

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2020, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse 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 det kommende året.

## **Hvem kan delta på årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens 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

## **Torsdag 27.05.2021, kl. 19:30**

Westernbyen, Ålgård

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2020

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Endring av vedtektene: Tekst om vannmåler

#### 6 Endring av vedtektene: Tekst om vannforbruk

#### 7 Endring av vedtektene: Tekst om budsjettansvar

#### 8 Endring av vedtektene: Tekst om skadeansvar

#### 9 Endring av ordensreglene

#### 10 Risiko for havari av varmpumpen

#### 11 Valg

11.1 Valg av styreleder for 2 år

11.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

11.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

11.4 Valg av valgkomité

Styret

Sameiet Solbakkane LB4

## **2. Årsregnskapet for 2020**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2020. De disponible midler overføres til neste år.

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

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at godtgjørelsen for siste styreperiode fastsettes til kr 20.000,- som sist.

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

## **5. Endring av vedtektene: Tekst om vannmåler**

Styret foreslår endringer i vedtektene for å forhindre en mulig problemstilling. Det kreves 2/3 flertall for å godkjenne forslaget.

### **Saksgrunnlag:**

Vannmåler ble montert i bygget den 28.10.2020. Kommunen krever frivillighet fra alle seksjonseierne for å godkjenne at det er vannmåler i et bygg. Det betyr også at en fremtidig seksjonseier kan komme til å kreve vannmåleren fjernet.

For å sikre mot at flertallets ønske kan bli overstyrt av en enkelt eier, støtter kommunens jurist at vannmåleren blir beskrevet i vedtektene. Det vil da kreves årsmøtevedtak med 2/3 flertall for vedtektsendring dersom noen skulle ønske å fjerne vannmåleren.

### **Forslag til vedtak: Nytt punkt 2-3-2:**

Det skal være installert vannmåler på hovedvannledningen i bygget, med måling av totalforbruket for alle seksjoner samt fellesområdene. Styret er ansvarlig for periodisk avlesing og rapportering av forbruket til kommunen.

## **6. Endring av vedtektene: Tekst om vannforbruk**

Det kreves 2/3 flertall for å godkjenne dette endringsforslaget.

### **Saksgrunnlag:**

Vannmåler ble montert i bygget den 28.10.2020. Sameiet betaler til kommunen for alt forbruk i sameiet. Forretningsfører skal kreve inn betaling fra seksjonseierne for å dekke den årlige kommunale forbruksavgiften.

Dekningen per seksjon bør bli regnet ut etter boareal i samsvar med den kommunale normen, og ikke etter andre tenkelige modeller som slår ut mer eller mindre tilfeldig. For å gi forretningsfører et klart mandat for hvordan denne innkrevningen skal skje, ønsker styret å ta inn i vedtektene punkt 5-1-1 en tekst som bekrefter at den kommunale forbruksavgiften skal inngå i de regulære felleskostnadene for drift.

### **Forslag til vedtak: Tekst-tillegg i punkt 5-1-1:**

Kommunale vann- og avløpsavgifter for forbruk målt med felles vannmåler skal inngå i eiendommens kostnader og fordeles etter sameiebrøken.

## **7. Endring av vedtektene: Tekst om budsjettansvar**

### **Saksgrunnlag:**

Vedtektene sier at felleskostnadene (budsjettet) skal fastsettes av årsmøtet eller styret.

Årsmøtet kommer så sent på våren at det blir et hinder for driften dersom budsjettet skal fastsettes der.

Styret må normalt ta ansvar for å fastsette budsjettet for neste år senest i november måned.

Styret foreslår å gjøre dette ansvaret entydig i vedtektene.

Årsmøtet vil som i dag kunne gi styret instruks om budsjettet ved at noen fremmer forslag om egen sak om budsjettet i årsmøtet.

Det kreves 2/3 flertall for å godkjenne dette endringsforslaget.

### **Forslag til vedtak: Teksten i punkt 5-1-2:**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret.

*endres til:*

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret.

## **8. Endring av vedtektene: Tekst om skadeansvar**

Styret foreslår endringer i vedtektene for å avklare en mulig problemstilling. Det kreves 2/3 flertall for å godkjenne forslaget.

