

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 20. mai 2026

Møtetidspunkt: 18.00 - 20.00

Sted: Majorstuen kirke - Kirkestuen

---

## SAKSLISTE:

### 1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3. Årsmelding 2025

### 4. Styrehonorar

### 5. Andre saker

1. Innvendig rehabilitering av trappeoppganger

### 6. Valg

1. Valg av medlemmer til styret
2. Valg av varamedlemmer til styret
3. Valg av valgkomité

## **Styret innstilling til de saker som skal behandles i generalforsamlingen**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2025**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2025**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **4. Styrehonorar**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026, og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 140.000,- godkjennes.

### **5. Andre saker**

Forslag fra beboer om innvendig rehabilitering av trappeoppganger

Jeg regner også med at det vil bli et tema hvordan man skal håndtere innvendig rehabilitering i hver oppgang, spesielt sett opp mot skader som har oppstått etter fasaderehabiliteringen. Det kan være hensiktsmessig å:

- gjøre en gjennomgang og kartlegging av skader i oppgangene
- vurdere særskilte tiltak der skadene er større
- prioritere områder med mye ferdsel (for eksempel over trapper, ved postkasser og inngangsdører), der det potensielt kan være risiko for at murpuss eller lignende kan løsne og falle ned
- se dette også i sammenheng med helhetsinntrykket av bygget, da synlige og større skader i oppgangene kan fremstå lite heldig, særlig i perioder hvor beboere skal selge bolig og interessenter får sitt første inntrykk av eiendommen

Dette vil både ivareta sikkerheten til beboerne og bidra til et mer helhetlig og langsiktig vedlikehold, samt holde bygården attraktiv.

#### **Styrets innstilling til saken:**

Styret er helt enige i at trappeoppgangene er modne for rehabilitering. I forbindelse

med fasaderehabiliteringen skal alle innvendige hull og skader tettes av entreprenør før prosjektet er ferdig. Etter ferdigbefaring og overlevering vil styret bestille en skikkelig nedvask av alle oppgangene for å fjerne byggestøv etc. Det er flere områder i bygningsmassen vår som har behov for vedlikehold. Styrets innstilling er å utarbeide en vedlikeholdsplan som omfatter totalen av nødvendig vedlikehold, som deretter brukes som underlag for prioritering og utførelse.

## **6. Valg**

Selskapet ledes av et styre som består av minst 3 og maksimalt 5 medlemmer som velges for 2 år av gangen

Styret består av:

Styremedlem, Benedicte Overgaard Frydendal - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Harald Aune Skorpen - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Livar Høyland Opedal - valgt 2025 - 2027

Styremedlem, Preeti Seena Bhathal - valgt 2024 - 2026

Styremedlem, Ola Eloranta - valgt 2025 - 2027

Varamedlem, Yvonne Vindheim - valgt 2025 - 2026

Varamedlem, Sissel Pettersen - valgt 2025 - 2026

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

Preeti Seena Bhathal og Harald Aune Skorpen trer ut av styret, og tar ikke gjenvalg. Benedicte Overgaard Frydendal tar gjenvalg på ett år for å fullføre fasaderehabilitering.

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Valg av 2 varamedlemmer

### **6.3 Valg av valgkomitéen**

Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen

Majorstuen kirke, 20. mai 2026

Styret i Solvang Park AS



### **Fullmakt**

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

### **Fullmaktsgiver**

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

### **Fullmektig**

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet] Fullmaktgivers

(eiers) dato og underskrift:

