

## Til sameier

Vi ønsker deg velkommen til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsregnskap for 2018, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.



# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4.

**Tirsdag 02.04.2019, kl. 19:30**

Westernbyen, Ålgård

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 2 Årsregnskapet for 2018

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Revisjon av vedtektenes punkt 2-3 og 5-1

6 Utvendig vedlikehold av bygget.

### 7 Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

Stemmerett har seksjonseiere eller personer med fullmakt.

Styret  
Sameiet Solbakkane LB4

## **2. Årsregnskapet for 2018**

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styregodtgjørelsen ble satt til kr 16.800,- per år til sammen for styrets medlemmer ved etableringen av sameiet i 2014. Beløpet ble satt etter en mal som regnskapsfører benytter.

Arbeidsmengden for styret har siden den gang øket betydelig, uten at beløpet har blitt justert noen gang. Styret foreslår derfor følgende vedtak for sak 4:

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 20.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

### **5. Revisjon av vedtektenes punkt 2-3 og 5-1**

Vedtektenes punkt 2-2-2 stiller krav til måling av strømforbruk ved montering av private strømuttak i garasjen eller bruk av det sentrale ladeanlegget for elbil.

Vedtektene sier ikke noe om at forbruket skal betales for. Det er heller ikke vedtektsfestet at regnskapsfører kan legge andre faste avtalte kostnader ut over rene driftsforhold til den månedlige fakturaen på felleskostnader.

Regnskapsfører anbefaler at betaling for privat forbruk eller andre avtaler bør nedfelles i vedtektene i form av noen korte presiseringer. Styret støtter denne anbefalingen og foreslår følgende vedtak i sak 5:

**Forslag til vedtak:** De gjeldende vedtektene gis to nye punkter:

2-3-2 Uttak av strøm i fellesarealene, som beskrevet i punkt 2-2-2 eller til annet privat formål, eller andre former for personlig båndlegging av ressurser eller arealer som er beregnet på felles drift, kan bare skje etter en på forhånd inngått skriftlig avtale mellom vedkommende seksjonseier og sameiet.

5-1-3 Som tillegg til akontobeløpet kan regnskapsfører kreve inn betaling for felles leveranser av Internett/TV-tjenester eller andre faste ordninger som er godkjent av årsmøtet, der kostnaden skal fordeles likt per seksjon. På samme måte kan regnskapsfører også kreve inn betaling som er definert i individuelle avtaler inngått i samsvar med punkt 2-3-2.

### **6. Utvendig vedlikehold av bygget.**

Platekledningen er av et komposittmateriale som skal være vedlikeholdsfritt. De bør vaskes ved behov.

Trekledningen er av Royal-impregnert materiale som krever et visst vedlikehold. Uten vedlikehold brytes overflaten ned og treverket blir grått og virker skittent. Trekledningen bør vaskes og beises med Royal fargepigment ved behov.

Normalt vedlikeholdsintervall er 12 år, men fagfirma anbefaler overflatebehandling hver 5-6 år, dvs første gang i 2019-2020.

Sameiet i naboblokken LB2 har bestemt å utføre utvendig vedlikeholdsbehandling sommeren 2020. Styret ønsker å samarbeide med LB2 om et anbud sommeren 2020 for

å oppnå mest mulig gunstig pris. Styret vil derfor innarbeide denne betydelige utgiftsposten i budsjettet for 2020.

Nærmere detaljer vil bli diskutert i Årsmøtet.

Denne saken angår ordinære og forutsigbare driftsforhold. Sak 6 legges derfor frem som en orienteringssak uten forslag til vedtak.

## **7. Valg**

Valgperioden utløper nå for styreleder Valentina Volchanina, styremedlem Torbjørn Aarsland og varamedlem Kristina Haugen Åsebø.

Dermed skal styrets leder, et styremedlem og et varamedlem velges for en periode på 2 år.

Det har ikke kommet inn noen forslag fra seksjonseierne på kandidater til valgene innen fristen for innmelding av saker til Årsmøtet.

Styret har fungert som valgkomite, og innstiller følgende kandidater til valgene:

### **7.1 Valg av leder for 2 år**

Nåværende styreleder Valentina Volchanina (103) stiller seg villig til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Valentina Volchanina velges til styreleder for 2 år.