### **Saksgrunnlag:**

De to vannskadene i januar og desember 2020 har vist at det er behov for å avklare om eller når en seksjonseier har handlet uaktsomt, og dermed skal være pliktig til å dekke sameiets egenandel på kr 10.000,- ved forsikringsoppgjøret for skaden.

I samråd med jurist har styret utarbeidet forslag til 2 nye punkter i vedtektene som utfyller og klargjør Eierseksjonsloven § 32 om temaet.

### **Forslag til vedtak: Nytt punkt 4-1-6:**

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har eier av den seksjonen der skaden oppstår plikt til å refundere sameiets egenandel.

### **Nytt punkt 4-1-7:**

Før det gjennomføres noen tiltak i en bolig plikter seksjonseier å gjøre seg kjent med de tekniske opplysninger, anbefalinger og instruksjoner som finnes i sameiets nettsider og i HMS-håndboken, og også FDV-opplysninger / datablad fra produsent når det er relevant. Dersom tiltak blir gjennomført uten hensyn til eller i konflikt med noen av disse opplysningene, vil det bli å betrakte som uaktsomhet ved en eventuell skadesak.

## 9. Endring av ordensreglene

### Saksgrunnlag:

Da ordensreglene ble laget, gav Eierseksjonsloven av 1997 i §19 ikke automatisk rett til dyrehold, men sameiet kunne vedta at dyrehold kunne tillates. Dermed ble ordensreglenes tekst om dyrehold relativt streng, og det ble krevd innmelding av kjæledyr på et eget skjema.

Den nye Eierseksjonsloven av 2017 gir i §28 automatisk rett til dyrehold, men sameiet kan regulere dyreholdet gjennom ordensreglene. Erfaringene hittil tilsier at ordensreglenes punkt 6 om dyrehold bør justeres til å samsvare bedre med lovverket, og at innmeldingsskjemaet bør fjernes.

I forslaget til vedtak er også 2 avsnitt av teksten om dyr flyttet fra punkt 4 Fellesarealer til punkt 6 Dyrehold. Hele endringen kan finnes på side 2 i det vedlagte forslaget til justerte ordensregler versjon 4.

### **Forslag til vedtak: a) Hele punkt 6 i ordensreglene om dyrehold erstattes med ny tekst eller tekst flyttet fra punkt 4:**

Det er tillatt å holde kjæledyr i leilighetene. Dyrehold for næring er ikke tillatt.

Eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Eier er også forpliktet til å følge de offentlige reglene og kravene som gjelder for dyrehold til enhver tid. Uavhengig av lovkravene skal hunder alltid føres i bånd på sameiets uteområde og inne i fellesarealene.

Dyr skal ikke tas inn i heisen. Dyrehår trekkes inn i drivverket og skaper tekniske problemer. Luftstrømmen i heisen hvirvler opp dyrehårene og det utsetter personer med allergier for øket risiko.

Dyr skal forhindres fra å urinere ved inngangspartiet og på byggets yttervegger.

Det er ikke tillatt å installere eller utplassere bur eller innretninger for kjæledyr på sameiets uteområde eller inne i fellesarealene uten etter skriftlig avtale med styret.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget å fjerne dyret.

### **b) Innmeldingsskjemaet på siste side utgår fra ordensreglene.**

## 10. Risiko for havari av varmepumpen

### Saksgrunnlag:

Varmepumpen som reduserer kostnadene til oppvarming av bygget inneholder 13,5 kg av kjølemediet R404A. Fra 01.01.2020 er det forbudt å produsere R404A, og ikke tillatt å etterfylle varmepumper som inneholder over 10 kg R404A.

Vår varmepumpe gir bare opptil 40 grader C vanntemperatur med en forsvarlig effektfaktor (COP ca 3,5-4).

Effektfaktoren blir halvert allerede ved utetemperatur på -10 grader C.

Det er 2 alternativer for utskifting når varmepumpen stopper:

- Ny varmepumpe med samme funksjon (luft-til-vann –teknikk)
- Ny varmepumpe med bergvarme (væske-til-vann –teknikk)

#### **Type luft-til-vann:**

Fordelen er rimeligere anskaffelse.

