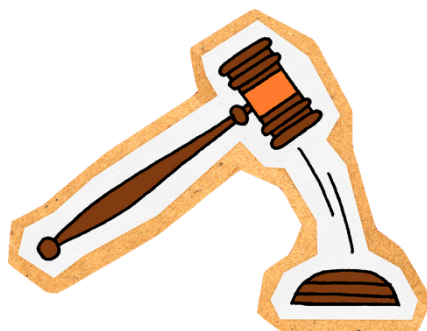


Sameiet Solbakkane

LB4



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Solbakkane LB4.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, 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 24.04.2025, kl. 19:30

Servicebygget, Kongeparken Camping

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 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Tillegg til Ordensreglene punkt 4

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

6.4 Valg av valgkomité

Styret

Sameiet Solbakkane LB4

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse for styreperioden fra Årsmøtet 2024 og frem til nå skal fastsettes av årsmøtet. Beløpet var kr 30.000,- i forrige styreperiode.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Tillegg til Ordensreglene punkt 4

Røykeloven gjelder i "lokaler der allmenheten har adgang". Styret ønsker å gjøre det klart hvordan røykeloven skal forstås på sameiets eiendom, d.v.s. i alle de arealene som er beregnet til felles bruk. Styret foreslår derfor et tillegg til ordensreglenes punkt 4, i form av en ny tekst satt inn som andre ledd.

Forslag til vedtak: Tillegg punkt 4 andre ledd:
Tobakksrøyking er tillatt på leilighetens private balkong / terrasse. Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene. Røykeforbudet omfatter også svalgangene, fordi ventilasjons-anleggene trekker frisk luft inn til leilighetene derfra.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Svein Helge Einarsen (204) har hatt vervet fra Årsmøtet 2023. Han har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

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

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Torbjørn Aarsland har hatt vervet siden oppstarten i 2014. Han har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

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

6.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Varamedlem Ingve Gunnar Selvikvåg (201) har hatt vervet siden Årsmøtet 2021. Han har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

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

6.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité frem til Årsmøtet 2026

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 032 607	1 007 048	1 008 348
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		117 348	125 496	113 148
Andre driftsinntekter		9 240	10 080	9 450
Lading el-bil		7 110	8 812	9 000
Sum inntekter		1 166 305	1 151 436	1 139 946
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	34 230	34 230	34 230
Avskrivninger	6	7 812	7 812	0
Forretningsførerhonorar		51 396	49 044	54 070
Tilleggstjenester forretningsfører		8 000	0	0
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	9 000
Drift og vedlikehold	3	433 788	327 414	324 062
TV og/eller internett		118 487	125 745	113 148
Renovering	4	2 180 000	0	0
Forsikringer		141 746	202 501	100 000
Kommunale avgifter		46 746	39 894	56 000
Energi/strøm		168 632	178 863	200 000
Administrasjonskostnader		6 607	64 883	8 400
Sum kostnader		3 206 828	1 039 027	898 910
Driftsresultat		-2 040 523	112 409	241 037
Finansielle poster				
Renteinntekter		48 785	10 041	18 000
Rentekostnader		87 458	28 395	120 533
Netto finanskostnader		38 673	18 354	102 533
Resultat	5	-2 079 196	94 055	138 503

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	28 646	36 458
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		28 646	36 458
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		53 070	73 918
Andre fordringer		3 473	8 613
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 905 037	434 835
Sum omløpsmidler		1 961 580	517 366
SUM EIENDELER		1 990 226	553 824

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-2 115 349	-36 153
Sum egenkapital	7	-2 115 349	-36 153
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	1 791 531	410 335
Sum langsiktig gjeld		1 791 531	410 335
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 474	8 613
Leverandørgjeld		111 388	145 157
Påløpne renter		1 350	308
Annen kortsiktig gjeld		2 197 833	25 564
Sum kortsiktig gjeld		2 314 045	179 642
Sum gjeld		4 105 575	589 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 990 226	553 824

Stavanger 31.12.24
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 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum personalkostnader	34 230	34 230

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 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	49 058	42 791
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	240 220	151 966
6610 Kontingent Solbakkene Vel	35 700	35 700
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 250	13 500
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	27 410	13 433
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	61 862	66 436
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 289	3 588
Sum	433 788	327 414

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

Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning vedlikehold fasader	2 180 000	0

Etter at utbygger har gått konkurs vil det komme kostnader til utbedring av råteskader i ytterkledningen. Arbeid med dette var planlagt oppstart høsten 2024, men er utsatt til vår/sommer 2025.