### **7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Nåværende styremedlem Torbjørn Aarsland (307) stiller seg villig til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Torbjørn Aarsland velges til styremedlem for 2 år.

### **7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

Nåværende varamedlem Kristina Haugen Åsebø ønsker avløsning. Renathe Kvamsø (203) stiller seg villig til å velges som varamedlem for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Renathe Kvamsø velges til varamedlem for 2 år.

### **7.4 Valg av valgkomité**

Styret har fungert som valgkomite siden oppstarten, og anbefaler at denne ordningen videreføres.

**Forslag til vedtak:** Styret fungerer som valgkomite frem til årsmøtet 2020.



## 1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
<b><u>Inntekter</u></b>				
Innbetalt felleskostnader		546 626	522 378	605 112
Tillegg felleskostnader		0	62 496	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		125 496	0	125 496
Andre driftsinntekter		1 281	0	0
Lading el-bil		3 676	1 572	6 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>677 079</b>	<b>586 446</b>	<b>736 908</b>
<b><u>Kostnader</u></b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	19 169	19 169	19 200
Avskrivninger	1	2 604	0	0
Forretningsførerhonorar		42 168	40 932	43 600
Revisjonshonorar	3	5 538	5 375	5 700
Drift og vedlikehold	4	188 081	107 387	301 000
Kabel-tv		127 627	53 976	125 496
Forsikringer		55 036	53 165	63 300
Energi/strøm		163 755	144 463	170 000
Administrasjonskostnader		13 351	5 445	9 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>617 329</b>	<b>429 912</b>	<b>737 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59 750</b>	<b>156 534</b>	<b>-888</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>				
Renteinntekter		1 824	720	1 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-1 824</b>	<b>-720</b>	<b>-1 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>61 574</b>	<b>157 254</b>	<b>112</b>

## 1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre driftsmidler	1	75 521	0
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 521</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		2	2 451
Forskuddsbetalte kostnader		66 234	57 317
Andre fordringer		3 623	2 371
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		235 567	248 110
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>305 426</b>	<b>310 249</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>380 947</b>	<b>310 249</b>



# 1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		260 329	198 756
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>260 329</b>	<b>198 756</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		2 189	1 978
Leverandørgjeld		92 880	109 515
Annen kortsiktig gjeld		25 549	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>120 618</b>	<b>111 493</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 618</b>	<b>111 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>380 947</b>	<b>310 249</b>

Stavanger 31.12.18

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Valentina Volchanina  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Aarsland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Silje Sørøvoll  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

## Note 1 - Varige driftsmidler

	<b>Ei-bil ladeanlegg</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	78 125
Årets avgang :	0
<hr/>	
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 125
<hr/>	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 604
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
<hr/>	
Bokført verdi pr.31.12:	75 521
<hr/>	
Årets avskrivninger :	2 604
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Styrehonorar	16 800	16 800
Arbeidsgiveravgift	2 369	2 369
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>19 169</b>	<b>19 169</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
6360 Renhold	38 281	40 178
6600 Bygningsmessig vedlikehold	9 102	0
6602 Vedlikehold VVS	15 000	0
6603 Drift/vedl.h. heis	51 159	11 817
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	21 505	10 950
6605 Kontingent Solbakkene Vel	26 250	0
6607 Vedlikehold garasjer	6 487	8 157
6609 Driftskostnader	5 568	15 637
6750 Vakthold, alarm og utrykning	14 729	20 648
<b>Sum</b>	<b>188 081</b>	<b>107 387</b>

Innbetalte felleskostnader inkluderer ordinære felleskostnader samt kr 26.210 til dekning av kontingenten til velforeningen.

## Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
Resultat	61 574	157 254
Aktiverte anskaffelser	-78 125	0
Tilbakeføring av avskrivning	2 604	0
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-13 947</b>	<b>157 254</b>
Omløpsmidler	305 426	310 249
Kortsiktig gjeld	120 618	111 493
<b>Disponible midler</b>	<b>184 808</b>	<b>198 756</b>

## Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.18	Årets resultat	Regnskap 31.12.17
Sameiekapital, beboere	260 329	61 573	198 756
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>260 329</b>	<b>61 573</b>	<b>198 756</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Solbakkane LB4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Solbakkane LB4**

06.03.2019	Silje Sørøvoll (Styremedlem)
05.03.2019	Torbjørn Aarsland (Styremedlem)
12.03.2019	Valentina Volchanina (Styreleder)





**KPMG AS**  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4064 Stavanger

Telephone +47 04063  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Solbakkane LB4

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Solbakkane LB4s årsregnskap som viser et overskudd på kr 61 574. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene i årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og forretningsførers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 13. mars 2019  
KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor



# Informasjon fra styret

## Om Sameiet Solbakkane LB4

Sameiet Solbakkane LB4 ligger i Gjesdal kommune og består av 21 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 913983173.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Valentina Volchanina, Fiolveien 52, leil.nr 103  
Styremedlem, Torbjørn Aarsland, Fiolveien 52, leil.nr 307  
Styremedlem, Silje Sørevoll, Stubben 11  
Varamedlem, Kristina Haugen Åsebø, Fiolveien 52 leil.nr 105  
Varamedlem, Anne Brit Byrkjedal, Fiolveien 52 leil.nr 102

## Styrets arbeid i perioden

### Møtevirksomhet:

Det har i 2018 vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 45 protokollførte saker har vært behandlet.

### Arrangement:

Styret har organisert dugnad med vår-rydding i garasjen og uteområdene.

### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- dyprensing av garasjegulvet for å gjenopprette dreneringsevnen i asfalten
- montering av sentralt styrt ladeanlegg for elbiler i garasjen
- generelt tilsyn og vedlikehold av eiendommen
- ferdigstilling av mangler etter overleveringen av bygget
- inngåelse av nye avtaler om service på varmpumpesystemet, brannslukkerne og utearealene
- kvalifisert innjustering av varmpumpeanlegget
- etablering av eget nettsted for intern informasjon og HMS-system.

### HMS-arbeid:

Styret har tilpasset et overordnet internkontrollsystem basert på erfaringene fra driften hittil og gjeldende lovkrav. Dokumentasjonen ble klar høsten 2018 og er lagt tilgjengelig for alle beboerne på sameiets hjemmeside [www.solbakkane-lb4.no](http://www.solbakkane-lb4.no). Styrets HMS-plan beskriver alle relevante forhold og styrets og beboernes respektive ansvar. De viktigste periodiske HMS-tiltakene styret skal gjennomføre er å teste sprinklersystemet månedlig og alarmoverføringen årlig etter en fast plan. Det gjennomføres også årlig evakueringsøvelse.

### Økonomi:

Sameiet ble etablert i juni 2014 og startet regnskapsmessig drift den 1. oktober 2014. Satsen for felleskostnadene ble innledningsvis fastsatt til kr 22,- pr mnd pr m2 etter råd fra regnskapsfører BATE. De første 27 måneders drift viste minimal evne til oppbygging av reserver til fremtidig vedlikehold, med en bokført egenkapital på kr 41.501,- ved utgangen av 2016.

Felleskostnader var i utgangspunktet satt for lavt til å oppnå en sunn driftsøkonomi, og det førte til et etterslep som måtte hentes inn. Styret har derfor øket satsen for felleskostnadene med totalt 36% fordelt over 2016 og 2017. For 2018 ble satsen justert etter konsumprisindeksen. Satsen i 2018 var kr 30,50 pr mnd pr m2. Den disponible egenkapitalen ved utgangen av 2018 har fortsatt ikke nådd målsetningen for en fornuftig reservekapital i et sameie av denne størrelsen.

## Styrets planer fremover

Behovet for rutinemessig vedlikeholdsarbeid er veldig begrenset i de nærmeste årene og styret vurderer det ikke som ønskelig å inngå avtale om vaktmestertjenester enda. Behovene bør fortsatt kunne løses med egne krefter og dugnad ved større oppgaver.

Det foreligger ingen status for radonverdier i bygget, verken fra kommunen eller utbygger. Dette inngår i internkontrollen og styret er pålagt å lage en plan for periodiske målinger. En slik plan vil bli utarbeidet etter at det er utført en første kartlegging tidlig i 2019.