Ulempene er høyere drifts- og service-kostnader og kortere forventet levetid.

Vi trenger høyere temperatur på oppvarmingsvannet. Helst 50 grader C uten å få redusert effektfaktor COP.

Pris-overslag fra en seriøs leverandør er ca kr 375.000,- (17.800,- pr leilighet) inkl montering og mva.

#### **Type væske-til-vann:**

Fordelene er lavere drifts- og service-kostnader, større driftssikkerhet og lenger forventet levetid.

Ulempen er høyere anskaffelseskostnader.

Det må bores et lite antall hull ned i fjellgrunnen under oss, der varmen hentes fra.

Det må muligens bygges et lite tilbygg der varmepumpen skal plasseres.

Pris-overslag fra en seriøs leverandør er ca kr 500.000,- (23.800,- pr leilighet) inkl montering og mva.

#### **Videre forberedelser:**

Når varmepumpen havarerer, har styret myndighet til å beslutte anskaffelse av tilsvarende type til erstatning. Styret kan ikke øke til dyrere teknologi uten godkjenning fra Årsmøtet.

Dersom varmepumpen skulle havarere i den kalde årstiden, taper vi mye tid og kostnader dersom utskiftingen ikke er forberedt til en viss grad.

Styret ønsker derfor å be Årsmøtet 2021 om fullmakt til å forberede anskaffelse av ny varmepumpe, og iverksette bestillingen når dagens varmepumpe havarerer.

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å utrede alternative teknologier og forberede en bestilling av ny varmepumpe med hensiktsmessig teknologi innenfor en totalramme på kr 500.000,-.

Styret gis også fullmakt til å effektivere bestillingen dersom dagens varmepumpe må tas ut av drift.

## **11. Valg**

Årsmøtet 2020 gav styret i oppdrag å fungere som valgkomité til neste årsmøte. Styret har ikke mottatt noen forslag på kandidater til årets valg. Derfor har styret kontaktet enkelte personer som har signalisert interesse for å bidra, og fått samtykke til å innstille følgende kandidater til valgene:

### **11.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder Valentina Volchanina (H0103) har vært styreleder siden oppstarten i 2014. Hun har nå valgt å ikke stille til gjenvalg av hensyn til familien.

Øyvind Vik overtok H0305 i juni 2018. Han har sagt seg positiv til å stille som kandidat til styreleder-vervet for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Øyvind Vik velges som styreleder for 2 år.

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

Torbjørn Aarsland (H0307) har vært medlem av styret siden oppstarten i 2014. Siden styreleder nå vil bli skiftet ut, er Torbjørn villig til å stille til gjenvalg en gang til for å bidra til å sikre kontinuiteten i styret.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Torbjørn Aarsland velges som styremedlem for 2 år.

### **11.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år**

Janne Johannesen (H0107) ble valgt som varamedlem for 1 år i 2020, i samsvar valgbestemmelsene i vedtektene. Janne finner det ikke mulig å stille til gjenvalg.

Ingve Gunnar Selvikvåg overtok H0201 i september 2020. Han har sagt seg villig til å stille som kandidat til varamedlem-vervet for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at Ingve Gunnar Selvikvåg velges som varamedlem for 2 år.

### **11.4 Valg av valgkomité**

Sameiet er ikke stort og det er få å dele styreoppgavene på. Styret har derfor fungert som valgkomité hittil, og det har sett ut til å gå greit.

**Forslag til vedtak:** Styret fungerer som valgkomité til Årsmøtet 2022.

# 1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		613 569	605 072	724 560
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		125 496	125 496	125 748
Andre driftsinntekter		12 545	488	0
Lading el-bil		7 255	8 973	9 000
<b>Sum Inntekter</b>		<b>758 865</b>	<b>740 029</b>	<b>859 308</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	22 020	22 820	22 820
Avskrivninger	1	7 812	7 812	7 812
Forretningsførerhonorar		44 844	43 644	45 961
Revisjonshonorar	3	5 886	5 681	5 825
Drift og vedlikehold	4	524 234	230 073	329 000
TV og/eller internett		129 414	129 273	128 000
Forsikringer		84 383	63 291	135 013
Kommunale avgifter		0	0	55 000
Energi/strøm		78 502	129 580	115 000
Administrasjonskostnader		10 310	10 022	14 250
<b>Sum kostnader</b>		<b>907 405</b>	<b>642 198</b>	<b>858 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-148 540</b>	<b>97 830</b>	<b>627</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		891	3 268	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-891</b>	<b>-3 268</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>-147 649</b>	<b>101 098</b>	<b>627</b>



