

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2021, 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 21.04.2022, 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 2021

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring: Regler for innglassing

6 Vedtektsendring: Felles innkjøp av ventilasjonsfilter

7 Vurdere behov for sykkelbod

8 Låneopptak til varmepumpe

9 Valg

9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

9.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

9.3 Valg av valgkomité

Styret

Sameiet Solbakkane LB4

2. Årsregnskapet for 2021

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2021. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen ble øket i 2019 til kr 20.000,- og styret finner det ikke ønskelig å øke ytterligere nå.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4:

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

5. Vedtektsendring: Regler for innglassing

Styret har fått en henvendelse om muligheter for å glasse inn egen terrasse på fasaden mot Høljaberget.

Gjesdal kommune er forespurt og har ingen prinsipielle innsigelser mot slike begrensede tiltak på denne fasaden. Firmaet som skal montere må likevel søke individuelt om tillatelse fra kommunen før en montering kan utføres.

Brannvesenet er også forespurt. Terrassene / balkongene er redningsvei i tilfelle trappegangen er blokkert. Siden balkongene også er sprinklet, ser brannvesenet ingen prinsipielle problemer med å montere glassfelt som kan åpnes innenfra. Redningsmulighetene blir ikke påvirket.

En god måte til å sikre likebehandling, ansvarsforhold og annet i forbindelse med innglassing, er å tilpasse teksten i vedtektene slik at de fastsetter tydelige rammer og betingelser for en innglassing og definerer vedlikeholdsansvaret for innglassingen med tilhørende bygningsstrukturer.

Styret foreslår derfor følgende endringer av vedtektene i sak 5, og som er merket med gul farge i forslaget til reviderte vedtekter som er lagt frem for årsmøtet. Forslaget krever minst 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 4-1-4 gis følgende tekst:

En seksjonseier kan glasse inn et areal på egen balkong eller veranda for egen kostnad. Det innglassede arealet kan ikke overstige 10 m² uten etter skriftlig forhånds-godkjenning fra sameiets styre. Utførende firma skal søke forhånds-godkjenning fra kommunen. Metalldele skal ha tilnærmet samme gråfarge som fasadeplatene (NCS S7500-N) mens trekonstruksjoner skal lages av royalimpregnert trevirke med farge RY.20 okergul. Det innglassede arealet kan ikke tilknyttes sameiets originale felles varmelegg. Slokke-evnen til originalmonterte vanntåkedyser over balkongen / terrassen skal ikke begrenses. Glassveggene skal kunne åpnes innenfra slik at personer kan reddes ut ved brann eller annen alvorlig hendelse. Det originale rekkverket skal beholdes uendret, og innglassingen skal monteres på innsiden av eller oppå rekkverket. Alle deler av innglassingen som ligger innenfor eller oppå det originale rekkverket skal vedlikeholdes av

seksjonseier for seksjonseiers kostnad.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter også tilleggskostnader knyttet til senere renovering og vedlikehold av fasade, og som oppstår som følge av innglassingen.

Eksisterende punkt 4-1-6 endrer nummer til 4-1-7 og gis følgende tillegg:

... Oppførte glasspaneler inngår som en del av byggets fasade, og dekkes av bygningsforsikringen. Ved dekning av skade på innglassings-konstruksjonen i en seksjon skal egenandelen betales av seksjonens eier.

Eksisterende punkt 4-2-2 gis følgende tillegg:

... bortsett fra ettermonterte bygningsdeler som inngår i innglassing av balkonger / terrasser.

Eksisterende punkt 4-2-3 gis følgende tillegg:

... Vegger, tak og gulv som inngår i innglassings-konstruksjonen på en balkong / terrasse skal unntas fra sameiets vedlikeholdsplikt.

Nytt punkt 5-1-2 gis følgende tekst:

Dersom et innglasset areal overstiger 10 m² skal seksjonens sameierbrøk økes med dette arealet i sameiets regnskapssystem og som grunnlag for alle disposisjoner med betydning for fellesøkonomien.

For de øvrige punktene i kapittel 4-1 og 5-1 justeres nummereringen til å passe med de nye punktene.