Det første større vedlikeholdsarbeidet antas å bli utvendig behandling av kledningen, som skal vurderes i 2019 for å holde fasaden pen. Styret vil forsøke å samordne utlysning av anbud med naboblokken for å få et bedre tilbud fra leverandør.

Det er også verd å notere seg at varmepumpen benytter et kjølemedium som blir ulovlig å selge fra 1/1-2020. Dersom det oppstår større driftsproblemer etter denne datoen kan det få uventet store konsekvenser. Sameiet må sikre seg økonomiske reserver til å dekke en eventuell fornyelse på kort varsel.

Øvrige planer for arbeidet er definert i HMS-planen, og denne vil bli oppdatert årlig.

## Forsikringsavtale

Sameiet Solbakkane LB4 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP845167.

Totalforsikring for boligselskap:

Forsikringen er spesialtilpasset for boligselskaper og inneholder blant annet bygningsforsikring, ansvarsforsikringer og styreforsikringer. Forsikringen inkluderer også en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

## Løpende avtaler med leverandører

- **BATE boligbyggelag:** forretningsførsel
- **Lyse Energi:** leveranse av el-kraft
- **Lyse Altibox:** leveranse av TV-pakke/ internett
- **TKS Heis AS:** serviceavtale for heis
- **TKS Heis AS:** alarmmottak for heis
- **Sør-Rogaland Brann og Redning:** alarmmottak for intern brannsentral
- **ProSec Stavanger AS:** serviceavtale for intern brannsentral
- **VoldenTollefsen AS:** serviceavtale for sprinklersystem
- **GAPO AS:** serviceavtale for garasjeporten
- **Montasjelaget Drift AS** (tidl. Facility Service AS): renhold av trapperom
- **Buggeland Vaskeri:** renhold av dørmatter
- **Elite Vinduspuss AS:** utvendig og noe innvendig vinduspuss
- **Gjesdal Bygdeservice AS:** brøyting og strøing av utearealene vinterstid
- **Schou-Andreassen AS:** periodisk tilsyn av brannslukkere
- **Finnesand Solvarme:** serviceavtale for varmepumpe-anlegget
- **TS Maskin AS:** vedlikehold av utearealene i sommerhalvåret

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2019

# **V E D T E K T E R**

for

## **Sameiet Solbakkane LB4**

(org. nr. 913 983 173)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

## **1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Solbakkane LB4. Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 929 i Gjesdal kommune. Sameiet er opprettet ved vedtak om seksjonering tinglyst 21. november 2013.

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett over seksjoner**

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte kan det påløpe et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

### **2-2 Rettslig disposisjonsrett over innendørs parkeringsplasser**

2-2-1 Parkeringsplass og bod som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

2-2-2 Seksjonseiere kan bekoste fremføring og montering av egne inntil 16A stikkontakter eller tilkoblingspunkt for strøm til egen bod og parkeringsplass, og er ansvarlig for vedlikeholdet av disse. Disse tilkoblingspunktene skal ha en egen seriemåler lokalisert i eller ved hovedfordelingstavlen.

For rutinemessig lading av elbil eller hybridbil skal det benyttes en modus 3 ladeenhet med måling av forbruk, tilknyttet den sentrale ladeinfrastrukturen i bygget. Det er ikke tillatt å lade elbil eller hybridbil fra andre stikkontakter i fellesanlegget enn de som er tilkoblet ladeinfrastrukturen, uten etter skriftlig avtale med styret.

2-2-3 Seksjon 18 har rettslig disposisjonsrett over en seksjonert parkeringsplass som er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og som omfattes av Eierseksjonslovens § 26. Dersom en person med dokumentert behov for tilpasset parkeringsplass flytter inn i en annen seksjon og fremmer slikt krav, skal sameiets styre sørge for at vedkommende seksjon bytter parkeringsplass med seksjon 18 for den tiden det dokumenterte behovet er til stede. Dersom vedkommende seksjon har inngang til egen bod fra egen parkeringsplass, skal også bodene byttes.