# 1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Andre driftsmidler	1	59 896	67 708
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 896</b>	<b>67 708</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		2 541	0
Forskuddsbetalte kostnader		137 656	86 586
Andre fordringer		6 728	5 566
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		203 944	361 767
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>350 869</b>	<b>453 919</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>410 765</b>	<b>521 628</b>

**1444 Sameiet Solbakkane LB4**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		213 778	361 427
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>213 778</b>	<b>361 427</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		2 955	5 566
Leverandørgjeld		173 520	120 885
Annen kortsiktig gjeld		20 512	33 749
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>196 987</b>	<b>160 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>196 987</b>	<b>160 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>410 765</b>	<b>521 628</b>

Stavanger 31.12.20  
Bate boligbyggelag

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

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

\_\_\_\_\_  
Anne Brit Byrkjedal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Aarsland  
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

### El-bil ladeanlegg

Anskaffelseskost pr.01.01 :	78 125
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 229
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 896
Årets avskrivninger :	7 812
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 020	2 820
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>22 020</b>	<b>22 820</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 2020	Regnskap 2019
6360 Renhold	38 552	38 364
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	4 599	525
6600 Bygningsmessig vedlikehold	318 016	53 460
6602 Vedlikehold VVS	17 160	15 013
6603 Drift/vedl.h. heis	57 010	22 063
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	3 893	30 800
6605 Kontingent Solbakkene Vel	42 000	42 000
6607 Vedlikehold garasjer	19 365	2 150
6609 Driftskostnader	8 795	7 833
6750 Vakthold, alarm og utrykning	14 844	17 866
<b>Sum</b>	<b>524 234</b>	<b>230 073</b>

Innbetalte felleskostnader inkluderer ordinære felleskostnader samt kr 42 000 til dekning av kontingenten til velforeningen.

**Note 5 - Disponible midler**

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
Resultat	-147 649	101 098
Tilbakeføring av avskrivning	7 812	7 812
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-139 837</b>	<b>108 911</b>
Omløpsmidler	350 869	453 919
Kortsiktig gjeld	196 987	160 200
<b>Disponible midler</b>	<b>153 882</b>	<b>293 719</b>

**Note 6 - Egenkapital**

	Regnskap 31.12.20	Årets resultat	Regnskap 31.12.19
Sameiekapital, beboere	213 778	-147 649	361 427
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>213 778</b>	<b>-147 649</b>	<b>361 427</b>

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Solbakkane LB4**

Styreleder	Valentina Volchanina (sign.)	16.04.2021
Styremedlem	Anne Brit Byrkjedal (sign.)	16.04.2021
Styremedlem	Torbjørn Aarsland (sign.)	16.04.2021



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 underskudd på kr 147 649. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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:

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, 20. april 2021  
KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-04-20 21:57:47Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

# 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

Styremedlem, Torbjørn Aarsland

Styremedlem, Anne Brit Byrkjedal

Varamedlem, Thomas Byberg

Varamedlem, Janne Johannesen

## Styrets arbeid i perioden

### Møtevirksomhet:

Det har i 2020 vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 49 protokollførte saker har vært behandlet. Det har også vært gjennomført 1 ordinært årsmøte, som ble avviklet i BATE sin digitale årsmøteløsning på grunn av Covid19-restriksjonene fra myndighetene våren 2020.

### Arrangement:

Styret kunne ikke organisere dugnad med vår-rydding i garasjen og uteområdene på grunn av Covid19-restriksjonene, men fikk ordnet med det mest vesentlige ved egen innsats.

