

**Sameiet
Solbakkane LB4**



**Innkalling til årsmøte
2023**

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2022, 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.

Tirsdag 18.04.2023, 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 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2022

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utskifting av fasadebelysningen

6 Reklamasjon mot ansvarlig utbygger

7 Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

7.4 Valg av valgkomité

Styret

Sameiet Solbakkane LB4

2. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2022. 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 har budsjettert med samme beløp også for i år.

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

5. Utskifting av fasadebelysningen

Fasadebelysningen på forsiden av bygget består av 35 stk SG Bassi 10W lysarmaturer med fast LED-lyskilde, og de må byttes av elektriker. De har vist seg å ha en levetid på ca 8 år med vårt bruksmønster. Prisen for bytte er ca kr 2650,- pr stk + arbeidstid. Det gir en vedlikeholdskostnad på ca kr 160.000,- fordelt over 10 år, ikke medregnet prisstigning.

I samråd med produsenten SG vurderer styret det som fornuftig å bytte våre Bassi-lamper til en tilsvarende lampe med E27 skru-sokkel (modell Largo). Denne passer rett på festene for de gamle lampene, og koster ca kr 1300,- pr stk i innkjøp + arbeidstid for montering. Largo-lampen bruker vanlige LED-pærer med E27 sokkel. Det vil bringe prisen for et lampebytte ned fra dagens over kr 3500,- til under kr 100,- pr lampe. Til sammenligning gir det en vedlikeholdskostnad på under kr 15.000,- fordelt over 10 år. Styret har satt opp en plan for etappevis utskifting over noen år, slik at restverdien av de gamle lampene også kan bli utnyttet.

En slik utskifting medfører ikke noen ombygging eller reelle endringer i fasadene. Etter Eierseksjonsloven ligger dermed denne beslutningen innenfor styrets mandat. Endelig beslutning vil bli tatt i styremøtet 9/5-2023, fordi styret først ønsker å oppdatere Årsmøtet 2023 om planen og vise hvordan lampene ser ut. Saken legges derfor frem som en informasjonssak uten forslag til vedtak.

6. Reklamasjon mot ansvarlig utbygger

Den 16.11.2022 ble det oppdaget at to Cembrit-plater på sydveggen av trappehuset var delvis løse og beveget seg i den sterke vinden. Nærmere undersøkelser bekreftet at to plater på høyde med betongdekket i tredje etasje var løse i den ene enden, og også en plate utenfor balkongrekkverket i H0302 var løs i den ene enden. Et lokalt byggefirma ble tilkalt for å sikre platene, og de fant utbredte råteskader i listverket platene er festet til. De løse platene ble festet provisorisk. Styret opprettet reklamasjonssak hos utbygger Jadarhus den 18.11.2022 for å sikre at sameiets økonomiske interesser blir ivaretatt etter Eierseksjonsloven.

En skaderapport fra takseringsfirma bekrefter råteskadene og dokumenterer avvik fra forskrifter, produsentens spesifikasjoner for monteringen og god byggeskikk. Rapporten ble innlevert 21.02.2023 sammen med styrets endelige reklamasjonskrav mot utbygger. Styret krevde full dekning for kostnadene ved demontering av alle fasadeveggene som er kledd med Cembrit-plater og utskifting av alt skadet materiale med korrekt gjenoppbygging, samt oppretting av feilmontert overdekning i toppen av samtlige fasadevegger på bygget. Styret krevde også erstatning for alle påløpte og kommende kostnader som følger denne saken.

Styret har hatt løpende kontakt med advokaten hos BATE BBL, som foreløpig har arbeidet under dekning av bygningsforsikringens tilbud om juridisk bistand. Dersom det kommer til rettslige krav mot utbygger, vil det skje for sameiets kostnad, som altså kreves dekket av Jadarhus i samsvar med Bustadoppføringsloven.

Jadarhus besvarte ikke reklamasjonen innen 15.03.2023 som var den fristen de fikk av styret. I samråd med advokaten har styret forlenget svarfristen til 10.04.2023.

Eierseksjonsloven gir styret mandat til å saksøke på vegne av eierne. Beslutninger må tas løpende i forhold til den utviklingen saken vil få. Styret ønsker å oppdatere Årsmøtet 2023 om situasjonen, og legger derfor frem saken som en informasjonssak uten noe forslag til vedtak.

