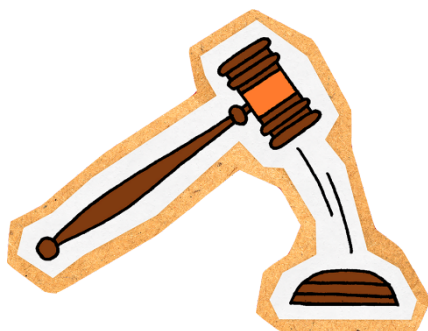


Sameiet Solbakkane

LB4



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, 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 23.04.2024, kl. 18:30

Servicebygget, Kongeparken Camping, 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 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Orienteringssak: Reklamasjonssaken mot Jadarhus AS og behov for låneopptak

6 Orienteringssak: Forslag om anskaffelse av hjertestarter

7 Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

7.3 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Solbakkane LB4

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet 2023 vedtok at godtgjørelsen til styret for siste styreperiode skulle være kr 30.000,- med en intern fordeling som var vedtatt i styret.

Styret foreslår å videreføre denne ordningen også for denne styreperioden.

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen til styret fastsettes til kr 30.000,- for den siste styreperioden. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Orienteringssak: Reklamasjonssaken mot Jadarhus AS og behov for låneopptak

Styret opprettet reklamasjonssak om råteskader i ytterkledningen 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 fra sameiets advokat hos BATE BBL ble et endelig reklamasjonskrav mot utbygger levert 21. feb. 2023. Da det ikke kom svar fra Jadarhus AS innen rimelig tid, sendte styret inn en forliksklage den 28. juni 2023.

Imidlertid ble hele Jadarhus-gruppen kjøpt opp, de vesentligste verdiene ble overført til et nyopprettet byggefirma i juni, og Jadarhus AS ble slått konkurs i juli 2023. Konkursboet var fortsatt ikke gjort opp i mars 2024.

Styret gjorde umiddelbart konkursboet ansvarlig i forhold til forliksklagen. Forliksrådet tok klagen til følge, og avsa dom uten forhandlinger den 7. februar 2024, i sameiets favør og med pålegg til Jadarhus AS om å utbedre alle råteskadene i samsvar med kravet, og dekke alle ekstrakostnader som har påløpt.

Ifølge bostyreren blir det antakelig lite å hente av verdier for usikrede kreditorer. Råteskadene må derfor sannsynligvis repareres for sameiets egen kostnad.

Styret prioriterer å utbedre de to veggflatene med påviste råteskader i løpet av våren/sommeren 2024, og undersøke de tre øvrige veggflatene med stikkprøver i løpet av 2024. Dersom disse stikkprøvene viser råteskader, kan reparasjonen av disse veggflatene planlegges til 2025. Dermed fordeles kostnadene over noe tid. Det er gunstig fordi forsikringspremien må forventes å bli redusert ytterligere til neste år, og da vil reparasjonskostnadene få mindre påvirkning på felleskostnadene i 2025 og videre utover.

Firmaet Frøiland Bygg Skade AS som har fått betydelig erfaring med tilsvarende råteskader i Solbakkane-feltet, har gjort et første overslag for en reparasjon av 5 veggflater og hele gesimsen rundt taket. Det viser at sameiet må ta opp et banklån på omtrent 2,5 - 3 millioner kroner for å sikre at arbeidet kan bli utført i et verste fall scenario.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Orienteringssak: Forslag om anskaffelse av hjertestarter

I beboermøtet etter avslutningen av Årsmøtet 2023 ble det stilt spørsmål om sameiet burde anskaffe en hjertestarter.

Styret har behandlet spørsmålet i et par styremøter, og innhentet uttalelser fra relevante instanser.

AMK, akutt-tjenestene og Gjesdal kommune legger ingen føringer i slike spørsmål.