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

- generelt tilsyn og vedlikehold av eiendommen
- ferdigstilling av mangler etter overleveringen av bygget
- vannlekkasje i 2 leiligheter, med følgeskader på en annen leilighet og bygningsstrukturene over garasjen
- ny og mer varig oppmerking av parkeringsarealet foran bygget
- bedring av mobildekningen for bygget
- oppdatering av internt HMS-system
- etablering av felles vannmåler i bygget
- etablering av 10-års plan for planlagt vedlikehold og investeringer

Vannmåleren ble satt i drift i slutten av oktober. Målingen de siste to månedene av 2020 tilsvarer 40 m<sup>3</sup> vann per beboer per år. Dette er mindre enn styrets beregninger for forbruk. Målingen bekrefter at beboerne i fellesskap vil spare minst det forventede beløpet i reduserte kommunale avgifter som følge av vannmåleren. Nye målinger i mars 2021 bekrefter at beboerne dette året i fellesskap vil betale omtrent 60% av hva de hver for seg betalte i 2020 for forbruk.

Siden bygget ble overlevert har det vært 5 lekkasjer i røropplegg, med store følgeskader i 6 leiligheter og fellesarealene. Alle hendelsene har hatt forskjellig årsakssammenheng. 3 av hendelsene skulle normalt omfattes av garantiordninger og reklamasjonsbestemmelsene i Bustadoppføringsloven. 2 av disse hendelsene skyldes påviselige monteringsfeil under byggeperioden. Utbygger har likevel ikke akseptert ansvar for noen av disse skadene.

For de 5 vannskadene er det utbetalt over 1,78 million kroner totalt i forsikringsdekning for reparasjonene. Dette har ført til at risikovurderingen av bygget er betydelig forverret slik at forsikringspremien er øket fra kr 41.532,- i 2015 til kr 135.013,- i 2021. Siden skadehistorikken ikke kan endres, men skadedekningen hos BATE sin forsikringspartner er veldig god, vurderer styret at det har liten eller ingen hensikt for sameiet å bytte forsikringsselskap.

### **HMS-arbeid:**

De overordnede planene for internkontroll er lagt tilgjengelig for alle beboerne på sameiets nettsted [www.solbakkane-lb4.no](http://www.solbakkane-lb4.no). Sameiets HMS-håndbok og disse nettsidene beskriver alle relevante forhold og styrets og beboernes respektive ansvar. HMS-håndboken distribueres også direkte til alle seksjonseierne i starten av året etter den årlige revisjonen.

Som konsekvens av den sist hendelsen med sprinkleranlegget i desember 2020 har styret bestilt en gjennomgang med tilstandsrapport for sprinklerdysene i alle leilighetene. Denne gjennomgangen vil sikre at dysene er levert og montert forskriftsmessig og faglig korrekt. Rapporten vil bli brukt som dokumentasjon til forsikringsselskapet for å forsøke å unngå ytterligere økning av forsikringspremien.

De viktigste periodiske HMS-tiltakene styret selv skal gjennomføre er å teste sentralen i sprinklersystemet månedlig, jordfeilbryterne i hoved-sikringstavlen halvårlig og alarmoverføringen årlig etter en fast plan. Det er laget sjekklister for månedlig kontroll av andre driftstekniske områder i bygget, og det gjennomføres årlig evakueringsøvelse bortsett fra under restriksjonene våren 2020. De periodiske kontrollene av brannsløkkemidler, varslingsystemer og elektrosystemer er satt ut i faste oppdrag. Behovet for rutinemessig vedlikeholdsarbeid er veldig begrenset i de nærmeste årene og styret vurderer det fortsatt ikke som hensiktsmessig å inngå fast avtale om vaktmestertjenester. De sporadiske behovene bør kunne løses med egne krefter og dugnad eller innleie ved større oppgaver.