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-2 079 196	94 055
Opptak av lån	1 500 000	0
Avdrag på lån	-118 804	-84 407
Tilbakeføring av avskrivning	7 812	7 812
Endring arbeidskapital	-690 188	17 460
Omløpsmidler	1 961 580	517 366
Kortsiktig gjeld	2 314 045	179 642
Arbeidskapital	-352 464	337 723

Negativ arbeidskapital på grunn av avsetning til fremtidig vedlikehold av fasader.

Note 6 - 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:	49 479
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	28 646
Årets avskrivninger :	7 812
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	-2 115 349	-2 079 196	-36 153
Sum Egenkapital	-2 115 349	-2 079 196	-36 153

Negativ egenkapital på grunn av avsetning til fremtidig vedlikehold av fasader. Sameiet har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre sameiets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	DNB Bank ASA	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16368542907	16365805559	16365097929
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2022
Rentesats:	6.85 %	7.10 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	28.03.2039	30.06.2032	30.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	400 000	150 000
Lånesaldo 01.01:	0	353 187	57 148
Avdrag i perioden:	30 208	31 448	57 148
Opptak i perioden:	1 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 469 792	321 739	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 103 462	126 536	0

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 1 791 531 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.)	05.04.2025
Styremedlem	Einar Fjeldheim (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Torbjørn Aarsland (sign.)	04.04.2025



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 2024, 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 2024, 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 (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 ansvarlige 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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-08 07:45:34 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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 denne perioden vært avholdt 1 ekstraordinært og 6 ordinære styremøter hvor i alt 50 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret organiserte vår-dugnad med rydding i garasjen og uteområdene 20. april 2024.

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, har styret vurdert at det ville hatt liten eller ingen hensikt for sameiet å bytte forsikringsselskap. Styret søkte og fikk godkjent en betydelig prisreduksjon for 2024 og igjen for 2025. Samtidig har det vært en betydelig premie-økning for kundegruppen boligselskap. Sett i denne sammenhengen er forsikringspremien for vårt sameie fra og med 2025 tilbake på det normale kostnadsnivået for sameier.

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 AS har ikke fulgt monteringsinstruksen fra produsenten Cembrit og heller ikke sine egne fasadetegninger og spesifikasjonene i Leveransebeskrivelsen fra 2012. Styret meldte inn reklamasjonskrav umiddelbart da skadene ble oppdaget. Dessverre ble Jadarhus AS kjøpt opp og begjært konkurs i juli 2023. Innberetningen fra bostyrer i desember 2024 viser at det finnes midler til å dekke bare ca 7-8% av de uprioriterte kreditor-kravene. Endelig vurdering av

kravene vil bli gjort utover våren 2025.

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, sprinkleranlegg, varslingsanlegg og elektroanlegg 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 AS ble slått konkurs i juli 2023. Styret har lagt en plan for utbedringen i løpet av 2025 - 2026.

Telenor har utsatt å stenge 2G-nettet til utgangen av 2027. Det har gitt sameiet ytterligere 2 år til å planlegge utskifting av GSM-senderen for brannsentralen og anskaffe ny dørtelefon ved hovedinngangen.

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

Forsikringsavtale og tjenesteavtaler

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.

Sameiets øvrige løpende avtaler:

- BATE BBL: forretningsførsel og rammeavtale for forsikring
- KPMG AS: revisjon av regnskapet
- Lyse Marked AS: leveranse av el-kraft
- Lyse Marked AS: leveranse av Altibox fiberbasert internett med TV-tjenester
- TKS Heis AS: serviceavtale for heis
- TKS Heis AS: alarmmottak for heis
- Sør-Rogaland Brann og Redning IKS: alarmmottak fra intern brannsentral
- Hedengren 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 varmpumpe-anlegget
- GAPO AS: serviceavtale for garasjeporten
- Montasjelaget Drift AS: renhold av trapperom
- Buggeland Vaskeri: utleie og renhold 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 (avsluttet des.2024)
- Viden Drift og Vedlikehold AS: vedlikehold av utearealene i sommerhalvåret (fra jan.2025)

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/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 sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 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 mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