6. Vedtektsendring: Felles innkjøp av ventilasjonsfilter

Systemair AS (Flebu), som produserer vårt ventilasjonssystem, tilbyr felles abonnement for sameiet med en fraktfri forsendelse av 21 filtre en gang i året og 10% fast rabatt.

Hovedargumentene for en slik fast ordning er å sikre at alle får byttet til fast tid en gang årlig (som er godt for innklimaet i bygget), at filtrene har de egenskapene som ventilasjonssystemet forutsetter, og å gjøre det enklere for selger og kjøper ved eierskifter.

Kostnaden for den årlige filterpakken vil i så fall bli fordelt med et fast enhetsbeløp på alle månedsfakturaene gjennom året uten at det påløper ekstra gebyr til BATE. Med 2021-pris ville enhetsbeløpet vært kr 39,- pr måned.

Styret anbefaler at en slik ordning blir vedtektsfestet for at styret skal ha mandat til å iverksette bestilling på vegne av alle seksjonseierne. Styrets forslag til endringer i sak 6 er merket med blå farge i revisjonsforslaget som er lagt frem for årsmøtet.

Forslaget krever minst 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Tillegg til eksisterende tekst i vedtektene punkt 4-1-1:

... Seksjonseierne skal bytte filter i eget ventilasjonssystem i samsvar med sameiets plan for felles innkjøp og utskifting av slike filtre.

Tillegg til eksisterende tekst i vedtektene punkt 4-2-2:

... Sameiet skal ha ansvaret for felles innkjøp og koordinere utskiftingen av filter til alle seksjonenes ventilasjonssystem.

7. Vurdere behov for sykkelbod

Vår fellesbod i kjelleren har et nyttbart areal på 2,20 x 3,50 m. Dersom vi velger å bytte til bergvarme når varmepumpen må skiftes ut, ønsker teknikerne å benytte denne boden til den nye varmepumpen. Da vil det ikke bli ledig gulvplass for annen lagring. Dersom boden fortsatt ønskes benyttet til lagring, må vi bygge et utvendig fullisolert tilbygg for en bergvarmepumpe når den tid kommer.

For øyeblikket står det en del sykler lagret i tilfeldig orden. Bodene er for liten til å utstyres med vanlige sykkelstativ, og vertikale stativ er frarådet i de norske anbefalingene.

Dersom vi skal lage plass for 1 sykkel pr leilighet, må en ny utendørs sykkelbod være minimum 13 m lang for å romme 21 sykler, og minimum 3,15 m bred. For 42 sykler må boden være 24 m lang. Slike dimensjoner er det bare plass til bak hekken utenfor sidedøren til garasjen, ved gjerdet mot ballbanen. Der kan det frigjøres opp til 14 m lengde, forutsatt at utstyrsboden som står der flyttes nærmere gangveien langs banen. En slik plassering krever også en avtale med Solbakkane Vel om disponering av omtrent 50 m² av dette felles grøntarealet til formål for vårt sameie.

Styret ønsker en avklaring på om seksjonseierne prioriterer å bevare fellesboden som sykkel-lager også i fremtiden, eller om styret skal planlegge for å omdisponere boden til en fremtidig varmepumpe når/dersom det blir aktuelt. Saken legges frem for diskusjon men styret har ikke utarbeidet noe forslag til vedtak.

8. Låneopptak til varmepumpe

Varmepumpen ble kjøpt inn av utbygger Jadarhus i 2014, men kjølemediet var allerede da svartelistet av EU, med forbud mot salg etter 31.12.2019. En kompressor havarerte den 21/3-2022. Fordi det ikke er lovlig å etterfylle kjølemedium på varmepumpen, må den kondemneres.

Etter at havariet ble bekreftet, gikk styret umiddelbart i gang med å samle informasjon og kartlegge tekniske utfordringer ved en utskifting av varmepumpen. Styret ønsker å legge frem for Årsmøtet to alternativer basert på henholdsvis luft-til-vann og bergvarme, og hvilke konsekvenser de to alternativene vil ha på driften og de månedlige felleskostnadene.