7. Valg

Etter vedtektene skal det velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem, alle for 2 år.

Alle seksjonseierne ble informert om disse valgene ved intern e-post 24.01.2023. Det ble ikke mottatt noen forslag fra seksjonseierne.

Styret ble oppnevnt som valgkomité frem til Årsmøtet 2023, og legger derfor frem de foreliggende forlagene.

7.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Øyvind Vik ønsker ikke å stille til gjenvalg av hensyn til familien.

Seksjonseier Svein Helge Einarsen (H0204) har sagt seg villig til å stille til valg som ny styreleder.

Forslag til vedtak: Svein Helge Einarsen velges til ny styreleder for 2 år.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Torbjørn Aarsland (H0307) som har vært styremedlem siden 2014 har sagt seg villig til å stille som kandidat til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Torbjørn Aarsland gjenvelges som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Ingve Gunnar Selvikvåg (H0201) som har vært varamedlem siden 2021 har sagt seg villig til stille som kandidat til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ingve Gunnar Selvikvåg gjenvelges til varamedlem for 2 år.

7.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomité siden oppstarten i 2014.

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité frem til Årsmøtet 2024.

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		941 783	724 520	1 008 348
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		125 496	125 496	125 748
Andre driftsinntekter		0	3 500	10 080
Lading el-bil		15 220	7 050	8 000
Sum inntekter		1 082 499	860 566	1 152 176
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	22 820	22 820	22 800
Avskrivninger	5	7 812	7 812	0
Forretningsførerhonorar		47 292	45 960	49 044
Tilleggstjenester forretningsfører		8 000	284	0
Revisjonshonorar	2	8 500	7 988	7 050
Drift og vedlikehold	3	622 196	273 126	321 180
TV og/eller internett		126 044	125 561	125 748
Forsikringer		202 500	135 005	216 270
Kommunale avgifter		41 454	51 433	45 000
Energi/strøm		251 745	217 565	234 000
Administrasjonskostnader		9 391	31 274	41 200
Sum kostnader		1 347 754	918 829	1 062 292
Driftsresultat		-265 256	-58 263	89 884
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		4 055	118	0
Rentekostnader		24 639	0	27 120
Netto finanskostnader		20 584	-118	27 120
Resultat	4	-285 840	-58 146	62 764

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	44 271	52 083
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		44 271	52 083
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 849	0
Forskuddsbetalte kostnader		104 290	204 482
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		383 929	211 337
Sum omløpsmidler		498 068	415 818
SUM EIENDELER		542 339	467 902

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-130 207	155 632
Sum egenkapital	6	-130 207	155 632
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	494 742	0
Sum langsiktig gjeld		494 742	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 867	0
Leverandørgjeld		142 099	257 598
Påløpne renter		282	0
Annen kortsiktig gjeld		31 557	54 671
Sum kortsiktig gjeld		177 804	312 269
Sum gjeld		672 546	312 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		542 339	467 902

Stavanger 31.12.22

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Øyvind Vik
Styreleder

Einar Fjeldheim
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 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum personalkostnader	22 820	22 820

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6360 Renhold	41 734	45 744
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	452 984	122 698
6610 Kontingent Solbakkene Vel	35 700	42 000
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 813	22 724
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 787	2 007
6730 Honorar for teknisk rådgivning	138	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	66 511	36 458
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 529	1 495
Sum	622 196	273 126

Innbetalte felleskostnader inkluderer ordinære felleskostnader samt kr 35 660 til dekning av kontingenten til velforeningen på konto 6610.