### **Sameiets løpende avtaler:**

- BATE BBL: forretningsførsel og bygningsforsikring
- KPMG AS: revisjon av regnskapet
- IF skadeforsikring NUF: forsikring av bygning og felles infrastrukturer
- Lyse Energi: leveranse av el-kraft
- Lyse Altibox: leveranse av fiberbasert internett med TV-løsning
- TKS Heis AS: serviceavtale for heis
- TKS Heis AS: alarmmottak for heis
- Sør-Rogaland Brann og Redning IKS: alarmmottak fra intern brannsentral
- ProSec Stavanger AS: serviceavtale for intern brannsentral
- Aktiv Sprinkler AS: FG-kontroll av sprinklersystemet

- Sig. Halvorsen AS: serviceavtale for sprinklersystemet
- Rønning Elektro AS: FG-kontroll av alle elektro-installasjonene
- GAPO AS: serviceavtale for garasjeporten
- Montasjelaget Drift AS: renhold av trapperom
- Buggeland Vaskeri: vasking av dørmatter
- Elite Vinduspuss AS: utvendig og noe innvendig vinduspuss
- Gjesdal Bygdeservice AS: brøyting og strøing av utearealer vinterstid
- Schou-Andreassen AS: periodisk tilsyn av brannslukkere
- Finnesand Solvarme: serviceavtale for varmepumpe-anlegget

## Styrets planer fremover

Det første større vedlikeholdsarbeidet var utvendig behandling av kledningen, som styret fikk utført i 2020 for å holde fasaden pen. Styret antar at denne behandlingen bør gjentas etter 8-10 år, men det må vurderes nærmere etter hvert.

Telenor stengte 3G-nettet høsten 2020 og vil stenge 2G-nettet i løpet av få år. Derfor må sameiet planlegge utskifting av GSM-senderne for brannsentralen og dørtelefonen i løpet av de neste 2-3 årene. Det vil forøvrig bli mye bedre mobildekning i bygget når Telenor bygger en ny 4G basestasjon i nord-skråningen av Høljaberget før ferien 2021.

LED-belysningen på ytterveggene i svalgangene når sin forventede levetid i løpet av vinteren 2020/21, slik at det kan bli en del utskifting av lamper utover i 2021.

Hovedutfordringen nå er at varmepumpen benytter et kjølemedium som er ulovlig å selge etter 31/12-2019. Dersom det oppstår et driftsproblem som medfører behov for etterfylling av kjølemedium, vil det få store økonomiske konsekvenser. Sameiet må snarest mulig sikre seg økonomiske reserver til å dekke en fornyelse av varmesystemet på kort varsel, og også avklare om man bør bytte teknologi til vann-til-vann (bergvarme) når utskiftingen blir aktuell.

Øvrige planer for arbeidet er definert i HMS-planen og en 10-års vedlikeholdsplan som styret oppdaterer fortløpende.

## Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2021

# **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 Det skal være installert felles vannmåler på hovedvannledningen i bygget, med måling av totalforbruket for alle seksjoner samt fellesområdene. Styret er ansvarlig for periodisk avlesing og rapportering av forbruket til kommunen.

2-3-3 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 ventilasjonsskanaler, 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 ventilasjonsskanaler, 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.

4-1-6 Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har eier av den seksjonen der skaden oppstår plikt til å refundere sameiets egenandel.

4-1-7 Før det gjennomføres noen tiltak i en bolig plikter seksjonseier å gjøre seg kjent med de tekniske opplysninger, anbefalinger og instruksjoner som finnes i sameiets nettsider og i HMS-håndboken, og også FDV-opplysninger / datablad fra produsent når det er relevant. Dersom tiltak blir gjennomført uten hensyn til eller i konflikt med noen av disse opplysningene, vil det bli å betrakte som uaktsomhet ved en eventuell skadesak.

## 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, varmepumpesentralen med røropplegg frem til boligens fordelingsskap, og felles varmtvannsberedere med røropplegg frem til boligens fordelingskap.

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. Kommunale vann- og avløpsavgifter for forbruk målt med felles vannmåler skal inngå i eiendommens kostnader og fordeles etter sameiebrøken.

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 2-3-3.

## **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 anliggender 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**

Vedtatt i konstituerende årsmøte 30.06.2014 (v1). Revidert 17.03.2015 (v2), 05.04.2016 (v3) og 04.04.2017 (v4). Revidert 03.04.2018 i samsvar med Eierseksjonsloven av 2017 (v5). Revidert 02.04.2019 (v6) og dd.05.2021 (v7).