-----  
Signatur

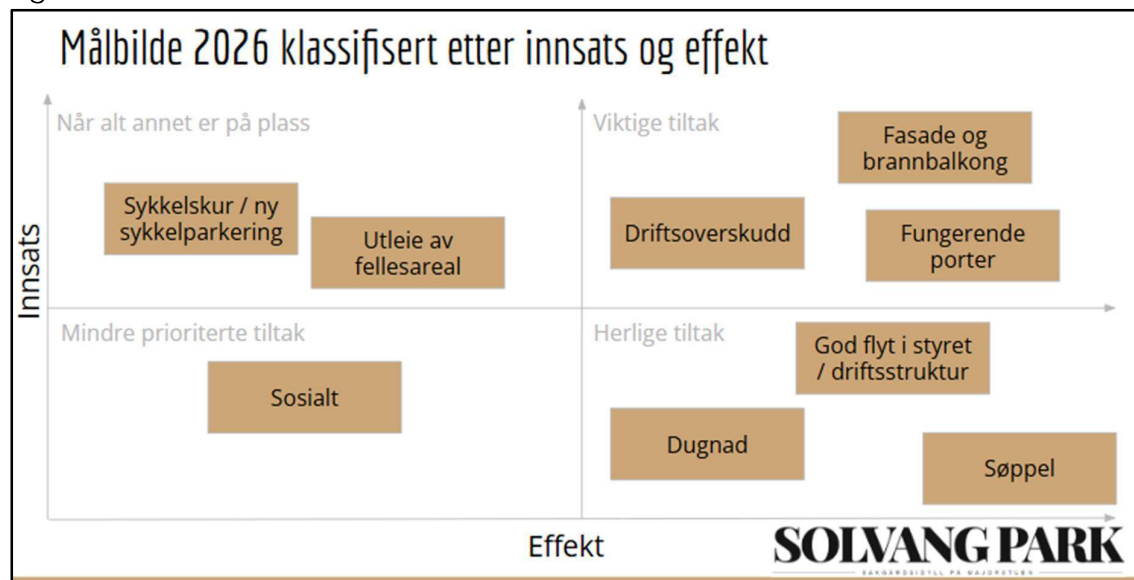
-----  
Sted, dato

## Årsmelding for perioden mai 2025 - mai 2026

### Styrets arbeid

Styret har siden siste ordinære generalforsamling i 2025 avholdt 11 fysiske styremøter og ett digitalt styremøte. Den siste tiden har vi benyttet møterom på Deichman som møteplass for styremøtene.

Da nytt styre konstituerte seg i 2024, etablerte styret et målbilde for styreperioden frem til og med 2026.



### Drift og vedlikehold

I 2026 har Solvang Park AS ved styret videreført flere av de etablerte avtalene, herunder vaktmestertjenester levert av Bygårdservice. Driften vurderes som godt ivaretatt, og leveransene anses som tilfredsstillende.

Servicesentralen Lås og Nøkkel har skiftet sluttstykke i flere av inngangsdørene på grunn av slitasje og dørpumper vil justeres og vurderes oppgradert i løpet av høsten.

Portene har lenge vært en utfordring i Solvang Park, men dette er under utbedring. Vi har fått montert nye skåter i bunn og topp av portene som skal låses med hengelås. Portene tas nå ned for å bli rustbehandlet og galvanisert før de blir pulverlakkert i samme farge som rekkverkene og remontert. Deretter vil ny låsemekanisme bli montert og deretter koblet til callinganlegget. Det skal også monteres nye dørpumper som tåler sesongforandringer og vær og vind.

Ordningen med utleie av boder til beboere videreføres, og erfaringene så langt har vært gode. Det er fint å kunne bistå beboere med mulighet for ekstra lagringsplass ved behov.

Vaskeriløsningen, som tidligere ble samlet i ett felles vaskeri i Trudvangveien 9, fungerer etter hensikten og gir en mer effektiv og bærekraftig drift. Denne løsningen opprettholdes, og vaskeriet i Trudvangveien 9 er fortsatt sameiets eneste fellesvaskeri.

Biebedet etablert i hjørnet av Kirkeveien/Hammerstadsgate er evaluert, og erfaringene fra tiltaket har vært positive. Som følge av at sameiets faste gartner har gått av med pensjon, jobbes det med å ordne en ny gartner.

### Økonomi

2025 var preget av ekstra kapitalinnhenting til fasaderehabilitering etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i april. Det ble da vedtatt innbetaling av 72 000,- pr aksje med forfall 15/12-25. Denne kapitalinnhenting og kostnadene ved rehabiliteringen er en del av det totale regnskapet. Bortsett fra dette var det ingen andre store økonomiske investeringer i Solvang Park.