Det er innenfor styrets mandat å anskaffe en ny og helt tilsvarende varmepumpe med luft til vann – teknologi. Men styret anser det foreløpig som et dårlig valg for sameiet. Det blir en videreføring av de problemene vi har erfart i alle år, med for liten tilgang på varme og for dyr drift i den kalde årstiden, samt stadige driftsforstyrrelser. En oppgradering til mer kostnadseffektiv og stabil teknologi ligger utenfor styrets mandat.

Styret vil derfor be om fullmakt fra Årsmøtet til å ta opp et felleslån på (foreløpig grovt anslag) inntil kr 1.000.000,- som vil gjøre det mulig å installere den type varmepumpe som vurderes som det mest kostnadssvarende og stabile alternativet på lang sikt. Den foreløpig anslåtte rammen for lånebeløpet vil bli justert i Årsmøtet på grunnlag av innhentede tilbud.

Et vedtak krever ordinært flertall i Årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet 2022 gir styret fullmakt til å ta opp et felles banklån med en øvre låneramme på kr xxxxx for å finansiere installasjon av en ny varmepumpe.

9. Valg

Vedtektene fastsetter at valgperioden for styrets medlemmer og varamedlemmer er 2 år.

I dette årsmøtet er 1 styremedlem og 1 varamedlem på valg.

9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Anne Brit Byrkjedal (102) ønsker ikke gjenvalg.

Einar Fjeldheim (301) har sagt seg villig til å stille som kandidat til styrevalg.

Forslag til vedtak: Einar Fjeldheim velges som medlem av styret for 2 år.

9.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Varamedlem Thomas Byberg (207) ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Stian Håheim (306) har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem i styret.

Forslag til vedtak: Stian Håheim velges som varamedlem til styret for 2 år.

9.3 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomité siden siste årsmøte. Styret tilrår at denne ordningen videreføres.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppgave å fungere som valgkomité frem til årsmøtet 2023.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2022.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2022

.....
(seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		724 520	613 569	752 716
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		125 496	125 496	125 700
Andre driftsinntekter		3 500	12 545	0
Lading el-bil		7 050	7 255	7 000
Sum Inntekter		860 566	758 865	885 416
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	22 820	22 020	22 800
Avskrivninger	1	7 812	7 812	0
Forretningsførerhonorar		45 960	44 844	47 100
Tilleggstjenester forretningsfører		284	0	0
Revisjonshonorar	3	7 988	5 886	6 500
Drift og vedlikehold	4	271 631	524 234	321 312
TV og/eller internett		125 561	129 414	129 500
Forsikringer		135 005	84 383	141 800
Kommunale avgifter		51 433	0	50 000
Energi/strøm		217 565	78 502	150 000
Administrasjonskostnader		32 769	10 310	16 300
Sum kostnader		918 829	907 405	885 312
Driftsresultat		-58 263	-148 540	104
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		118	891	0
Netto finanskostnader		-118	-891	0
Resultat	5	-58 146	-147 649	104

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	1	52 083	59 896
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		52 083	59 896
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		0	2 541
Forskuddsbetalte kostnader		204 482	137 656
Andre fordringer		0	6 728
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		211 337	203 944
Sum omløpsmidler		415 818	350 869
SUM EIENDELER		467 902	410 765

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		155 632	213 778
Sum egenkapital	6	155 632	213 778
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		0	2 955
Leverandørgjeld		257 598	173 520
Annen kortsiktig gjeld		54 671	20 512
Sum kortsiktig gjeld		312 269	196 987
Sum gjeld		312 269	196 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		467 902	410 765

Stavanger 31.12.21

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Øyvind Vik
Leder

Torbjørn Aarsland
Styremedlem

Anne Brit Byrkjedal
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:	26 042
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 083
Årets avskrivninger :	7 812
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 020
Sum personalkostnader	22 820	22 020

