OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 23:00 og lukker 9. mai kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5616

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.

Formøte

Styret inviterer til informasjonsmøte som oppstart til årsmøtet. Avstemming gjennomføres digitalt.

Møtet holdes onsdag 6. mai på Grefsen skole i «Sentralrom 2. trinn» kl. 20.00–21.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. 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
Møtet ledes som tidligere av sameiets styreleder.

Forslag til vedtak
Volker Oye er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret opprettholder tidligere praksis med to protokollvitner, en fra rekke og en fra blokk.

Forslag til vedtak
Hanne Ludt Fossmo og Odd Steinar Rigenholt er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5616 Solhellingen Boligsameie Regnskap 2025.pdf
2. 5616 Solhellingen Boligsameie Avdelingsregnskap 2025.pdf
3. 5616 Solhellingen Boligsameie Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er pr. d.d. på kr 169.000,- fordelt internt i styret etter vedtatt prosentfordeling. Denne fordelingen kan styret internt justere. Dagens honorar ble vedtatt på årsmøtet i 2025.

Honoraret justeres årlig iht konsumprisindeksen.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 175.000,- justert iht konsumprisindeksen (SSB 3.6% økning).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Volker Oye (Rekke)

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Rogstad (Blokk)
- Oscar Andre Halsen (Rekke)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Randi Flagstad Bøen (Rekke)
- Yngve Bustnesli (Blokk)

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Volker Oye	Betzy Kjelsbergs Vei 28A	2025-2026
Nestleder	Jan Helge Lindbach	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2025-2027
Styremedlem	Yngve Bustnesli	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2025-2026
Styremedlem	Oscar André Halsen	Betzy Kjelsbergs Vei 30F	2025-2026
Styremedlem	Jesper B. Simonsson	Tverrvei 4 Nr. 10C	2025-2027
Varamedlem	Randi Flagstad Bøen	Betzy Kjelsbergs Vei 24C	2025-2026
Varamedlem	Berit Rogstad	Betzy Kjelsbergs Vei 17B	2025-2026

Valgkomiteen

Styret har denne gang selv oppfordret sameierne til å melde sin interesse for å delta i styrearbeidet. Innen fristen har ingen nye kandidater meldt seg.

Valg gjennomføres på saklig grunnlag, uten forskjellsbehandling basert på kjønn, alder eller andre personlige forhold.

Vibbo

Informasjon om boligselskapet og eget boforhold fåes ved å logge inn på Vibbo.no, hvor oversikt finnes for egen 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 9. mai 2025 til 6. mai 2026 gjennomført 7 styremøter. Flere avklaringer har som tidligere blitt tatt via e-post/sms, når dette har vært mest praktisk. Eventuelle vedtak har blitt protokollført på førstkommende styremøte.

Vedlikehold generelt

Styret har merket seg tidligere meldte saker og tatt det inn i vedlikeholdsplan.

Vedlikehold Rekkehus

Som omtalt i årsrapporten for 2024 ble avløpsrør, herunder soilrør, rehabilitert av RK Rørfornying. Detaljert oversikt over utførelse og kostnader ble vedlagt.

Problemer med vannlekkasje som følge av montering med for lite fall og tett avrenning fra enkelte balkonger forekommer fortsatt. Dette medfører at vann ikke ledes bort som forutsatt, men i stedet trenger ned til terrassen under. Det er også mottatt henvendelser om bistand til utskifting av terrassebord.

Utbedring og oppgradering av balkonger i rekkehusene må bekostes av den enkelte sameier.

Vedlikehold Blokk

Avløpsrør ble som nevnt under rekkene også tatt i blokka.

Vedlikehold Garasjer

Intet vedlikeholdsarbeid er gjennomført i perioden, men begge garasjene har byggtekniske detaljer som må søkes utbedret.

Vedlikehold vaskeri

Sameiet har kun hatt en service på en vaskemaskin i denne perioden. Styret sørger for jevnlig rengjøring av vaskemaskiner, tørketrommel og rulle. Det er fortsatt en utfordring ifm uvøren bruk av sameiets vaskemaskiner, og stadig gjenglemt tøy.

Radonmåling

Ny radonmåling ble gjennomført vinteren 2025/26 hos de som hadde for høye verdier ved måling i 2022, samt i tilstøtende seksjoner. Rapporten viser at tre tidligere målte seksjoner, selv om verdiene har sunket, fortsatt har for høye verdier. Derimot har ingen nye seksjoner fått rapportert for høye verdier.

Brannvernkontroll

Kontrollen ble forsinket gjennomført av Norsk Brannvern AS 5. februar 2025. Tilsendt rapport viser at det helt klart er for mange sameiere som har utdatert eller mangler utstyr iht krav. Dette har styret prioritert i 2026 med å rydde opp i.

Det er også i planene å gjennomføre en brannslukingsøvelse hvor alle som er interesserte kan bruke brannslukningsutstyr og slukke brann.

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 måking 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.

