



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Hans Nordahls gt. 54-56
10. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Sameiet Hans Nordahls gt. 54-56

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 10 juni 2025
Tidspunkt: kl 19.00
Sted: Haraldsheim

KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører og protokollvitne
- Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. ÅRSRAPPORT FOR 2024**
- 2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
- 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- 4. VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo 27. mai 2025
Styret

Informasjonsmøte

Etter årsmøtet vil det være et informasjonsmøte om sameiets avtaler, samarbeidspartnere, vannmålere osv, lekkasje i oppgang 54, velforeningen, ny gartnerforening og annet.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Jan Magne Grande
Styremedlem	Anne-Berit Eia
Styremedlem	Arne Kristian Eliassen
Varamedlem	Harald Huuse

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/hng54-56>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring, polise nr 8722253

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Styrets arbeid:

I løpet av 2024 har styret avholdt 5 styremøter. En av de største sakene dette året har vært overgangen fra stipulert vannforbruk til måling basert på faktisk forbruk. Dette gjelder både kaldt og varmt vann samt varme i hver enkelt leilighet. Avtalen er inngått med EcoGuard, som leverer systemet for avlesning av vann og energi.

Installasjonen av to vannmålere for kaldtvann inn i bygget kostet ca. kr 15.000. Gjennom året har vi jobbet for å få dette implementert av Oslo VAV. Først i første kvartal 2025 ble det avdekket en feil: våre målere var registrert på feil bygg. Etter dette ble vi kreditert kr 205.000 for perioden desember 2023 til utgangen av 2024. Det stipulerte forbruket for 2025 var kr 405.000, mens a konto-beløpet basert på faktisk forbruk er beregnet til kr 160.000. Med en investering på kr 15.000 har sameiet dermed spart kr 450.000 over to år – en besparelse som vil fortsette å gi effekt fremover.

Det jobbes også med å få på plass en permanent løsning for måling av fjernvarme inn til bygget, med tilbakevirkende kraft fra 1. januar 2024. Dette vil gjøre at vi betaler for faktisk forbruk av varmtvann og varme (inkludert drift av ventilasjonsanlegg). Per i dag fordeles dette etter kvadratmeter mellom bygg 12 og 13.

I tillegg har vi gjennomgått og reforhandlet alle avtaler som kan reforhandles. De fleste har gitt økonomiske fordeler, og alle har hittil resultert i bedre kvalitet og bredere dekning, for eksempel innen serviceavtaler.

De største kostnadsbesparende tiltakene er nå gjennomført, men styret vil fortløpende vurdere nye løsninger og forbedringer i samarbeid med Grefsen Stasjons Velforening. Med alle tiltakene – inkludert individuell måling av vann og varme – vil mange oppleve at husleienivået i praksis er tilbake på 2017-nivå. Dette har også gjort det mulig å holde husleien uendret for 2025.

Som vanlig har det dukket opp uforutsette utgifter i 2024, totalt nær kr 100.000. Den største delen av dette skyldes overgangen fra 2G til 4G for signaloverføring fra brannalarmen og heisene. 2G-nettet vil bli avvirket 31.12.2025.

Vi må også nevne at det pågår en tidkrevende og utfordrende sak knyttet til vannlekkasje inn i en leilighet i nr. 54.



1. november 2024 byttet vi forretningsfører fra OBOS til Solibo. Dette har krevd ekstra innsats for å få på plass nye rutiner og systemer.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 174.067. Styret foreslår at dette overføres til sameiets egenkapital. Per 31.12.2024 er egenkapitalen positiv med kr 429.855, noe som viser at den negative utviklingen de siste årene er snudd.

For 2025 er det budsjettetert med et overskudd på kr 265.000. Dette betyr at vi er på god vei til å bygge opp en tilfredsstillende egenkapital for fremtidige vedlikeholdskostnader.

Solibo jobber med et nytt digitalt vedlikeholdsverktøy tilpasset vårt sameie. Når dette er på plass, vil styret starte arbeidet med avsetninger til fremtidig vedlikehold.



Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie

Orgnr: 918 500 413

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	255 788	384 357
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	174 067	-128 569
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	174 067	-128 569
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	429 855	255 788
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	284 514	319 493
Kortsiktig gjeld	-145 341	63 705
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	429 855	255 788