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 2021	Regnskap 2020
6360 Renhold	45 744	38 552
6500 Verktøy	0	4 599
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	122 698	354 541
6610 Kontingent Solbakkene Vel	42 000	42 000
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	22 724	3 893
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 007	8 795
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	36 458	71 854
Sum	271 631	524 234

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

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-58 146	-147 649
Tilbakeføring av avskrivning	7 812	7 812
Endring disponible midler	-50 333	-139 837
Omløpsmidler	415 818	350 869
Kortsiktig gjeld	312 269	196 987
Disponible midler	103 549	153 882

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.21	Årets resultat	Regnskap 31.12.20
Sameiekapital, beboere	155 632	-58 146	213 778
Sum Egenkapital	155 632	-58 146	213 778

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solbakkane LB4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solbakkane LB4

Styreleder	Øyvind Vik (sign.)	18.03.2022
Styremedlem	Torbjørn Aarsland (sign.)	17.03.2022
Styremedlem	Anne Brit Byrkjedal (sign.)	17.03.2022



Til årsmøtet i Sameiet Solbakkane LB4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Solbakkane LB4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 modifierer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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.

Stavanger, 18. mars 2022
KPMG AS

Mailin Holm
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."

Mailin Nicolaisen Holm

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-2033982

IP: 84.213.xxx.xxx

2022-03-18 19:42:01 UTC



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>. 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, Øyvind Vik

Styremedlem, Torbjørn Aarsland

Styremedlem, Anne Brit Byrkjedal

Varamedlem, Thomas Byberg

Varamedlem, Ingve Gunnar Selvikvåg

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i 2021 vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 53 protokollførte saker har vært behandlet. Det har også vært gjennomført 1 ordinært årsmøte, som ble avviklet som fysisk møte.

Arrangementer:

Styret kunne ikke organisere dugnad med vår-rydding i garasjen og uteområdene på grunn av Covid19-restriksjonene våren 2021, 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
- bedring av mobildekningen for bygget
- oppfølging av internt HMS-system
- omlegging av sameiets e-post-tjeneste og nettside
- oppfølging av 10-års plan for planlagt vedlikehold og investeringer

Målingen av vannforbruket har bekrefter at det var en riktig beslutning å få installert felles vannmåler høsten 2020. Totalforbruket av vann i 2021 var 43 % lavere enn hva kommunen stipulerte da seksjonene betalte hver for seg etter boareal. Alle seksjonseierne har fått tilsvarende reduksjon av kommunale avgifter for forbruk av vann og avløp.

Naboene i gata og deres besøkende har begynt å parkere på våre plasser i de siste årene. I september 2021 sendte derfor styret til alle naboene i bakken opp fra blokken en forklaring om at våre parkeringsplasser ligger på vår private eiendom, og en anmodning om ikke å parkere i vårt gårdsrom. Det ser ut til å ha hatt en ganske god effekt.

Høsten 2021 stengte Lyse Altibox mailtjenesten for sameier og borettslag. De henviste til gratistjenester som Gmail etc. Disse gratistjenestene oppfyller ikke behovet for felles

utsending av intern informasjon i sameiet. Det er også sårbart ved at tjenesten står og faller med tilbyderens betingelser til enhver tid. Derfor valgte styret å inngå avtale med One.com om abonnement på våre mail-tjenester. Samtidig valgte styret å flytte sameiets nettside over til One.com, fra firmaet som har hatt vedlikeholdet hittil. Vi oppnådde dermed en god pakkepris på alt. Dette ble effektivert den siste uken i 2021. Nå har sameiestyret selv fått full kontroll over både mail-tjenesten og nettsiden, samtidig som årskostnaden er redusert til ca 15% av tidligere kostnad.

Siden bygget ble overlevert har det vært 5 lekkasjer i røropplegg, med store følgeskader i 6 leiligheter og fellesarealene. Alle hendelsene har sett ut til å ha forskjellig årsakssammenheng. 3 av hendelsene skulle normalt omfattes av garantiordninger og reklamasjonsbestemmelsene i Bustadoppføringsloven. 2 av disse 3 hendelsene skyldes monteringsfeil under byggeperioden. Utbygger har likevel ikke påtatt seg ansvaret for noen av disse skadene, men inngikk i 2021 rettslig forlik om den ene skaden fra 2019.