Ansvarslister 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

TV4 fikk i høst nytt asfaltdekke samtidig som sameiet påkostet kantstein langs veien ned til søppelskur. Byggeprosjektet i Gjerdrums vei 9 (GV9) har ennå ikke fått ferdigattest fra PBE pga manglende dokumentasjon og korrigeringer på utført arbeid.

Dette følges opp.

Endret nabovarsel fra TV4-6, da det forrige ble stoppet av PBE. Eier har justert planen mht påbygg over eksisterende bebyggelse. Fasade og stil skal fortsatt være som resten av nabohusene i gata.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 16 og 17.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at gjennomført kapitallinnkreving fra rekkehusene i januar 2025, har blitt ført på årsregnskapet for 2024.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at de fleste kostnader ifmrørfornyingen ble regnskapsført i 2024.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentenivået i 2025 ble høyere enn budsjettert, samtidig som lånesaldoen fortsatt er stor og at det ikke kom ekstraordinære nedbetalinger via administrasjonsavtalen.

Resultat

Årets resultat vist i resultatregnskapet viser en positiv saldo på kr 263 831.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapital vises i balansen som sameiets likviditet ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12. var kr 750 703,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Budsjettet er basert på estimerte tall, hvor det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og hovedsakelig basert på budsjetterte tall for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Planlegger maling utvendig veranda i blokka. For 2027 er det planlagt for vask/maling og enkle utbedringer av fasade i rekkene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Det er tatt høyde for en økning av kommunale avgifter i den grad OBOS har meddelt styret dette.

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 2026. Dette kan eventuelt bli vurdert på nytt av kommende styre.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt.

SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971289910, KLIENTNR. 5616

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 498 199	3 598 663	3 677 000	3 477 000
Ladeinntekter elbil		59 819	67 371	45 000	45 000
Andre inntekter	3	9	1 590 816	414 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 558 027**	**5 256 849**	**4 136 000**	**3 702 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 829	-20 163	-21 000	-24 000
Styrehonorar	5	-169 000	-143 000	-143 000	-169 000
Avskrivninger		0	-4 850	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 439	-10 151	-10 000	-11 700
Forretningsførerhonorar		-140 415	-134 000	-141 000	-148 000
Konsulenthonorar		-15 683	-38 697	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-469 227	-5 063 707	-1 418 620	-403 600
Forsikringer		-345 993	-297 682	-363 000	-388 000
Kommunale avgifter	8	-845 133	-774 050	-876 000	-919 000
Vaskeri	9	-24 230	-40 735	-55 000	-25 000
Garasjer	10	-63 792	-72 883	-50 000	-40 000
Energi/fyring	11	-8 936	-12 241	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-354 508	-337 568	-352 000	-362 560
Andre driftskostnader	12	-113 130	-163 803	-151 500	-157 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 593 315**	**-7 113 531**	**-3 656 120**	**-2 723 660**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVTALE:		**964 712**	**-1 856 681**	**479 880**	**978 340**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 585 640	0	0
DRIFTSRESULTAT		**964 712**	**-271 042**	**479 880**	**978 340**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	38 055	100 026	90 000	5 000
Finanskostnader	14	-738 936	-837 249	-594 556	-696 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-700 881**	**-737 223**	**-504 556**	**-691 000**
ÅRSRESULTAT		**263 831**	**-1 008 265**	**-24 676**	**287 340**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-1 008 265		
Til annen egenkapital:		263 831	0		

Document ID 092221155557571576955

SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971289910, KLIENTNR. 5616

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	407 637
Forskuddsbetalte kostnader		120 309	86 586
Andre kortsiktige fordringer	15	3 947	0
Driftskonto OBOS-banken		593 935	1 566 974
Sparekonto OBOS-banken		98 408	64 994
SUM OMLØPSMIDLER		**816 599**	**2 126 191**
SUM EIENDELER		**816 601**	**2 126 193**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16 og 17	-9 982 324	-10 246 155
SUM EGENKAPITAL		**-9 982 324**	**-10 246 155**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 733 029	10 898 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 733 029**	**10 898 334**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 179	10 068
Leverandørgjeld		41 871	1 451 362
Påløpte renter		3 846	4 162
Annen kortsiktig gjeld		0	8 423
SUM KORTSIKTIG GJELD		**65 896**	**1 474 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**816 601**	**2 126 193**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026 (regnskapet er digitalt signert)

Document ID 092221155557571576955

Styret i Solhellingen Boligsameie

Volker Oye	Jan Helge Lindbach	Oscar Andre Halsen
Yngve Bustnesli	Jesper Bruneau Simonsson	

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 skattetrekkskonto 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 felleslånshovedstol. 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.

