



Årsmøte 2022

Sameiet Solkilen Terrasse

5. april 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Solkilen Terrasse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. april 2022 kl. 18:00, Møtelokale/kantine Gjermundsens Auto.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap for 2021
3. Godtgjørelse til styret
4. Sol - og vindskjerming - Videre fremdrift
5. Garasjeporten
6. Temperatur i leilighetene
7. Endring i sameiets vedtekter
8. Branninstruks
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Solkilen Terrasse

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og to seksjonseiere som protokollvitner
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

- A) Møteleder: Jens Kristian Røed
- B) Antall stemmeberettigede godkjennes.
- C) Protokollfører: Gro Runhaug - OBOS, protokollvitner velges på årsmøtet.
- D) Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap for 2021

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport/årsregnskap for 2021 for sameiet Solkilen Terrasse, mottatt fra forretningsfører (OBOS).

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 129 308,-.

Boligselskapets disponible midler per 31.12.2021 utgjør kr 307 851,-

Styret har godkjent og undertegnet årsrapport/årsregnskap for 2021, og har vedtatt å foreslå for årsmøtet at årsresultatet for 2021, kr. 129 308,-, overføres til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap for 2021 godkjennes, og årets resultat, kr. 129 308,-, overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2021 godkjennes, og årets resultat, kr. 129 308,-, overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf
 2. 3463 Årsregnskap.pdf
 3. 3463_Uavhengig_revisors_beretning.pdf
-

Sak 3

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000,- slik det er budsjettet. Fordelingen foretas av styret selv ut fra arbeidsmengde, oppgaver, m.m.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-

Sak 4

Sol - og vindskjerming - Videre fremdrift

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i møte 8. mars d.å. behandlet følgende sak:

"Som kjent har saken om evt. tiltak vedr. sol - og vindskjerming "versert" over lang tid. Den ble først tatt opp i styremøte 18.august 2020, hvor det ble vedtatt å sette saken litt "på vent" inntil man fikk litt mer erfaring mht behovet.

Deretter ble den på nytt behandlet i styremøte 20.oktober, hvor det ble vedtatt å ta opp saken på årsmøtet våren 2021 ift å kartlegge behov og ønsker.

I saken til årsmøtet våren 2021, som pga coronasituasjonen ble gjennomført digitalt i tidsrommet 13.april - 18.april 2021, het det bl.a. følgende:

"Når det gjelder evt. tiltak som nevnt må dette isåfall skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet, jfr. vedtektenes pkt. 5.3.

I en rapport fra arkitektfirma Kokkersvold er understreket at evt. innglassing av terrasser ikke vil være aktuelt bl.a. pga at bygget ikke er prosjektert eller klargjort for belastningen eller montasje av slik innglassing. Det fremgår videre at evt. tiltak ikke må bryte estetikken og de arkitektoniske linjene på byggene. Avhengig av omfanget av/type tiltak, vil det for øvrig også kunne bli aktuelt å måtte søke bl.a. bygningsmyndighetene om godkjenning av tiltaket.

Uansett vil dette isåfall være tiltak hvor alle utgifter knyttet til tiltaket, i sin helhet må dekkes av de eiere som benytter seg av det.

Meningen har vært å diskutere denne saken på årsmøtet, og søke å avklare interesse/behov, m.m. Dette forutsetter imidlertid at årsmøtet blir gjennomført "fysisk". Pga coronasituasjonen ser det ut til at årsmøtet istedet blir gjennomført digitalt. Isåfall må denne saken, slik styret har vedtatt, diskuteres i en annen sammenheng. Et alternativ kan da være at vi, når situasjonen tillater det, kan samles feks på vårt uteområde, eller annet sted, til en kaffekopp for å diskutere saken nærmere."

Da årsmøtet som nevnt ble gjennomført digitalt, fikk man ikke gjennomført ønsket kartlegging av behov og interesse/ønsker ift evt. tiltak, og saken ble derfor bare vedtatt tatt til orientering.