Men hvis vi trekker ut tallene som omhandler ekstra kapital og fasaderehabilitering ser regnskapet slik ut:

Driftsinntekter: 5 182 525,-

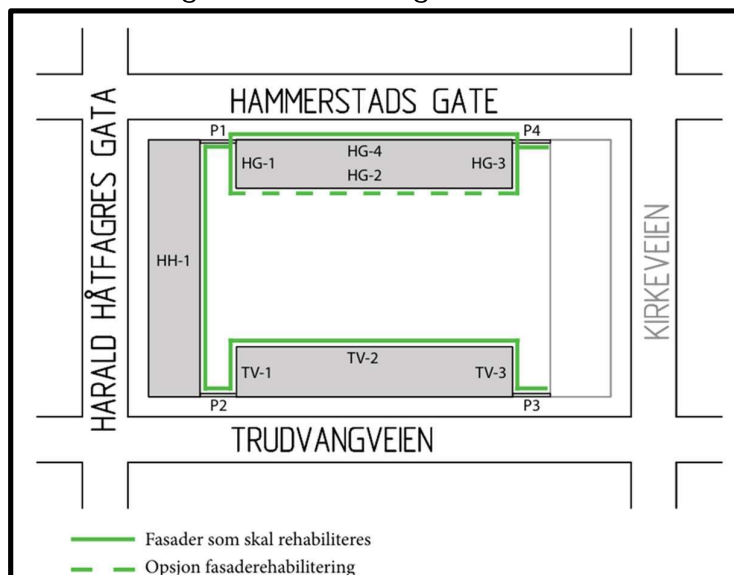
Driftskostnader: 4 078 835,-

Driftsresultat 1 103 690,-

Selskapet har per 2025 en solid økonomi med gode resultatmarginer, samt god likviditetsgrad og soliditet.

### Fasaderehabilitering

Styret gjennomførte i fjor en grundig anbudskonkurranse for rehabilitering av alle brannbalkonger, samt alle fasader som ikke var pusset opp i 2013, sammen med vår prosjekterende samarbeidspartner, OPAK. Tre entreprenører svarte grundig på anbudet og deltok i 2 befæringsrunder, samt utvidelse av omfanget til også å gjelde portrom, gavlvegger og Hammerstads gate inn mot bakgård, se bilde under.



Alle tre entreprenørene var aktuelle og Alliero ble til slutt valgt på grunn av kvalitet, god forståelse for prosjektet og pris tilsvarende laveste tilbud fra annen entreprenør.

Det gode samarbeidet fra avtaleinngåelsen har vedvart, og gjennom ukentlige og etter hvert bi-ukentlige byggemøter med Alliero og OPAK, har prosjektet skredet frem og ligget foran plan, samtidig som kvaliteten har blitt ivaretatt.

Kort oppsummert har prosjektet avdekket at brannbalkongene består av vesentlig flere stålbjelker enn estimert, men at tilstanden til disse bjelkene var i bedre forfatning enn hva tidligere utredninger har gitt uttrykk for og originale stålbjelker er derfor bevart.

Puss på byggene har hatt varierende grad av kvalitet, men gjennom forhandlinger med entreprenør har vi fremforhandlet nye priser som gjør det gunstigere for oss å ta hele flater enn å kun fornye murpuss flekkvis. Prosjektet har blitt noe dyrere enn antatt, men vi har fått mer innbakt i prisen enn opprinnelig omfang.

Under er budsjettet og prognosen oppdatert i byggemøte 21.04.2026 som viser at prosjektet går 1.2 MNOK over budsjett. Vi tar forbehold om at dette ikke er endelig kostnad og at endringer kan forekomme. Vi gjør også oppmerksom på at dette budsjettet ikke inneholder ekstra kostnader til byggestrøm, gartner, trappevask etc. da disse kostnadene tas over driftsbudsjettet, men kan sees på som kostnader påført fra prosjektet.