Kommunelegen sin vurdering er at siden ambulansen bare har 3-4 minutter utrykningstid, vil kunnskap om rask og effektiv hjerte/lunge-redning være mye viktigere for utfallet enn tilgang på hjertestarter. Kommunelegen anbefaler å prioritere kurs i hjerte/lunge-redning før en eventuell anskaffelse av hjertestarter.

Røde Kors tilbyr jevnlig kurs i distriktet.

Styret har derfor ikke anskaffet hjertestarter, men ønsker å høre Årsmøtets syn på spørsmålet.

Saken fremlegges som orienteringssak uten forslag til vedtak.

7. Valg

Styremedlem Einar Fjeldberg og varamedlem Stian Håheim ble valgt i Årsmøtet 2022, og deres posisjoner er dermed på valg.

Begge har sagt seg villig til å ta gjenvalg for en ny periode.

Det ble ikke sendt inn forslag på andre kandidater til valgene innen den oppsatte fristen.

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Einar Fjeldheim (301) har vært i styret siden 2022, og er villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Einar Fjeldheim velges til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Stian Håheim (306) har vært varamedlem i styret siden 2022, og er villig til å ta gjenvalg.

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

7.3 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomité siden etableringen av sameiet.

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité frem til Årsmøtet 2025.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2024

.....
(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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 007 048	941 783	1 033 944
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		125 496	125 496	125 748
Andre driftsinntekter		10 080	0	10 962
Lading el-bil		8 812	15 220	6 000
Sum inntekter		1 151 436	1 082 499	1 176 654
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	34 230	22 820	34 230
Avskrivninger	5	7 812	7 812	0
Forretningsførerhonorar		49 044	47 292	51 396
Tilleggstjenester forretningsfører		0	8 000	0
Revisjonshonorar	2	8 640	8 500	8 400
Drift og vedlikehold	3	327 414	622 196	1 320 600
TV og/eller internett		125 745	126 044	125 748
Forsikringer		202 501	202 500	141 751
Kommunale avgifter		39 894	41 454	46 000
Energi/strøm		178 863	251 745	220 000
Administrasjonskostnader		64 883	9 391	23 000
Sum kostnader		1 039 027	1 347 754	1 971 125
Driftsresultat		112 409	-265 256	-794 471
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 041	4 055	6 000
Rentekostnader		28 395	24 639	64 451
Netto finanskostnader		18 354	20 584	58 451
Resultat	4	94 055	-285 840	-852 922

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	36 458	44 271
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 458	44 271
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	9 849
Forskuddsbetalte kostnader		73 918	104 290
Andre fordringer		8 613	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		434 835	383 929
Sum omløpsmidler		517 366	498 068
SUM EIENDELER		553 824	542 339

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-36 153	-130 207
Sum egenkapital	6	-36 153	-130 207
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	410 335	494 742
Sum langsiktig gjeld		410 335	494 742
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 613	3 867
Leverandørgjeld		145 157	142 099
Påløpne renter		308	282
Annen kortsiktig gjeld		25 564	31 557
Sum kortsiktig gjeld		179 642	177 804
Sum gjeld		589 977	672 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		553 824	542 339

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Svein Helge Einarsen
Styreleder

Torbjørn Aarsland
Styremedlem

Einar Fjeldheim
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.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	30 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
Sum personalkostnader	34 230	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 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	42 791	41 734
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	151 966	452 984
6610 Kontingent Solbakkene Vel	35 700	35 700
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 500	6 813
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 433	13 787
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	138
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	66 436	66 511
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	4 529
Sum	327 414	622 196

Innbetalte felleskostnader inkluderer ordinære felleskostnader samt kr 35 700 til dekning av kontingenten til velforeningen på konto 6610.