Denne bytteordningen er midlertidig og endrer ikke den rettslige disposisjonsretten til parkeringsplassene og bodene. Uttak for strøm, lyspunkter og infrastruktur for ladepunkt som blir montert i garasje plassene eller bodene i bytteperioden skal tilfalle den seksjonen som har den rettslige disposisjonsretten når bytteordningen opphører. Forøvrig skal bod og garasje plass tilbakestilles til tilstanden før bytteordningen.

### **2-3 Rettslig disposisjonsrett over fellesarealer**

**2-3-1** Sameiet rår som en eier over alle fellesarealer som ikke er seksjonert, og alt utstyr som er fastmontert i disse arealene, herunder fordelingsnett for svakstrøm og sterkstrøm til

fellesarealene, opplysningsskilt, felles postkassestativ og postkasser, oppbevaringsutstyr, alle utvendige parkeringsplasser og all utvendig beplantning.

2-3-2 Uttak av strøm i fellesarealene, som beskrevet i punkt 2-2-2 eller til annet privat formål, eller andre former for personlig båndlegging av ressurser eller arealer som er beregnet på felles drift, kan bare skje etter en på forhånd inngått skriftlig avtale mellom vedkommende seksjonseier og sameiet.

### **3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

#### **3-1 Rett til bruk**

3-1-1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

3-1-2 Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-1-3 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

3-1-4 Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-1-5 Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, levegg o.l.

3-1-6 Det er ikke tillatt å oppbevare propangass eller drivstoff i boder eller parkeringsplasser i garasjeanlegget.

#### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

4-1-1 Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonssentral med tilhørende ventilasjonskanaler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4-1-2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonssentral med tilhørende ventilasjonskanaler, fordelings-skap og -rør til vannbåren varme og forbruksvann, varmtvannsradiator, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, brannslukkingsapparat og andre apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt rutinemessig vedlikehold av egne ytterdører og terrassebord på egen balkong / terrasse.

4-1-3 Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking, rensing og reparasjon av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på egne verandaer, balkonger o. l.

4-1-4 Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

4-1-5 Seksjonseierne er erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonslovens § 34.

## 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

4-2-1 Sameiet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Dette ansvaret omfatter også sprinklersystem med alt tilhørende røropplegg, sentralt alarmsystem med alle tilhørende detektorer, varmpumpesentralen med røropplegg frem til boligens fordelingsskap, og felles varmtvannsberedere med røropplegg frem til boligens fordelingsskap.

4-2-2 Sameiet skal holde ved like felles rør, ledninger, kanaler, ventilasjonsavløp til tak og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av kledning, vinduer og rekkverk på terrasser og balkonger.

4-2-3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (herunder nødvendig utskifting av isolerglass) og alle ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskifting av utvendig tak med tilhørende bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesområder, verandaer og balkonger, ventilasjonsavløp til tak, samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

4-2-4 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

4-2-5 Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

5-1-1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-1-2 Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-1-3 Som tillegg til akontobeløpet kan regnskapsfører kreve inn betaling for felles leveranser av Internett/TV-tjenester eller andre faste ordninger som er godkjent av årsmøtet, der kostnaden skal fordeles likt per seksjon. På samme måte kan regnskapsfører også kreve inn betaling som er definert i individuelle avtaler inngått i samsvar med punkt 2-3-2.

### 5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

7-1-1 Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer samt inntil to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

7-1-2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene og varamedlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-1-3 Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret fordeler andre styreoppgaver blant sine medlemmer og varamedlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

7-2-1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7-2-2 Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

7-2-3 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne utad. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

8-2-1 Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, normalt innen utgangen av april måned, og senest innen juni måned.

8-2-2 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

8-3-1 Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

8-3-2 Årsmøtet skal varsles skriftlig minst 10 uker før dato for årsmøtet, og innkalles skriftlig av styret med utsending av saksdokumenter minst åtte og høyst tjue dager før dato for årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

8-3-3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3-1.

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 8 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 43 tredje ledd.

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

8-6-1 I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

8-6-2 Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

8-7-1 Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

8-7-2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

8-7-3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-7-4 Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

8-7-5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller oppløsning av sameiet, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

8-7-6 Følgende beslutninger krever at de seksjonseiere det gjelder uttrykkelig sier seg enige:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde bestemte deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonen over seksjonen
- tiltak som beskrevet i punkt 8-7-4g og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet

9-1-1 Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-1-2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.