I stedet ble alle eierne invitert til et møte 15.juni 2021 for å kartlegge nevnte behov. Det møtte 13 eiere, hvor det fremkom ulike synspunkter og ønsker/behov. Møtet munnet imidlertid ut i at det ble nedsatt en egen arbeidsgruppe for å jobbe videre med aktuelle løsninger, og komme med konkrete forslag, med sikte på at dette kunne legges frem for styret, og deretter årsmøtet våren 2022. Arbeidsgruppen består av Geir Thorsen (leder av gruppen), Svein Borge, Anne-Karin Klausen, og Jørn Andreassen.

Arbeidsgruppen har imidlertid nå meddelt styreleder at de ikke vil rekke å komme med konkrete forslag i saken til styremøtet 8. mars og deretter årsmøtet 5. april. Arbeidsgruppens forslag vil derfor måtte behandles på senere møter."

Styret vedtok følgende:

Styret oversender saken til årsmøtet med forslag om at saken tas til orientering.

Styrets innstilling

Saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 5

Garasjeporten

Forslag fremmet av:

Eiere av leilighet 0304B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i møte 8. mars d.å. behandlet følgende sak:

"Eiere av leilighet 0304B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo, har bedt om at følgende behandles av årsmøtet:

"Garasjeporten ble ødelagt i fjor. Den ble reparert og vi ble oppfordret til å bruke garasjeporten mindre av styret. Dette er ikke en løsning på problemet. Dersom porten ikke egner seg for å bli åpnet og lukket så må den byttes/reklameres."

Til saken vil styreleder bemerke:

Som kjent var garasjeporten ute av drift noen dager i september 2021. Årsaken var utslitte deler (fjærer) som følge av et uvanlig høyt antall portåpninger siden porten ble installert (antall åpninger blir registrert "i systemet"). Slike porter er dimensjonert for et visst antall åpninger, før man må bytte ut deler (fjærer). Iflg. leverandøren (Windsor) var fjærene knyttet til denne porten beregnet for inntil 50 000 åpninger. Antall åpninger da fjærene måtte byttes ut høsten 2021 overskred dette. Windsor opplyser imidlertid at de fjærene de nå monterte inn er beregnet for inntil 100 000 åpninger.

I tilknytning til foranstående sendte styreleder ut en epost 27. september 2021 til alle beboerne her, med en anmodning om at man såvidt mulig begrenset bruken av garasjeporten til ut - og innkjøring av biler og sykler, mens man som "gående" normalt benyttet de ordinære hovedinngangene i blokk A og B, og altså ikke benyttet garasjeporten som "hovedinngang". Dette da som bidrag til å kunne øke tidsintervallet før man på nytt må skifte ut deler (fjærer).

Det er altså, slik styreleder oppfatter det, ikke noe galt med selve garasjeporten, men utskiftingen av slitte deler (fjærer) kom raskere enn forventet som følge av uvanlig høyt antall portåpninger."

Styret vedtok følgende:

Styret oversender saken til årsmøtet med forslag om at saken tas til orientering.

Styrets innstilling

Saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 6

Temperatur i leilighetene

Forslag fremmet av:

Eiere av leilighet O304B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i møte 8. mars d.å. behandlet følgende sak:

Eiere av leilighet O304B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo, har bedt om at følgende behandles av årsmøtet:

"Vi har opplevd at leiligheten vi bor i er uutholdelig varm om sommeren. Vi sender derfor ut dette brevet og lurer på om det er flere som opplever det samme og ønsker å finne en løsning på problemet.

Vårt ønske er å se på muligheter for å avkjøle leilighetene våre og bedre inneklimate, spesielt om sommeren. Selv har vi gått til innkjøp av en flyttbar aircondition, men denne klarer kun å kjøle ned ett rom av gangen. Vi ser derfor ikke på dette som noen permanent løsning.

Her er det flere beboer som deler dette ønsket. Min anbefaling er å få fagfolk på befaring for å finne ut av hva som er mest effektivt samt hensiktsmessig for å få senket temperaturen."

I anledning denne saken vil styreleder nevne at styret, i møte 7.september 2021, behandlet en sak fra samme eiere om å se på løsninger for kjøling på varme sommerdager. På forespørsel pekte eierne på at det dreide seg om enten:

- montering av varmepumpe (som også kan brukes til kjøling), eller
- flyttbar AC-løsning.