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	94 055	-285 840
Opptak av lån	0	550 000
Avdrag på lån	-84 407	-55 258
Tilbakeføring av avskrivning	7 812	7 812
Endring arbeidskapital	17 460	216 715
Omløpsmidler	517 366	498 068
Kortsiktig gjeld	179 642	177 804
Arbeidskapital	337 723	320 264

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:	41 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 458
Årets avskrivninger :	7 812
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	-36 153	94 054	-130 207
Sum Egenkapital	-36 153	94 054	-130 207

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Sameiet har per 31.12.23. 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:	6.85 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	30.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	150 000
Lånesaldo 01.01:	383 859	110 883
Avdrag i perioden:	30 672	53 735
Lånesaldo 31.12:	353 187	57 148
Saldo 5 år frem i tid:	171 263	0

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 410 335 sikret ved pant.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solbakkane LB4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solbakkane LB4

Styreleder	Svein Helge Einarsen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Torbjørn Aarsland (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Einar Fjeldheim (sign.)	08.04.2024



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 2023, 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 2023, 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 og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 19:21:03 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, Svein Helge Einarsen

Styremedlem, Torbjørn Aarsland

Styremedlem, Einar Fjeldheim

Varamedlem, Ingve Gunnar Selvikvåg

Varamedlem, Stian Håheim

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i 2023 vært avholdt 6 ordinære og 2 ekstraordinære styremøter hvor i alt 53 protokollførte saker har vært behandlet. Det har også vært gjennomført 1 ordinært årsmøte, som ble avvirket som et fysisk møte.

Arrangementer:

Styret organiserte dugnad med vår-rydding i garasjen og uteområdene 15. april 2023.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- generelt tilsyn og vedlikehold av eiendommen
- oppfølging av internt HMS-system
- oppfølging av 10-års plan for planlagt vedlikehold og investeringer
- reklamasjonssaken fra høsten 2022: råteskader bak fasadekledningen på bygget

Fra bygget ble overlevert til 2020 har det vært 5 lekkasjer i røropplegg, med store følgeskader i 6 leiligheter og fellesarealene. Dette har ført til at risikovurderingen av bygget ble betydelig forverret slik at forsikringspremien økte fra kr 41.532,- i 2015 til kr 202.500,- i 2023. 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 forsikringselskap. Styret søkte og fikk godkjent en betydelig prisreduksjon for 2024. Ytterligere reduksjon ventes i 2025 dersom bygget fortsatt er skadefritt.

Da varmepumpen havarte 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 vedtak i Årsmøtet 2022 ble det bestilt en ordinær luft-til-vann varmepumpe av tysk fabrikat etter klare anbefalinger fra vår service-tekniker. Den ble montert og kjørt i gang i september 2022. Erfaringene hittil er at denne varmepumpen er både stabil og økonomisk gunstig i drift. Strømforbruket har vært lavere i 2023 enn i noe tidligere driftsår. I de første 15 månedene med drift har varmepumpen hatt en virkningsgrad (COP) på 3,2. Det betyr at for hver kWh som varmepumpen har brukt fra strømmettet, har den levert 3,2 kWh varme til leilighetene.

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. Denne saken blir fremlagt som egen orienteringssak i Årsmøtet 2024.

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 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. 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 tiltak 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, varslingsystemer og elektrosystemer er systematisert og 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.

Styrets planer fremover

Problemet med råte bak kledningen som ble oppdaget i november 2022 har blitt sameiets ansvar etter at Jadarhus ble begjært konkurs i juli 2023. Styret vil legge frem en plan for utbedringen som orientering for Årsmøtet 2024.

Telenor stengte 3G-nettet i 2020, og vil også stenge 2G-nettet senest i 2025. Derfor må sameiet planlegge utskifting av GSM-senderen for brannsentralen og anskaffelse av ny dørtelefon i løpet av 2024.

De første lampene i LED-belysningen på ytterveggene i svalgangene nådde sin forventede levetid i løpet av vinteren 2021/22. Styret besluttet i sak 21/2023 å bytte ut denne lampe-typen til en tilsvarende modell med skrusokkel E27, slik det også ble informert om i Årsmøtet 2023. Denne utskiftingen vil fortsette etappevis i 2024.

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 forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