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 seksjonseierens 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 beslutes.
- 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**

Vedtatt i konstituerende årsmøte 30.06.2014 (v1). Revidert 17.03.2015 (v2), 05.04.2016 (v3) og 04.04.2017 (v4). Revidert 03.04.2018 i samsvar med Eierseksjonsloven av 2017 (v5). Revidert 02.04.2019 (v6) og dd.05.2021 (v7).

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.

# ORDENSREGLER FOR Sameiet Solbakkane LB4

Fiolveien 52, 4331 Ålgård

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 6. november 2014.

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00.
- i helg og helligdager klokken 10:00-18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at ristene (slukene) på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker umiddelbart til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Seksjonseieren skal søke styret eller årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

#### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal ikke settes i trappeoppganger, korridorer, garasjelegget eller andre fellesarealer. Alt avfall skal leveres i miljøstasjonen i Fiolveien eller direkte til avfallsmottak.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Garasjelegget har drenerende asfaltdekke som må holdes mest mulig fri for sand og smuss. Det er derfor ikke tillatt å vaske biler eller annet utstyr inne i garasjelegget.

~~Dyr skal ikke tas inn i heisen. Dyrehår trekkes inn i drivverket og skaper tekniske problemer. Luftstrømmen i heisen hvirvler opp dyrehårene og det utsetter personer med allergier for øket risiko.~~

~~Dyr skal forhindres fra å urinere ved inngangspartiet og på byggets yttervegger.~~

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

#### 5. Kjøring og parkering

Utenfor bygget kan beboere og gjester bare parkere på oppmerkede plasser. De som eier egen garasjeplass eller er tildelt annen egen parkeringsplass, tar først i bruk den før fellesparkeringen utendørs benyttes. Kjøring og parkering på andre deler av utearealene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### 6. Dyrehold

~~Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold (siste side). Signert melding med erklæring om dyrehold sendes til styret ved anskaffelse.~~

~~Meldingen skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til årsmøtet.~~

Det er tillatt å holde kjæledyr i leilighetene. Dyrehold for næring er ikke tillatt.

Eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Eier er også forpliktet til å følge de offentlige reglene og kravene som gjelder for dyrehold til enhver tid. Uavhengig av lovkravene skal hunder alltid føres i bånd på sameiets uteområde og inne i fellesarealene.

Dyr skal ikke tas inn i heisen. Dyrehår trekkes inn i drivverket og skaper tekniske problemer. Luftstrømmen i heisen hvirvler opp dyrehårene og det utsetter personer med allergier for øket risiko.

Dyr skal forhindres fra å urinere ved inngangspartiet og på byggets yttervegger.

Det er ikke tillatt å installere eller utplassere bur eller innretninger for kjæledyr på sameiets uteområde eller inne i fellesarealene uten etter skriftlig avtale med styret.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget å fjerne dyret.

#### 7. Brannvern

Større blomsterkrukker, møbler, sykler eller annet som kan hindre effektiv evakuering må ikke plasseres i trapperommet eller andre rømningsveier.

Røykvarslere som er tilkopleet felles brannsentral skal ikke demonteres eller blokkeres. Røykvarsleren skal testes minst årlig og beboerne plikter å gi serviceperson adgang for dette formålet.

Den branntekniske dokumentasjonen for bygget krever at det skal finnes minst 1 brannslukkingsapparat av type ABC, størrelse minst 6 kg med effektivitetsklasse minst 21A (anbefalt minst 43A) i hver leilighet. Brannslukkingsapparatet skal inspiseres av godkjent serviceperson hvert 5. år og sendes til servicefirma for

ettersyn hvert 10. år. Beboerne plikter å følge sameiets plan for slike tilsyn. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i henhold til Lov om eierseksjoner kapittel V.

# Melding om dyrehold

Undertegnede melder herved om anskaffelse av .....

(dyr og rase)

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

## Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på sameiets område, og at dyr ikke skal tas inn i heisen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmner, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som årsmøtet måtte finne nødvendig å vedta.

Ålgård den .....

.....  
underskrift

**Fiolveien 52, leilighet nr .....**