Av styresaken fremgår:

"Styreleders bemerkninger til saken:

Som kjent har leilighetene her såkalt balansert ventilasjon, som innebærer et viftesystem som leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 - 90 % av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Men dette systemet inneholder altså ikke aircondition.

ad a) montering av varmepumpe

Dette innebærer da, i tillegg til montering av selve varmepumpen på innvendig vegg, også montering av et utvendig vifteaggregat. Denne må da i så fall plasseres på egen terrasse. En slik løsning, hvor den utvendige viften avgir betydelig støy, vil derfor kunne være til stor sjenanse for naboileilighetene. I tillegg vil montering av en slik vifte på terrassen, etter styreleders oppfatning, ikke være ønskelig ut fra estetiske årsaker. I den forbindelse vil det for øvrig måtte undersøkes nærmere om en slik montering også vil utløse krav om egen søknad om fasadeendring. Styreleder mener uansett at det ikke bør "åpnes opp for" slike løsninger.

ad b) flyttbar AC-løsning

Dette vil da være flyttbart utstyr som ikke krever egen installasjon, men kan normalt bare koples til en stikkontakt i leiligheten for å kjøle ned det aktuelle rommet hvor utstyret plasseres til enhver tid. Etter det styreleder har fått opplyst, er det flere slike løsninger på markedet. Dette vil da verken ha ytre estetiske eller støymessige utfordringer, slik alternativ a) har. Dette bør derfor kunne anskaffes av de eiere/beboere som ønsker det uten egen godkjenning fra styret."

Styrets vedtak i saken var følgende:

- "1. Det tillates ikke montering av varmepumpe (som også kan brukes til kjøling), med tilhørende montering av utvendig vifteaggregat.
2. Anskaffelse av flyttbar AC-løsning, uten tilhørende montering av utvendig vifteaggregat, kan gjøres av den enkelte uten egen godkjenning av styret."

Som det fremgår ønsker nå de samme eierne at det engasjeres "fagfolk for å finne ut av hva som er mest effektivt samt hensiktsmessig for å få senket temperaturen".

Til saken vil styreleder bemerke:

Som det fremgår har styret allerede behandlet en sak om dette, jfr vedtaket referert ovenfor. Hvorvidt det finnes andre løsninger kan selvsagt utredes nærmere. Det synes da naturlig at saken isåfall behandles videre av arbeidsgruppen som arbeider med en plan for tiltak ift sol - og vindskjerming, siden dette "tematisk" i stor grad hører sammen. Styreleder vil derfor foreslå dette."

Styret vedtok følgende:

Styret oversender saken til årsmøtet med forslag om følgende vedtak:
Henvendelsen fra eiere av leilighet O3O4B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo, om utredning av mulige tiltak for å få senket temperaturen i leiligheten om sommeren, behandles videre av arbeidsgruppen vedr. sol - og vindskjerming."

Styrets innstilling

Henvendelsen fra eiere av leilighet O3O4B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo, om utredning av mulige tiltak for å få senket temperaturen i leiligheten om sommeren, behandles videre av arbeidsgruppen vedr. sol - og vindskjerming.

Forslag til vedtak

Henvendelsen fra eiere av leilighet O3O4B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo, om utredning av mulige tiltak for å få senket temperaturen i leiligheten om sommeren, behandles videre av arbeidsgruppen vedr. sol - og vindskjerming.

Sak 7

Endring i sameiets vedtekter

Forslag fremmet av:

Eiere av leilighet 402 B, Maggie Tanner og Jørn Andreassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i møte 8. mars d.å. behandlet følgende sak:

"Eiere av leilighet 402 B, Maggie Tanner og Jørn Andreassen, har meldt inn til årsmøtet følgende forslag til tillegg til vedtektenes pkt. 8.4 vedr. styrets oppgaver:

"Styret skal sørge for at det gjennomføres brannøvelse en gang pr år, gjerne i samarbeid med næring annethvert år. Om styret planlegger/ gjennomfører øvelsen selv eller setter ned annen gruppe, avgjør styret."