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-285 840	-58 146
Opptak av lån	550 000	0
Avdrag på lån	-55 258	0
Tilbakeføring av avskrivning	7 812	7 812
Endring disponible midler	216 715	-50 333
Omløpsmidler	498 068	415 818
Kortsiktig gjeld	177 804	312 269
Disponible midler	320 264	103 549

Note 5 - 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:	33 854
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 271
Årets avskrivninger :	7 812
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.22	Årets resultat	Regnskap 31.12.21
Sameiekapital, seksjonseiere	-130 207	-285 839	155 632
Sum Egenkapital	-130 207	-285 839	155 632

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Sameiet har per 31.12.22. negativ egenkapital på grunn av arbeid for installering av ny felles varmepumper, kostnaden er finansiert med låneopptak. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen fremover. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Dnb Nor Bank ASA
Lånenummer:	16365805559	16365097929
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	5.20 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	30.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	150 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	16 141	39 117
Opptak i perioden:	400 000	150 000
Lånesaldo 31.12:	383 859	110 883
Saldo 5 år frem i tid:	206 411	0

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 494 742 sikret ved pant.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solbakkane LB4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solbakkane LB4

Styreleder	Øyvind Vik (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Torbjørn Aarsland (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Einar Fjeldheim (sign.)	28.03.2023



Til årsmøtet i Sameiet Solbakkane LB4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Solbakkane LB4 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 avviklet.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 29. mars 2023
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

2023-03-29 18:15:30 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/validator>

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:

Styreleder, Øyvind Vik

Styremedlem, Torbjørn Aarsland

Styremedlem, Einar Fjeldheim

Varamedlem, Ingve Gunnar Selvikvåg

Varamedlem, Stian Håheim

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i 2022 vært avholdt 6 ordinære og 3 ekstraordinære styremøter hvor i alt 55 protokollførte saker har vært behandlet. Det har også vært gjennomført 1 ordinært årsmøte, som ble avvirket som fysisk møte.

Arrangement:

Styret organiserte dugnad med vår-rydding i garasjen og uteområdene 26. mars 2022.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- nyanskaffelse av felles varmepumpe etter at den gamle havarete
- generelt tilsyn og vedlikehold av eiendommen
- holde åpen reklamasjonen på innmeldte mangler etter overleveringen av bygget, frem til endelig ferdigstilling i februar 2023.
- oppfølging av internt HMS-system
- oppfølging av 10-års plan for planlagt vedlikehold og investeringer
- ny reklamasjonssak: oppfølging av nyoppdagede råteskader på bygget

Siden bygget ble overlevert har det vært 5 lekkasjer i røropplegg, med store følgeskader i 6 leiligheter og fellesarealene. 1 hendelse ble forårsaket av en seksjonseier og betraktet som et hendelig uhell. 4 av hendelsene skulle normalt omfattes av garantiordninger og reklamasjonsbestemmelsene i Bustadoppføringsloven. 3 av disse 4 hendelsene skyldes monteringsfeil under byggeperioden, og 1 var en enkel komponentsvikt. Utbygger har likevel ikke villet påta seg ansvaret for noen av disse 4 skadene, men inngikk i 2021 rettslig forlik om den ene skaden fra 2019 etter forliksklage fra forsikringsselskapet.

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. Styret fikk forhandlet frem samme pris for 2023, på tross av en varslet stigning. Siden skadehistorikken ikke kan endres, men skadedekningen hos BATE sin forsikringspartner er veldig god, vurderer styret fortsatt at det har liten eller ingen hensikt for sameiet å bytte forsikringsselskap.

De rekordhøye kraftprisene har vedvart gjennom 2022, og det var ikke mulig å dekke kostnadene innenfor vedtatt budsjett. Styret ble derfor tvunget til å øke satsen for felleskostnadene ganske betydelig med virkning for andre halvår. Dette sikret sameiets betalingsevne i 2022.

Til sammen med den helt uventet store stigningen 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 for våren 2022 ved å ta opp et kortsiktig lån på kr 150.000,-.

Da varmepumpen havarerte 21. mars 2022 var det ulovlig å reparere den enkle skaden fordi salg eller etterfylling av kjølemediet ikke lenger var tillatt. Dermed måtte varmepumpen kasseres etter bare 7,5 års drift.

Etter en vurdering av alternativer i Årsmøtet 2022 bestilte styret en ordinær luft-til-vann varmepumpe av tysk fabrikat som vår faste service-tekniker anbefalte. Den ble montert og kjørt i gang i september. Denne varmepumpen har vist seg veldig effektiv og økonomisk gunstig i driften utover høsten og vinteren.