Solvang Park balkong- og fasaderehabilitering						Summer eks. mva.
Post	Spesifikasjoner	Budsjett (eks. mva.)	Påløpte kostnader for mars pr. 08.04.26	SUM påløpte kostnader pr. 08.04.26	Prognose for gjenstående kostnader	Sluttprognose 21.04.26
<b>1</b>	<b>ENTREPRISEKOSTNAD</b>	12 934 754	2 312 500	11 155 184	5 483 641	16 638 825
1.1	Alliero - akontofakturaer	12 934 754	2 312 500	9 712 500	3 222 254	12 934 754
1.2	Alliero - godkjente endringer (EM 01 - 04)			1 442 684	-	1 442 684
1.3	Alliero - ekstra pusskader og ekstra armering				2 261 387	2 261 387
						-
<b>2</b>	<b>TEKNISK RÅDGIVNING OG ADMINISTRASJON</b>	666 000	43 413	269 110	262 948	532 058
2.1	OPAK - prosjektadministrasjon (ca. 40 uker)	666 000	43 413	269 110	262 948	532 058
	Budsjett eks. risikopåslag	13 600 754				
	Påløpt pr. måned					
	SUM påløpte kostnader			11 424 294		
	Prognose for gjenstående kostnader				5 746 589	
	<b>Sluttprognose</b>					<b>17 170 883</b>
	<b>Budsjett eks. risikopåslag</b>					13 600 754
	<b>Risikopåslag</b>					2 584 846
	<b>Totalbudsjett (ink. risikopåslag)</b>					<b>16 185 600</b>
	<b>Gjenstående reserver</b>					<b>-985 283</b>
						Summer ink. mva.
	<b>Sluttprognose</b>					<b>21 463 603</b>
	<b>Budsjett eks. risikopåslag</b>					17 000 943
	<b>Risikopåslag</b>					3 231 058
	<b>Totalbudsjett (ink. risikopåslag)</b>					<b>20 232 000</b>
	<b>Gjenstående reserver</b>					<b>-1 231 603</b>

Styret vil takke alle beboere for tålmodigheten og forståelsen dere har utvist i denne byggeperioden. Vi er alle glade for at det nå går mot slutten og at vi kan avduke en av Oslos flotteste bygårder tilbake i gammel prakt.

### **HMS**

Krav for systematisk arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS) følger av internkontrollforskriften. Det overordnede målet med styrets arbeid i et HMS-perspektiv, er at Solvang Park skal ha alle forutsetninger for et trygt og godt bomiljø til det beste for eierne og beboerne.

Det er avholdt dugnader både vår og høst, og bidragene fra de som stiller opp er veldig gode. Styret takker alle som stiller opp på dugnad år etter år, og med det tar ansvar for at det skal se fint ut rundt oss. På høstdugnaden i 2025 ble det gjort en ekstra innsats med å få ryddet og tømt alle fellesarealer på loft og i kjeller. Det har ført til mindre brannfare, bedre plass og hyggeligere fellesarealer. I tillegg frigjorde vi plass til Alliero for å lagre materiell i kjelleren under fasaderehabiliteringen.

Fasaderehabiliteringen er, i tillegg til å være et kosmetisk grep som gjør byggene våre penere, et viktig HMS-tiltak. Rehabiliteringen bidrar til bedre miljø og sikkerhet i Solvang Park ved at vi reduserer risiko for råte, styrker bæringen i veggene, og brannbalkongene. Disse har også fått nytt antiskli-materiale på toppen for å forhindre at man sklir, samtidig som de er vinklet vekk fra bygget for at vi ikke skal få vann inn mot veggen.

I forbindelse med rehabiliteringen har vi fått nye rekkverk på brannbalkongene. Disse er både høyere enn de forrige, og med mindre gap mellom balkongdekket og rekkverk. Sikkerheten på balkongene er derfor styrket fra tidligere løsning, for eksempel gjennom minsket risiko for at ting kan falle ned.

I anledning arbeidet som gjøres med fasaden, og vil gjøres, gjør sameiet også noen flere forbedringer som bidrar til tryggheten i Solvang Park. Når fasadearbeidet i portrommene er ferdig, forsterkes låsemekanismene på portene og service på callinganlegget gjøres.

Det er også blitt gjort en undersøkelse i sameiet rundt hvilke inngangsdører som har hatt problemer med callinganlegg og elektrisk åpning av dører. Det førte til at flere låsemekanismer ble oppgradert eller byttet, inkludert noen callinganlegg. Dette styrker sikkerheten i sameiet.

I vinter ble det også utført pipe- og brannkontroll av Oslo Brann og Redningsetat (BRE). I det store fikk sameiet gode tilbakemeldinger på brannsikkerhet. Enkelte enheter fikk bemerkninger som må utbedres, men disse følges opp av hver enkelte enhet.