Begrunnelsen for forslaget er:

"Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) er lovpålagt gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter" (også kalt internkontrollforskriften). Forskriften gjelder også boligselskaper som borettslag, sameier og vel, representert ved styret. Det innebærer at styret i boligselskapet skal kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

Det som er spesielt hos er:

-Vi er bygget over et bilverksted og ett garasjeanlegg med bla lading av elbiler (brenner ikke oftere, men er mye vanskeligere å slukke)

-Vi har ett dekklager delvis under Solkilen 7 med inntil 12 400 dekk, med røykluke ved søppelcontainere (vi er meget berørt hvis det skulle begynne å brenne i dekklageret)"

I vedtektenes pkt 8.4 Styrets oppgaver heter det nå: "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet".

Ovennevnte forslag kommer da isåfall i tillegg til dette.

Etter styreleders oppfatning kan det være hensiktsmessig å få dette med brannøvelser inn i vedtektenes pkt. 8.4 vedr. styrets oppgaver: "Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet".

Styret vedtok følgende:

Styret oversender saken til årsmøtet med forslag om at det foretas følgende tillegg til vedtektenes pkt. 8.4 vedr. styrets oppgaver:

Styret skal sørge for at det gjennomføres brannøvelse en gang pr år, gjerne i samarbeid med næring annethvert år. Om styret planlegger/ gjennomfører øvelsen selv eller setter ned annen gruppe, avgjør styret.

Styrets innstilling

Det foretas følgende tillegg til vedtektenes pkt. 8.4 vedr. styrets oppgaver:

Styret skal sørge for at det gjennomføres brannøvelse en gang pr år, gjerne i samarbeid med næring annethvert år. Om styret planlegger/ gjennomfører øvelsen selv eller setter ned annen gruppe, avgjør styret.

Forslag til vedtak

Det foretas følgende tillegg til vedtektenes pkt. 8.4 vedr. styrets oppgaver: "Styret skal sørge for at det gjennomføres brannøvelse en gang pr år, gjerne i samarbeid med næring annethvert år. Om styret planlegger/ gjennomfører øvelsen selv eller setter ned annen gruppe, avgjør styret."

Sak 8

Branninstruks

Forslag fremmet av:

Eiere av leilighet O3O4B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i møte 8. mars d.å. behandlet følgende sak:

"Eiere av leilighet O3O4B, Lise Trehjørningen og Aleksander Nordmo, har bedt om at følgende behandles av årsmøtet:

"Hva er status ang brann befaring? Jeg ønsker spesielt å trekke frem røykutvikling og mulighet for utlufting i trapperom. Er denne adekvat?"

Det styreleder antar saken gjelder knytter seg til følgende:

Etter en bekymringsmelding fra en eier her våren 2021, mht om byggarbeidene her var utført iht "brannkonseptet" eller ikke, bl.a. vedr. rømningsveier, ble det, etter eiers initiativ, gjennomført en befaring fra brannvesenet. Etter befaringen fikk styret 14. juni 2021 oversendt en rapport fra brannvesenet, hvor det var anført 4 punkter vedr. mulige feil/mangler, og som det da ble bedt om tilbakemelding på. Det knyttet seg til oppstillingsplass for brannvesenets stigebiler, kapasitet slokkevann, portåpner garasjeport ved strømbrydd, og røykventilasjon i trapperom.

Styret oversendte rapporten umiddelbart til utbygger og hovedentreprenør med følgende epost: "Saken oversendes med dette utbygger og hovedentreprenør som rette vedkommende, idet det forutsettes at dette er forhold som må håndteres videre av dere, herunder å svare opp den tilbakemeldingen som brannvesenet har bedt om."

Utbygger bekreftet at de ville håndtere dette videre, og at dersom det ble avdekket avvik ift "brannkonseptet", så ville utbedring av evt. feil/mangler være en sak mellom utbygger/byggherre og entreprenør (mao ikke sameiet).

Den videre dialogen og avklaringene i denne saken mht om det er feil/mangler eller ikke, har da skjedd direkte mellom utbygger, hovedentreprenør og brannvesenet, uten at styret har vært involvert.