I begynnelsen av november 2022 ble det oppdaget en usikker kobling på sprinkleranlegget i garasjen. Svekkelsen ble reparert før det oppsto skade, men da kom det frem flere avvik som ikke var påvist av Sig. Halvorsen AS under rutine-kontrollene. Bl.a. måtte ekspansjonstanken for anlegget påmonteres en ventil for å gjøre det mulig å måle trykket i tanken regelmessig, noe som ikke har vært gjort tidligere. Dette avviket og noen manglende lufteventiler ble rettet opp av Sig. Halvorsen AS i mars 2023.

Under en sterk kuling den 16. nov. 2022 ble det oppdaget løse Cembrit fasadeplater på deler av bygget. Det viste seg at lektene som platene er festet til har råtnet fullstendig i flere områder. Det ble raskt klart at det ikke finnes påkrevd lufting i avslutningen mot taket langs hele fasadekledningen. Utbygger Jadarhus har ikke fulgt monteringsinstruksen fra produsenten Cembrit og heller ikke sine egne fasadetegninger og spesifikasjonene i Leveransebeskrivelsen fra 2012. Styret opprettet reklamasjonssak hos utbygger Jadarhus 18. nov. 2022 i samsvar med bustadoppføringslova §30 og §32. En skaderapport ble utarbeidet i februar 2023 av firma BBE Takst AS, og etter en juridisk vurdering av sameiets advokat hos BATE BBL ble et endelig reklamasjonskrav mot utbygger levert 21. feb. 2023.

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.

I januar 2021 ble det kjent at royalimpregnert trekledning ikke tilfredsstillende den brannklassifiseringen som kledningen har blitt markedsført med, 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 forholder seg til 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 løpet av 2022 ble royalimpregnert kledning re-klassifisert fra klasse D til klasse E. Det betyr dårligere brannegenskaper sammenlignet med annen impregnert kledning. Imidlertid har myndighetene enda ikke bestemt om eller hvordan dette skal håndteres i bygningsforskriftene. Styret anser fortsatt at vurderingen fra styresak 10a/21 er forsvarlig. Når det foreligger en endelig avklaring fra myndighetene vil BrannCon AS bli bedt om å gjøre de nødvendige justeringene i den branntekniske beskrivelsen for vårt bygg, slik at sameiet kan følge opp med de vedtak som eventuelt måtte bli påkrevd.

De viktigste periodiske HMS-tiltakene styret selv skal gjennomføre er å teste sentralen i sprinklersystemet månedlig, alarmoverføringen kvartalsvis og jordfeilbryterne i hovedsikringstavlen halvårlig etter en fast plan. Det er laget sjekklister for månedlig kontroll av andre driftstekniske områder i bygget, og det gjennomføres årlig evakueringsøvelse. De periodiske FG-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 med 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 brannslukkere
- Finnesand Solvarme: serviceavtale for varmpumpe-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 utearealene vinterstid
- TS Maskin AS: vedlikehold av utearealene i sommerhalvåret

Styrets planer fremover

Problemet med råte bak kledningen som ble oppdaget i november 2022 er en krevende sak som i verste fall må løses i en rettslig prosess mot utbygger Jadarhus. Denne saken vil utvilsomt oppta mye av styrets oppmerksomhet inntil den blir løst.

Telenor har stengt 3G-nettet, og vil også stenge 2G-nettet senest i 2025. Derfor må sameiet planlegge utskifting av GSM-senderen for brannsentralen og anskaffelse av ny dørtelefon senest i løpet av 2024. Det har forøvrig blitt veldig god mobildekning i bygget etter at Telenor satte i drift en ny 4G / 5G basestasjon i nord-skråningen av Høljaberget, i februar 2022.

LED-belysningen på ytterveggene i svalgangene nådde sin forventede levetid i løpet av vinteren 2021/22, og det har blitt en del utskifting av armaturer i 2022. Dette vil fortsette utover i 2023.

Øvrige planer for arbeidet er definert i HMS-planen og styrets 10-års vedlikeholdsplan som oppdateres fortløpende.

Forsikringsavtale

Sameiet Solbakkane LB4 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 23.03.2023

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2023.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2023

.....
(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.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 60 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Vi har bygget mer enn 13 000 hjem starten i 1946, og forvalter i dag over 25 000 boliger.