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 202.500,- i 2022. 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.

Mot slutten av 2021 nådde energiprisene rekordhøye nivåer, og det var ikke mulig å dekke kostnadene innenfor budsjettet. Størrelsen på den refusjonen som regjeringen bestemte for desember ble bekreftet av Lyse i midten av februar, etter at regnskapet 2021 var lukket for føring. Dersom refusjonen hadde blitt bokført på 2021, ville årsresultatet vært et underskudd på kr 37.068,- i stedet for det bokførte underskuddet på kr 58.263,-.

Til sammen med en helt uforutsett stigning i forsikringspremien for 2022 la strøm-kostnadene beslag på hele egenkapitalen rett etter årsskiftet 2021/22. Styret så ingen annen utvei enn å sikre likviditeten ved å ta opp et kortsiktig lån inntil sameiets betalingsevne kan bli bygget opp igjen.

HMS-arbeid:

De overordnede planene for internkontroll er lagt tilgjengelig for alle beboerne på sameiets nettsted 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 siste hendelsen med sprinkleranlegget i desember 2020 har styret fått utført en gjennomgang med tilstandsrapport for sprinklerdysene i alle leilighetene. Denne gjennomgangen skulle sikre at dysene er levert og montert forskriftsmessig og faglig korrekt. Rapporten viste at av 188 sprinklerdysere som ble sjekket, var det behov for etterstramming av 13 dysere. For 7 av disse var det mindre enn en halv omdreining gjenger som holdt dem på plass. Dette er en klar indikator på at leveransen ikke har vært faglig tilfredsstillende. Løse dysere fremstår etter dette som den mest sannsynlige årsak til de to skadesakene i november 2014 og desember 2020.

I januar 2021 ble det kjent at royalimpregnert trekledning ikke tilfredsstillende den brannklassifiseringen som kledningen har hatt, og salget ble stoppet umiddelbart. I styresak 10a/21 gjennomgikk styret hva som var kjent om problemet på det tidspunktet, og også den branntekniske beskrivelsen for bygget. Styret valgte å støtte seg på den branntekniske beskrivelsen som sier at rømningsveiene i bygget er godt sikret ved at det bare er brukt brannhemmende sementplater eller gipsplater der, og ingen trekledning. Dessuten er alle rømningsveiene forsvarlig dekket av sprinklersystem. Styret besluttet derfor i styresak 10a/21 å utsette den endelige vurderingen av problemet inntil det foreligger ny klassifisering av trekledningen eller nye offentlige anbefalinger. I juni 2021 publiserte Sintef en foreløpig vurdering som konkluderer med at i bygg med royalimpregnert kledning der rømningsveiene har en annen type overflate, er det ikke

påkrevd å gjøre ekstra tiltak. Denne vurderingen gjelder bare frem til den fremtidige brannklassifiseringen av kledningen blir klar. Branntester høsten 2021 har vist at royalimpregnert kledning og vanlig impregnert kledning som er malt eller beiset vil ha omtrent samme egenskaper under en brann. Dette funnet tyder på at den grunnleggende problemstillingen gjelder metodene som har vært brukt for brannklassifisering av trekledningstyper. Når disse problemstillingene etter hvert blir løst i form av endrede regler og standarder, vil styret kunne vurdere om en eventuell re-klassifisering av kledningen må få konsekvenser for vårt bygg.

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 og 2021. De periodiske kontrollene av brannsløkkemidler, varslingssystemer 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 rammeavtale for forsikring
- 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
- Schou-Andreassen AS: periodisk tilsyn av brannsløkkere
- Finnesand Solvarme: serviceavtale for varmepumpe-anlegget
- GAPO AS: serviceavtale for garasjeporten
- Montasjelaget Drift AS: renhold av trapperom
- Buggeland Vaskeri: vasking av dørmatter
- Elite Vinduspuss AS: utvendig og innvendig vinduspuss i fellesområdene
- Gjesdal Bygdeservice AS: brøyting og strøing av utearealer vinterstid
- TS Maskin AS: vedlikehold av utearealene i sommerhalvåret

Styrets planer fremover

Telenor har stengt 3G-nettet, og vil også stenge 2G-nettet i løpet av et par år. Derfor må sameiet planlegge utskifting av GSM-senderne for brannsentralen og dørtelefonen i løpet av de kommende 2 årene. Det har forøvrig blitt veldig god mobildekning i bygget etter at Telenor satte i drift en ny 4G basestasjon i nord-skråningen av Høljaberget, i februar 2022.