Med epost av 5.november 2021 er styret orientert om at saken nå er avsluttet både fra brannvesenet og utbygger/hovedentreprenør, og at saken dermed er "lukket".

I tilknytning til styremøtet 8. mars ble imidlertid styret gjort oppmerksom på at det fortsatt pågår dialog/avklaringer i saken, etter at ovennevnte avslutning av saken var påklaget. Styret har etter dette bedt utbygger om å bli orientert når endelig avklaring foreligger. Så snart styret har mottatt dette, vil alle eiere bli orientert.

Styret vedtok følgende:

Styret oversender saken til årsmøtet med forslag om at saken tas til orientering.

Styrets innstilling

Saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I tillegg til valg av ny styreleder, skal det også velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, hvor valgperioden utløper i 2022. Det gjelder:

Geir Thorsen - styremedlem

Maggie Tanner - styremedlem

John W. Johansen - varamedlem

Gunnar Gjermundsen - varamedlem

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen, mens varamedlemmer velges for 1 år.

Følgende styremedlemmer ble på årsmøte 13. april 2021 valgt for nye 2 år, og er derfor ikke på valg nå:

Svein Borge - styremedlem

Ragnar Holtan - styremedlem

Som kjent utgjør styret i sameiet valgkomite, siden det p.t. ikke er utpekt egen valgkomite. Svein Borge er leder av valgkomiteen.

Geir Thorsen (styremedlem) og John W. Johansen (varamedlem), har meddelt at de ikke stiller til gjenvalg i sine nåværende verv. Heller ikke styreleder Jens Kristian Røed stiller til gjenvalg.

Valgkomiteen har kommet med følgende forslag:

Som styreleder: Geir Iversen

Som 2 styremedlemmer: Maggie Tanner, Aleksander Nordmo

Som 2 varamedlemmer: Anne-Karin Klausen, Sonja Geertsen

Det er også anledning til å komme med forslag til kandidater i selve årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Iversen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Nordmo
- Maggie Tanner

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Karin Klausen
 - Sonja Geertsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jens Kristian Røed	Solkilen 5
Styremedlem	Svein Tore Borge	Solkilen 5 0
Styremedlem	Ragnar Holtan	Lyngveien 38
Styremedlem	Maggie Tanner	Myrløkka 8
Styremedlem	Geir Thorsen	Solkilen 7
Varamedlem	Gunnar Gjermundsen	Kalvetangveien 70
Varamedlem	John Wilhelm Johansen	Solkilen 7 0

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Solkilen Terrasse

Sameiet består av 31 seksjoner.

Sameiet Solkilen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924459174, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

151 607

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Solkilen Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Årsmøtet 13. april 2021 ble, pga. coronasituasjonen, gjennomført digitalt.

Styret har hatt 4 styremøter.

En del av styrets arbeid har fortsatt vært knyttet til oppgaver ifm etableringen av sameiet, og saker i den forbindelse. Det gjelder bl.a. å «få på plass» de siste service – og vedlikeholdsavtalene, samt en vurdering av allerede inngåtte avtaler mht evt. videreføring eller endring. Eksempelvis har styret vedtatt å bytte firma mht renhold fellesarealer fom utløp av någjeldende avtaleperiode, da dette vil gi en rimeligere løsning, likevel med opprettholdelse av samme kvalitet.

Det har for øvrig blitt montert automatisk vanningsanlegg på uteområdet, som sparer sameiet fremover for manuelle vanningsutgifter.

Branninstruksen for sameiet er blitt revidert, og distribuert til alle eiere/beboere. Alle leilighetene har for øvrig fått montert korrekt leilighetsnummer på dørkarm til inngangsdør.

Det har videre blitt gjennomført 1-årsbefaring, både i den enkelte leilighet, og i fellesarealene. Styrets oppgave knytter seg i den forbindelse kun til fellesarealene, både ift å ha påpekt evt. feil/mangler, samt oppfølging av utbedringen av dette. Det ser ut til at dette er en prosess som vil pågå også ut over årsskiftet 2021/2022.

Styret har etablert 2 arbeidsgrupper som skal komme med forslag til løsning mht hhv en annen og bedre sykkelparkering enn nåværende, samt tiltak ift sol – og vindskjerming. Det legges til grunn at arbeidsgruppene forslag vil komme til behandling på nyåret 2022.