Document ID 092221155557571576955

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Rekke	1 880 496
Felleskostnader Blokk	666 012
Garasje	40 250
Parkering	7 200
Lånekostnad, lån med adm. avtale	909 552
Reguleringer, lån med adm. avtale	-5 311
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 498 199**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekorreksjon	9
SUM ANDRE INNTEKTER	**9**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 829
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 829**

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 2024/2025	-169 000
SUM STYREHONORAR	**-169 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 439
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 439**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-13 125
Hovedentreprenør RK Rørfornøying Norge AS	-338 585
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-351 710**
Drift/vedlikehold bygninger	-28 782
Drift/vedlikehold VVS	-15 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 569
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 507
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 813
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-469 227**

Document ID 092221155557571576955

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-625 839
Feie- og tilsynsgebyr	-11 664
Renovasjonsgebyr	-207 631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-845 133**

NOTE 9
VASKERI

KOSTNADER VASKERI

Strøm og nettleie	-24 230
SUM KOSTNADER VASKERI	**-24 230**

SUM VASKERI	**-24 230**

NOTE 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Strøm og nettleie	-63 792
SUM KOSTNADER GARASJER	**-63 792**

SUM GARASJER	**-63 792**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi Blokk	-8 936
SUM ENERGI / FYRING	**-8 936**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 381
Diverse utstyr	-5 378
Renhold ved firmaer	-30 726
Snørydding	-45 204
Andre driftskostnader	-16 230
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 008
Øreavrunding	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-113 130**

Document ID 092221155557571576955

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	33 063
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 838
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 004
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	150
SUM FINANSINNTEKTER	**38 055**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-738 936
SUM FINANSKOSTNADER	**-738 936**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	3 947
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 947**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-17 532 960
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	7 550 636
Egenkapital fra administrasjonsavtale 2025	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-9 982 324**

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

	2025	**Resultat i år**	**2024**
Opptjent egenkapital rekkehus	-5 734 110	118 576	-5 852 686
Opptjent egenkapital blokk	-4 248 215	145 256	-4 393 470
SUM EGENKAPITAL	**-9 982 325**	**263 831**	**-10 246 156**

NOTE 17
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 låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

Document ID 092221155557571576955

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS, lån med adm. avtale
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 551 030	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	165 305	
Nedbetalt tidligere, adm. avtale	7 550 636	
Nedbetalt i år, adm. avtale	0	
		-10 733 029
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 733 029**

Document ID 092221155557571576955

5616 - Solhellingen Boligsameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	BLOKK1	REKKE1	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 043 531	2 454 668	3 498 199
LADEPUNKT	15 638	44 181	59 819
ANDRE INNTEKTER	9	0	9
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 059 178**	**2 498 849**	**3 558 027**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-6 231	-17 598	-23 829
STYREHONORAR	-44 194	-124 807	-169 000
REVISJONSHONORAR	-5 085	-14 354	-19 439
FORR.FØRERHONORAR	-36 733	-103 682	-140 415
KONSULENTHONORAR	-4 103	-11 580	-15 683
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 855	-429 372	-469 227
FORSIKRINGER	-89 958	-256 035	-345 993
KOMMUNALE AVGIFTER	-221 087	-624 046	-845 133
VASKERI	-6 252	-17 978	-24 230
GARASJER	-17 393	-46 400	-63 792
ENERGI / FYRING	-8 936	0	-8 936
KABEL- / TV-ANLEGG	-130 745	-223 763	-354 508
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-43 592	-69 538	-113 130
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-654 163**	**-1 939 152**	**-2 593 315**
DRIFTSRESULTAT:	**405 016**	**559 696**	**964 712**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	9 951	28 104	38 055
FINANSKOSTNADER	-269 712	-469 224	-738 936
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-259 760**	**-441 121**	**-700 881**

Tekst	BLOKK1	REKKE1	Sum
RESULTAT	**145 256**	**118 576**	**263 831**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IAGDP-U0AF3-EKE3F-5E3SZ-EKO81-5IQIJ

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."

Bente Hodne
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-19 20:52:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IAGDP-U0AF3-EKE3F-5E3SZ-EKO81-5IQIJ

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 signatørenes 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 5616 **Selskapsnavn:** SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Volker Oye er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Hanne Ludt Fossmo og Odd Steinar Rigenholt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 175 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Volker Oye (Rekke)

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Berit Rogstad (Blokk)

☐ Oscar Andre Halsen (Rekke)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Randi Flagstad Bøen (Rekke)

☐ Yngve Bustnesli (Blokk)

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971289910
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 23:00 til 9. mai kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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
Møtet ledes som tidligere av sameiets styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Volker Oye er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret opprettholder tidligere praksis med to protokollvitner, en fra rekke og en fra blokk.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Ludt Fossmo og Odd Steinar Rigenholt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret er pr. d.d. på kr 169.000,- fordelt internt i styret etter vedtatt prosentfordeling. Denne fordelingen kan styret internt justere. Dagens honorar ble vedtatt på årsmøtet i 2025.

Honoraret justeres årlig iht konsumprisindeksen.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr 175.000,- justert iht konsumprisindeksen (SSB 3.6% økning).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 175 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Volker Oye (Rekke) (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Volker Oye (Rekke)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oscar Andre Halsen (Rekke) (35 stemmer)
Berit Rogstad (Blokk) (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oscar Andre Halsen (Rekke)
Berit Rogstad (Blokk)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Yngve Bustnesli (Blokk) (36 stemmer)
Randi Flagstad Bøen (Rekke) (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Yngve Bustnesli (Blokk)
Randi Flagstad Bøen (Rekke)