektledelse, samt to brudd som ble oppdaget ifm dette arbeidet.

Renoveringen ble iverksatt etter at budsjett 2024 ble vedtatt. Merkostnaden er dekket inn gjennom oppsparte midler og ekstra kapitalinnkalling, se note 3.

Resultat

Årets resultat vist i resultatregnskapet viser negativ saldo på kr 1 008 265 . Dette er dekket gjennom overføring fra sparekonto.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 652 177,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Forslaget er hovedsakelig basert på budsjetterte tall for 2024, med justeringer for prisøkninger der estimater foreligger (4-5 %). Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Ingen store prosjekter ligger inne for 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Det er tatt høyde for en økning av kommunale avgifter med 15-18 %, men det foreligger forslag om å redusere moms på vann- og avløpsavgiften fra 25 % til 15 %, noe som ikke ble inkludert i budsjettforslaget.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger.

Lån

Solhellingen Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for ingen økning av felleskostnad i 2025. Dette kan eventuelt bli vurdert på nytt av kommende styre.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt.



Annens informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92032005. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje. Stue og gang skal ha hver sin røykvarsler. I tillegg skal hver boenhet ha minst ett manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er styrets ansvar å anskaffe og montere utstyr i fellesarealer, men det er den enkelte seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere dette i egen bolig, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

Jfr. HMS kontroll i sameiet har styret inngått avtale med Norsk Brannvern som gjennomfører årlig tilsyn og kontroll på at brannsikringsutstyret er i orden pr. des. hvert år. Dette ble i perioden utsatt til primo fen 2025 pga forglemmelse fra Norsk Brannvern.

Dette fritar likevel ikke den enkelte seksjonseiers ansvar ifm egenkontroll. Hva som må kontrolleres er lagt ut på Vibbo.no under tema «Brannsikring».

Dersom utstyr i fellesareal er defekt, meldes dette omgående til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Solhellingen Boligsameie

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt

Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller på deres hjemmeside www.telia.no.

På hjemmesiden kan mye løses på «Min side».

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - Gjennomført rørenovering av avløp i hele sameiet frem til offentlig hovedledning

2022 - Byttet alle kjellerdører i blokk og brannsikret iht brannforskrift

2022 - Skiftet sikringsskap og etablert lademulighet for EL-bil i garasjeanleggene

2022 - Malt garasje (rekkehus) og porter, samt reparert stolper

2012 - 2013 Fasaderehabilitering rekkehus

2011 - 2012 Utvendig rehabilitering blokk

2011 - Takrehabilitering rekkehus

2007 - Utbedring balkonger og inngangspartier

2004 - 2004 Malt fasader, vinduskarmer/dører/panel



5616 - Solheilingen Boligsameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BLOKK1	REKKE1	9440	REKKE	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1 080 574	2 518 089	0	0	3 598 663
LADEPUNKT	17 592	49 779	0	0	67 371
ANDRE INNTEKTER	166 985	1 423 830	0	0	1 590 816
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 265 151	3 991 698	0	0	5 256 849
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-5 242	-14 921	0	0	-20 163
STYREHONORAR	-37 180	-105 820	0	0	-143 000
AVSKRIVNINGER	-3 589	-1 261	0	0	-4 850
REVISJONSHONORAR	-2 639	-7 512	0	0	-10 151
FORR.FØRERHONORAR	-34 840	-99 160	0	0	-134 000
KONSULENTHONORAR	-6 582	-32 114	0	0	-38 697
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 470 602	-3 593 106	0	0	-5 063 707
FORSIKRINGER	-77 397	-220 285	0	0	-297 682
KOMMUNALE AVGIFTER	-201 253	-572 797	0	0	-774 050
VASKERI	-11 160	-29 576	0	0	-40 735
GARASJER	-19 189	-53 694	0	0	-72 883
ENERGI / FYRING	-12 241	0	0	0	-12 241
KABEL- / TV-ANLEGG	-124 367	-213 201	0	0	-337 568
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-47 829	-115 975	0	0	-163 803
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 054 110	-5 059 421	0	0	-7 113 531
DRIFTSRESULTAT:	-788 959	-1 067 723	0	0	-1 856 681
INNBEH. ANDEL FELLESGJ.	212 548	1 373 092	0	0	1 585 640
FINANSINTEKT/KOSTNAD					
FINANSINTEKTER	26 157	73 869	0	0	100 026



Telest	BLOKK1	REKKE1	9440	REKKE	Sum
FINANSKOSTNADER	-260 690	-576 559	0	0	-837 249
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-234 533	-502 690	0	0	-737 223
RESULTAT	-810 945	-197 320	0	0	-1 008 265



Forslag til sameiermøtet

Forslagsstillere:

Miriam og Morten Magelssen

Erik og Berit Taule

Jesper Bruneau Simonsson og Anne Kristine Solhaug

Jorun Følling

Franca Armata

Hanne Ludt Fossmo og Martin Hole

Kantsteiner langs Tverrvei 4

Vi ønsker å foreslå at sameiet får anlagt kantsteiner langs Tverrvei 4 både på nedsiden av BK 22 og mellom biloppstillingsplassene og hagen på enden av TV4-10.