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 669 564	1 515 272	1 891 000	1 815 000
Annen driftsrelatert inntekt	3	47 437	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 717 000	1 515 272	1 891 000	1 815 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	7 050	6 345	6 750	8 500
Styrehonorar	5	50 000	45 000	50 000	60 000
Forsikring		86 181	99 323	96 000	115 000
Forretningsførsel	6	70 871	91 163	94 000	50 000
Revisjon	7	0	9 928	12 000	12 000
Kommunale avgifter		90 733	296 391	311 000	170 000
Energi/fyring	8	342 788	344 640	345 000	520 000
Kabel-TV/internett		172 368	233 580	177 000	200 000
Kostnader sameie	9	136 800	0	150 000	0
Vedlikehold	10	374 290	247 561	267 500	255 000
Vaktmestertjenester	11	78 058	0	0	50 000
Renhold	12	56 257	0	0	60 000
Andre driftskostnader	13	83 489	270 840	196 900	219 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 548 886	1 644 771	1 706 150	1 720 000
DRIFTSRESULTAT		168 114	-129 499	184 850	95 000
FINANSINNEKST/-KOSTNAD					
Finansinntekter	14	5 981	3 640	0	0
Finanskostnader	15	28	2 710	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-5 953	-930	0	0
Resultat		174 067	-128 569	184 850	95 000
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	17	174 067	-128 569		
SUM DISPONERING		174 067	-128 569		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	16	10 676	-15 272
Forskuddsbetalte kostnader	16	132 824	59 553
Bankinnskudd		141 014	275 212
SUM OMLØPSMIDLER		284 514	319 493
<hr/>			
SUM EIENDELER		284 514	319 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	429 855	255 788
SUM EGENKAPITAL		429 855	255 788
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-189 557	57 501
Annen påløpt kostnad		44 216	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 204
SUM KORTSIKTIG GJELD		-145 341	63 705
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 514	319 493



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med optjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	1 158 860
Kabel-TV/Internett	177 660
Fjernvarme (Ecoguard)	282 336
Ecoguard, varmt vann	21 640
Ecoguard, kaldt vann	22 571
Ecoguard, Måleranlegg + energiservice	6 497
Sum innkrevde felleskostnader	1 669 564

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Tilskudd	22 824
Flyttegebyr	438
Annen inntekt	24 175
Sum annen driftsrelatert inntekt	47 437

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 050.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 50 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.11.2024	66 971
Sum forretningsførsel	70 871

NOTE 7 - Revisjon

Revisjonshonorar - forskuddsfakturert og kostnadsført i 2023.

NOTE 8 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	52 353
Kostnader Ecoguard	47 573
Fjernvarme	242 862
Sum energi/fyring	342 788

NOTE 9 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader sameie	136 800
------------------	---------

Kontingenter - budsjettetert under "andre driftskostnader" i 2025.

NOTE 10 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	14 563
Vedlikehold VVS	67 942
Vedlikehold elektro	45 591
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 794
Drift/vedlikehold heis	110 911
Vedlikehold brannsikring	60 461
Drift og vedlikehold ventilasjon	73 029
Sum vedlikehold	374 290

**NOTE 11 - VAKTMESTERTJENESTER**

Vaktmestertjenester	78 058
Sum vaktmestertjenester	78 058

Vaktmestertjenester - budsjettert under "andre driftskostnader" i 2024.

NOTE 12 - RENHOLD

Renhold	56 257
Sum renhold	56 257

Renhold - budsjettert under "andre driftskostnader" i 2024.

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	39 664
Nøkler og låser	13 587
Egenandeler forsikring	10 000
Konsulenthonorar	7 200
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 961
Annen kostnad	9 077
Sum andre driftskostnader	83 489

NOTE 14 - FINANSINTEKTER

Bankrenter	3 264
Annen renteinntekt	2 717
Sum finansinntekter	5 981

NOTE 15 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	2
Renter leverandørgjeld	26
Sum finanskostnader	28

NOTE 16 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	17 345
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	43 092
Andre forskuddsbetalte kostnader	72 387
Sum forskuddsbetalte kostnader	132 824

Kundereskontro - tidligere forretningsfører har benyttet annen oppsett.

NOTE 17 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	255 788
Overført til/fra egenkapital	174 067
Opptjent egenkapital 31.12	429 855



GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 60.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

VALG AV TILLITSVALGTE

Dagens styre:

Styreleder	Jan Magne Grande
Styremedlem	Anne-Berit Eia
Styremedlem	Arne Kristian Eliassen
Varamedlem	Harald Huuse

Styret har gitt følgende innstilling til valg.

Gjenvalg styreleder 2 år: Jan Magne Grande

Gjenvalg styremedlem 2 år: Arne-Kristian Eliassen

Anne-Berit som ikke var på valg her ønsket å tre til side, styret imøtekommer hennes ønske. Forslag til styremedlem for 1 år: Liv Jorunn Dobbe Fidje

Varamedlem Harald Huuse er ikke på valg.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHL'S GATE 54-56 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 10. juni 2025 kl 1900

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å underskrive protokollen ble Jon Eirik Robstad valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 seksjoner var representert, ingen fullmakter

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 174.067,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 60.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Jan Magne Grande	På valg: 2027
Styremedlem:	Liv Jorunn Dobbe Fidje	På valg: 2026
Styremedlem:	Arne-Kristian Eliassen	På valg: 2027
Varamedlem:	Harald Huuse	På valg: 2026

Styrets leder ble valgt særskilt

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 19.20.

Oslo 10.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Jon Eirik Robstad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

11-06-2025 07:25:47 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

JON EIRIK ROBSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

11-06-2025 08:36:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Eirik Berle Robstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-3276358

Jon Eirik Robstad
joneirik.br@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.75.202