LED-belysningen på ytterveggene i svalgangene har nådd sin forventede levetid i løpet av vinteren 2021/22, slik at det har blitt en del utskifting av lamper utover i 2021. Dette vil fortsette utover i 2022.

Det er kommet inn forslag om å tillate innglassing av balkonger og terrasser. Styret mener det er naturlig å forberede en sak for årsmøtet 2022 om endring av vedtektene slik at ansvar og utstrekning ved en innglassing blir klarest mulig definert og med like muligheter for alle.

Hovedutfordringen er fortsatt varmpumpen som 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. Årsmøtet 2021 gav styret fullmakt til å avklare om det er forsvarlig å bytte teknologi til vann-til-vann (bergvarme) når utskiftingen blir aktuell. Denne prosessen er i gang. Styret vurderer bl.a. mulighetene for å kombinere en eventuell etablering av bergvarme med bygging av en utendørs felles sykkelbod.

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2022

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 garasjeplassene 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, varmpumpe, 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. **Seksjonseierne skal bytte filter i eget ventilasjonssystem i samsvar med sameiets plan for felles innkjøp og utskifting av slike filtre.**

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 karm, 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 (ny) **En seksjonseier kan glasse inn et areal på egen balkong eller veranda for egen kostnad. Det innglassede arealet kan ikke overstige 10 m² uten etter skriftlig forhånds-godkjenning fra sameiets styre. Utførende firma skal søke forhånds-godkjenning fra kommunen. Metalldele skal ha tilnærmet samme gråfarge som fasadeplatene (NCS S7500-N) mens trekonstruksjoner skal lages av royalimpregnert trevirke med farge RY.20 okergul. Det innglassede arealet kan ikke tilknyttes**

sameiets originale felles varmeanlegg. Slokke-evnen til originalmonterte vanntåkedyser over balkongen / terrassen skal ikke begrenses. Glassveggene skal kunne åpnes innenfra slik at personer kan reddes ut ved brann eller annen alvorlig hendelse. Det originale rekkverket skal beholdes uendret, og innglassingen skal monteres på innsiden av eller oppå rekkverket. Alle deler av innglassingen som ligger innenfor eller oppå det originale rekkverket skal vedlikeholdes av seksjonseier for seksjonseiers kostnad.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter også tilleggskostnader knyttet til senere renovering og vedlikehold av fasade, og som oppstår som følge av innglassingen.

4-1-5 (4-1-4) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

4-1-6 (4-1-5) Seksjonseierne er erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonslovens § 34.

4-1-7 (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.

Oppførte glasspaneler inngår som en del av byggets fasade, og dekkes av bygningsforsikringen. Ved dekning av skade på innglassings-konstruksjonen i en seksjon skal egenandelen betales av seksjonens eier.

4-1-8 (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 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, bortsett fra ettermonterte bygningsdeler som inngår i innglassing av balkonger / terrasser. Sameiet skal ha ansvaret for felles innkjøp og koordinere utskiftingen av filter til alle seksjonenes ventilasjonssystem.

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. Vegger, tak og gulv som inngår i innglassings-konstruksjonen på en balkong / terrasse skal unntas fra sameiets vedlikeholdsplikt.

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 (ny) Dersom et innglasset areal overstiger 10 m² skal seksjonens sameierbrøk økes med dette arealet i sameiets regnskapssystem og som grunnlag for alle disposisjoner med betydning for fellesøkonomien.

5-1-3 (5-1-2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-1-4 (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 seksjonseiernes 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

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 framtrødende 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.