Styret har vært opptatt av at sameiet skal oppleves både som et trygt sted å bo og hyggelig å være en del av, og har i den forbindelse også invitert til et par «sosiale treff» på uteområdet for beboerne. Disse har imidlertid hatt relativt begrenset oppslutning. Oppslutningen på dugnadene vår og høst har imidlertid vært god (best på vårdugnaden).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 869 299,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 744 930,-.

Resultat

Årets resultat på kr 129 308,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 307 851,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

SAMEIET SOLKILEN TERRASSE
ORG.NR. 924 459 174, KUNDENR. 3463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	772 172	653 904	787 000	837 000
Andre inntekter	3	97 127	150 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		869 299	803 904	787 000	837 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	0	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 228	-5 075	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-85 075	-83 000	-100 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-26 584	-54 726	0	-2 500
Drift og vedlikehold	8	-293 934	-334 302	-283 000	-339 000
Forsikringer		-40 403	-38 439	-40 000	-43 000
Energi/fyring		-73 271	-16 236	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-7 529	0	-4 000	-7 600
Andre driftskostnader	9	-155 857	-94 321	-150 000	-131 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-744 930	-626 098	-709 000	-755 600
DRIFTSRESULTAT		124 369	177 806	78 000	81 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 939	737	0	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 939	737	0	5 000
ÅRSRESULTAT		129 308	178 543	78 000	86 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		129 308	178 543		

SAMEIET SOLKILEN TERRASSE
ORG.NR. 924 459 174, KUNDENR. 3463

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 695	7 505
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 609	3 645
Andre kortsiktige fordringer	11	57 260	8 400
Energiavregning	13	104 264	0
Driftskonto OBOS-banken		189 741	321 354
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 500	0
Sparekonto OBOS-banken		178 802	0
SUM OMLØPSMIDLER		544 906	340 905
SUM EIENDELER		544 906	340 905
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital bolig		307 851	203 587
Opptjent egenkapital næring		0	-25 044
SUM EGENKAPITAL		307 851	178 543
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 951	4 552
Leverandørgjeld		83 305	91 004
Skyldige offentlige avgifter	12	3 205	0
Energiavregning		0	66 806
Annen kortsiktig gjeld	14	137 594	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		237 055	162 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		544 906	340 905
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 08.03.2022

Styret i Sameiet Solkilen Terrasse

Jens Kristian Røed/s/

Styrets leder

Svein Tore Borge/s/

Maggie Tanner/s/

Ragnar Holtan/s/

Geir Thorsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	698 784
Felleskost næring	73 388
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	772 172

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	72 048
Innkrevd fra næring 2020	25 044
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	97 127

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 228.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
Multiconsult AS	-24 165
SUM KONSULENTHONORAR	-26 584

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 193
Drift/vedlikehold VVS	-11 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 804
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 073
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 624
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 808
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 880
Kostnader dugnader	-1 292
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-293 934

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 839
Vaktmestertjenester	-27 426
Renhold ved firmaer	-99 943
Snørydding	-17 426
Andre fremmede tjenester	-1 238
Andre kontorkostnader	-765
Porto	-507
Bank- og kortgebyr	-2 714
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-155 857

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	259
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	373
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 307
SUM FINANSINTEKTER	4 939

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra næring	57 260
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	57 260

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 205

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsbetalinger (a konto)	-438 848
Overført strøm garasje	-7 610
SUM INNETEKTER	-446 458

KOSTNADER

Administrasjon	19 850
Fjernvarme	530 872
SUM KOSTNADER	550 722

SUM ENERGIAVREGNING	104 264
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader strøm	-137 594
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-137 594

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Solkilen Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Solkilen Terrasse.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YYYYJ-4LQGB-G776S-H7MH5-B7T86-LM4UG

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."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-09 18:00:51 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).

Vedlegg 3

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>

24 av 26 3460_DagGeorg_Øhre_revisors_beretning.pdf

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.04.22

Selskapsnummer: 3463 Selskapsnavn: Sameiet Solkilen Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.