Se bilde, der forslaget er markert med blå strek. Det kan benyttes samme type stein som i dag finnes langs stikkveien langs TV4-10.

Bakgrunn:

Visuelt vil det bli mye ryddigere og penere, og tomten vår vil fremstå som en helhet med en felles innramming.

I tillegg er det noen andre fordeler:

Kant mellom parkeringsplasser og 10A

I dag er det mange som parkerer for langt inn og ødelegger beplantningen, fordi man ikke møter noen kant, og det er vanskelig å se overgangen mellom asfalt og gress. Med kantstein er det lett å merke hvor man skal stoppe enten man rygger eller kjører forlengs.

Vi som bor i nr 10 ønsker etter hvert å få lagt heller på området skravert med grønt, fordi man uansett trækker på gresset ved av og pålessing, slik at det blir slitt.

De siste par årene har vi på dugnad prøvd å oppruste og plante til dette litt forsømte området, og dette ville hjelpe veldig på helhetsinntrykket.

Kant langs Tverrvei 4, mot BK22

Som dere kjenner til er veien trang, noe som gjør både parkering og fremkommelighet vanskelig der.



Vi forstår godt ønsket om å utnytte hagen sin best mulig, men dagens løsning der beboere har satt opp kasser og høye hekkplanter har gjort situasjonen svært vanskelig.

Med kantsteiner der ville man kunne parkere med hjulene helt inntil kanten, fordi døren kan åpnes over kantsteinen, og muliggjøre av- og påstigning.

Med høye kasser og en agnbøkkhekk (som er satt opp ett sted), som etter hvert vil bli både høy og bred, så må bilene nå parkere minst en halv meter lenger ut i veien for at av- og påstigning skal være mulig.

I tillegg har kassene skarpe hjørner og er ikke lette å se når man skal lukeparkere og det er dårlig sikt.

Kantstein til venstre for søppelspannene ved TV 4-10

Ideelt sett skulle vi også ønsket oss at eksisterende kantsteiner ble rettet opp litt der det er en rød strek på bildet. Dette punktet stikker langt ut, og gjør at det er svært trangt å komme inn og ut av de to innerste parkeringsplassene. Dette er likevel mindre viktig enn de to punktene over.

Jorun Følling

Tverrvei 4 10D





Forslag til sameiermøtet

Utbedring av gangsti fra parkeringsplassen til hagene i Tverrvei 4, 10

Vi ønsker å foreslå at sameiet utbedrer/tilbakefører gangsti fra parkeringen og ned til gangveien nedenfor hagene i tverrvei 4, 10. Her var det tidligere en gangsti for adkomst til hagene.

Etter utbyggingen av rekkehusene i Gjerdrumsvei hvor utbygger benyttet sameiets areal for adkomst og transport av materialer og anleggsmaskiner, samt den påfølgende lekkasjen fra soilrør har gangstien blitt helt ødelagt/forsvunnet. Ved store regnskyll vaskes stadig mer og mer av grunnen/jord ut – og vi frykter mer utrasing om det ikke gjøres tiltak. En gangsti er også viktig for å kunne ha adkomst til hagene som ikke går over de andre naboenes hager og terrasser.

Hanne Ludt Fossmo på vegne av

Tverrvei 4 10, A-D-E-F



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 5616 Selskapsnavn: SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Volker Oye</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hanne Ludt Fossmo (TV4-10F) og Odd Steinar Rigenholt (BK17A)</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning m.m.</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 5 Nye garasjeanlegg

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For nye garasjeanlegg
- Mot nye garasjeanlegg

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Generalforsamlingen vedtar å sette av [X kroner] per boenhet for å gjennomføre en uavhengig utredning av muligheter og kostnader for et nytt garasjeanlegg. Styret får ansvar for å innhente tilbud og følge opp utredningen.
- Styret undersøker hvorvidt det er mulig å oppføre tidligere skissert plan fra 2014 som et utgangspunkt, samt utarbeide et oppdatert kostnadsoverslag.

Sak 6 Forslag om kantsteiner langs Tverrvei 4

Sameiet får anlagt kantsteiner langs Tverrvei 4 både på nedsiden av BK 22 og mellom biloppstillingsplassene og hagen på enden av TV4-10.

- For
- Mot

Sak 7 Tilbakeføre gangsti fra parkeringsplass til hager i Tverrvei 4, nr 10

Sameiet utreder hva det vil koste å tilbakeføre gangstien til sin opprinnelige tilstand, og eventuelt bekoster dette arbeidet

- For
- Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 169.000, justert iht konsumprisindeksen fra april 2021.

- For
- Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Volker Oye (Rekke - BK 28A)

Styremedlem 1 - Rekke (kun 1 skal velges)

Jesper B. Simonsson

Styremedlem 2 - Rekke (kun 1 skal velges)

Oscar André Halsen

Styremedlem 1 - Blokk (kun 1 skal velges)

Jan Helge Lindbach

Styremedlem 2 - Blokk (kun 1 skal velges)

Yngve Bustnesli

Varamedlem - Blokk (kun 1 skal velges)

Berit Rogstad (17B)

Varamedlem - Rekke (kun 1 skal velges)

ikke bestemt enda helst fra midtrekken



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.