Styret vil igjen minne om noen ting som gjelder HMS, og som bidrar til et trygt og godt bomiljø for alle:

- Plassen foran portene er ikke parkeringsplasser. Det står biler parkert der over natten litt for ofte. Dette hindrer tilgang til søppelskurene for renovasjonsetaten, og gjør det vanskelig noen ganger å komme inn og ut med sykler og barnevogner.
- Det er forbudt å ha gjenstander som bord og stoler stående på brannbalkongene. Disse skal være frie som rømningsvei dersom det oppstår brann. Blomsterkasser på rekkverket er tillatt.
- Styret oppfordrer til rask fjerning av hensatte sekker o.l. ved oppussing. Ofte blir sekker stående for lenge, og uten at styret er blitt informert. Unødig sen fjerning av skrot i forbindelse med oppussing av leiligheter skaper klager og unødvendig irritasjon.
- Styret oppfordrer også til at husholdningssøppel kan fordeles over på de andre søppelhusene når det blir fullt i et søppelhus. Det er ikke en løsning å sette søppel ved siden av søppelskurene.

Alle beboere oppfordres til å lese husordensreglene for å ivareta disse og hensynet til naboer.

Takk for at du tar ansvar og er med å bidra til et godt bomiljø i Solvang Park!

#### **Trivsel**

I 2026 er det gjennomført dugnader som vanlig. På våren ble dugnaden avholdt noe senere enn normalt som følge av rehabilitering og fasadeprosjektet.

Styret ønsker å videreføre sosiale tiltak og arrangementer når rehabiliteringen og fasadeprosjektet er ferdigstilt, med mål om å styrke trivsel og tilhørighet blant beboerne i Solvang Park.

#### **Kommunikasjon**

Styret informerer og kommuniserer med beboerne gjennom våre nettsider [www.solvangpark.com](http://www.solvangpark.com) Dette gjør at all informasjon blir lik til alle og at belastningen på styret blir mindre. Dersom det er noe du lurer på, sjekk alltid ut våre nettsider først, sannsynligheten for at du finner informasjonen du trenger der er stor. Om ikke, ta kontakt med styret, så kan vi oppdatere sidene med det som er relevant.

# Årsregnskap 2025

for

## Solvang Park AS

Orgnr: 921 706 375

### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>3 999 573</b>	<b>3 519 203</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	14 894 883	1 130 015
Avskrivning	54 906	54 906
Avdrag lån	748 251	704 551
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>14 201 538</b>	<b>480 370</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>18 201 112</b>	<b>3 999 573</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	19 603 148	4 233 825
Kortsiktig gjeld	1 402 037	234 252
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>18 201 112</b>	<b>3 999 573</b>

## Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 850 064	4 736 384	4 699 086	4 850 280
Annen driftsrelatert inntekt	3	20 022 461	147 728	123 000	139 080
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>24 872 525</b>	<b>4 884 112</b>	<b>4 822 086</b>	<b>4 989 360</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	4	19 740	19 740	19 800	19 800
Styrehonorar	5	140 000	140 000	140 000	140 000
Forsikring		678 771	610 313	618 400	636 600
Forretningsførsel		98 000	133 768	98 000	105 000
Revisjon		8 691	2 454	0	10 000
Kommunale avgifter		1 068 730	982 181	1 188 700	1 261 100
Eiendomsskatt		179 577	0	0	179 600
Avskrivninger	6	54 906	54 906	0	0
Energi/fyring		102 378	87 936	87 000	87 000
Kabel-TV/internett		345 714	318 170	326 800	361 600
Vedlikehold	7	5 989 030	305 006	896 300	407 344
Vaktmestertjenester		100 351	167 801	147 700	127 000
Renhold	8	368 498	363 484	316 400	351 800
Andre driftskostnader	9	720 899	399 926	649 000	302 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>9 875 285</b>	<b>3 585 685</b>	<b>4 488 100</b>	<b>3 989 044</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>14 997 240</b>	<b>1 298 427</b>	<b>333 986</b>	<b>1 000 316</b>
<b>FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter	10	234 938	222 166	84 400	84 360
Finanskostnader		337 295	390 578	356 000	335 040
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>102 357</b>	<b>168 412</b>	<b>271 600</b>	<b>250 680</b>
<b>Resultat</b>		<b>14 894 883</b>	<b>1 130 015</b>	<b>62 386</b>	<b>749 636</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	14 894 883	1 130 015		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>14 894 883</b>	<b>1 130 015</b>		

## Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	75 000 000	75 000 000
Bygningsmessig anlegg	12	985 580	985 580
Tomter og andre grunnarealer	12	25 000 000	25 000 000
Andre anleggsmidler	6	617 690	672 596
Langsiktige aksjer og eiendeler		300	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>101 603 570</b>	<b>101 658 476</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 042 820	142 355
Forskuddsbetalte kostnader	13	315 431	276 017
Bankinnskudd		18 244 897	3 815 453
Eiendomsskatt		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>19 603 148</b>	<b>4 233 825</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 206 718</b>	<b>105 892 302</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		562 000	562 000
Annen egenkapital	11	19 789 108	4 894 225
Overkurs		93 946 850	93 946 850
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>114 297 958</b>	<b>99 403 075</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	5 506 724	6 254 974
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 506 724</b>	<b>6 254 974</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 401 938	232 270
Annen kortsiktig gjeld	15	99	1 982
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 402 037</b>	<b>234 252</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>121 206 718</b>	<b>105 892 301</b>
Pantestillelse	16	12 000 000	12 000 000

## 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 opptjening.

### 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****2025**

Innkrevde felleskostnader	3 394 548
Kabel-TV/Internett	214 368
Kapitalkostnader	1 122 876
Annen inntekt (klientspesifikk)	118 272
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>4 850 064</b>

**NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT**

Ekstra kapitalinnkreving	19 690 000
Lokale-/lagerleie	43 750
Refusjoner	1 180
Nøkler/portåpnere	7 345
Kommunale avgifter	181 436
Utleieinntekter	13 750
Flyttegebyr	85 000
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>20 022 461</b>

**NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER**

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 19 740.

**NOTE 5 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 140 000.

**NOTE 6 - AVSKRIVNINGER****Porttelefon**

Anskaffelseskost pr 01.01	823 587
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	823 587
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	150 991
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	672 596
Årets avskrivning	54 906
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>617 690</b>

**NOTE 7 - VEDLIKEHOLD**

Større vedlikeholdsarbeid	5 248 125
Vedlikehold bygninger	342 281
Vedlikehold VVS	14 058
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	118 382
Vedlikehold brannsikring	15 968
Serviceavtale brannsikring	28 242
Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 931
Fasaderehabilitering	206 044
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>5 989 030</b>

**NOTE 8 - RENHOLD**

Mattleie	30 712
Renhold	337 786
<b>Sum renhold</b>	<b>368 498</b>

**NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	5 000
Renovasjon	13 235
Skadedyrarbeid/soppkontroll	10 021
Snøbrøyting/gressklipping	116 142
Leie datasystemer	8 637
Verktøy og redskap	749
Driftsmaterialer	917
Programvare/lisenser	1 719
Nøkler og låser	49 173
Navnskilt og postkasser	1 028
Egenandeler forsikring	7 861
Kostnader dugnad	12 776
Konsulenthonorar	477 880
Juridisk bistand	8 245
Annen fremmed tjeneste	4 000
Kontingenter	2 933
Generalforsamling/årsmøte	984
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 035
Omkostninger inkasso	680
Annen kostnad	-8 116
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>720 899</b>

**NOTE 10 - FINANSINNTEKTER**

Annen renteinntekt	168 266
Kundeutbytte forsikring	66 672
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>234 938</b>

**NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	4 894 225
Overført til/fra egenkapital	14 894 883
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>19 789 108</b>

**NOTE 12 - VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygninger	75 000 000
Tomter og andre grunnarealer	25 000 000
Bygningsmessig anlegg - Brannalarmanlegg	985 580
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>100 985 580</b>

**NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	189 352
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	102 572
Andre forskuddsbetalte kostnader	23 507
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>315 431</b>

**NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

<b>Bank</b>	<b>DNB</b>
Lånenummer	1213.41.89248
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2017
Løpetid	15 år
Innfrielseår	2031
Rentesats (nominell)	5,80 %
<b>Opprinnelig lånebeløp</b>	<b>11 918 370</b>
Lånesaldo 01.01	6 254 974
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	748 251
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>5 506 724</b>

**NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt rente	1 599
Annen kortsiktig gjeld	-1 500
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>99</b>

**NOTE 16 - PANTSTILLELSE**

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 254 974
<b>Totalt</b>	<b>6 254 974</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 000 000
Tomter og andre grunnarealer	25 000 000
Bygningsmessig anlegg - Brannalarmanlegg	985 580
<b>Totalt</b>	<b>100 985 580</b>

Til generalforsamlingen i SOLVANG PARK AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLVANG PARK AS.

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 rettviseende bilde av selskapets 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 selskapet 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 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>

# 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."

## Fredrik A B Thorsteinsen

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-11 11:57:41 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.