



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	927 207 974
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SOLLITOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Eirik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 148 184	632 328
Annen driftsinntekt	2	63 584	185 502
Sum inntekter		1 211 768	817 830
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 240 245	649 752
Sum kostnader		1 297 295	649 752
Driftsresultat		-85 527	168 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		217	250
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		217	164
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-85 310	168 243
Totalresultat		-85 310	168 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-85 310	168 243
Sum overføringer og disponeringer		-85 310	168 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		106 118	184 608
Sum fordringer		106 118	184 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 960	271 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 960	271 557
Sum omløpsmidler		318 078	456 165
SUM EIENDELER		318 078	456 165

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	82 933	168 243
Sum opptjent egenkapital		82 933	168 243
Sum egenkapital		82 933	168 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 000	208 479
Annen kortsiktig gjeld	13	58 145	79 443
Sum kortsiktig gjeld		235 145	287 922
Sum gjeld		235 145	287 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		318 078	456 165



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500892

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 207 974
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SOLLITOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 927 207 974
SOLLITOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 148 184	632 328
Annen driftsinntekt	2	63 584	185 502
Sum inntekter		1 211 768	817 830
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 240 245	649 752
Sum kostnader		1 297 295	649 752
Driftsresultat		-85 527	168 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		217	250
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		217	164
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-85 310	168 243
Totalresultat		-85 310	168 243
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-85 310	168 243
Sum overføringer og disponeringer		-85 310	168 243



Organisasjonsnr: 927 207 974
SOLLITOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		106 118	184 608
Sum fordringer		106 118	184 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 960	271 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 960	271 557
Sum omløpsmidler		318 078	456 165
SUM EIENDELER		318 078	456 165
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	82 933	168 243
Sum opptjent egenkapital		82 933	168 243



Sum egenkapital		82 933	168 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 000	208 479
Annen kortsiktig gjeld	13	58 145	79 443
Sum kortsiktig gjeld		235 145	287 922
Sum gjeld		235 145	287 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		318 078	456 165



Organisasjonsnr: 927 207 974
SOLLITOPPEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7050.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinært årsmøte 19.04.2023 for 5075 Sollitoppen Boligsameie.

Møtested: Husflidslagets hus i Badebakken
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler. De som deltar kan avgi stemme, herunder også innleverte fullmakter fra seksjonseiere som ikke kunne være tilstede.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Årsoppgjør for 2022
- Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte
- Sak 5: Gå fra akonto til månedlig avregning for gulvvarme og for varmt vann
- Sak 6: Skifte av leverandør til el-bil lading
- Sak 7: Vedlikeholdsfond. Endring av vedtekter
- Sak 8: Forslag til endring av vedtektene for perioden et styremedlem kan sitte
- Sak 9: Personvalg



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Styreleder Tine Hauge Lien velges til møteleder. En seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Signert årsmelding for året 2022

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Årsoppgjør for 2022

Årsoppgjøret for 2022 anbefales godkjent og resultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Det er foreslått kr 50 000,- som styrehonorar. Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Sak 5: Gå fra akonto til månedlig avregning for gulvvarme og for varmt vann

En endring kan gi bedre oversikt over den enkelte leilighets forbruk.
Se vedlegg til sak.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om endring av avregning for gulvvarme for varmtvann for beboere på Sollitoppen. Styret har allerede tatt opp dette med vår forretningsfører, Bori. Styret har fått tilbakemelding fra Bori om at de har til hensikt å innføre månedlig avregning av gulvvarme og varmtvann. Vi får mer status i løpet av Q2. Styret mener derfor at det er overflødig med ev avstemming, da forslaget allerede er planlagt å bli innført av vår regnskapsfører.



Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Skifte av leverandør til el-bil lading

Skifte fra Charge365 til en bedre løsning med Elaway.
Se vedlegg til sak.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget til skifte av leverandør. Da dette berører kun 15 av våre beboere, mener styret at dette ikke er riktig å behandle på årsmøtet. Styret har derfor under styremøtet 6. mars støttet forslaget med et vedtak om å skifte fra Charge365 til Elaway. Styret har også et ønske om at forslagsstiller, Jon Kåre Hovde, bidrar praktisk i leverandørskiftet. Styret vil utstede nødvendig fullmakt til Jon Kåre Hovde.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 7: Vedlikeholdsfond. Endring av vedtekter

Styret forslår å etablere et vedlikeholdsfond med øremerkede midler. Dette krever at det kommer som et nytt tillegg i våre vedtekter. Se vedlegg til sak.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Årsmøtet støtter styrets forslag og vedtar forslåtte tillegg i sameiets vedtekter.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 8: Forslag til endring av vedtektene for perioden et styremedlem kan sitte

Valgkomiteens forslag innebærer endring av vedtektene.
Se vedlegg til sak.



Alternativ 1

Endring av vedtektene

Mot ★ Styrets innstilling
"Forslag avvises"

Sak 9: Personvalg

Valgkomiteen bestående av Jon Kåre Hovde og Unni Pettersen har kommet med sitt forslag til nytt styre og valgkomite. Se vedlegg til valgkomiteens forslag.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Tine Hauge Lien

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ove Martin Johansen
- Bjørg Braathen
- Erling Amdahl

Kandidater til **Varamedlem (1år)**:

- Ivar Olav Nordby

Kandidater til **Valgkomiteleder (2år)**:

- Jon Kåre Hovde

Kandidater til **Valgkomitemedlem (1år)**:

- Randi Essén



Sollitoppen boligsameie STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Tine Hauge Lien	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Ove Martin Johansen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Odd Erling Håberget	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret: Ole Bakkehaug (valgt for 1 år i 2022)

SELSKAPSFORMASJON

Sollitoppen Boligsameie ble stiftet 20/04/2021 og har organisasjonsnummer 927207974

Sameiet består av 35 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.

Eiendommen har gnr 16, bnr 66 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

- Inngåtte avtaler: nytt renholdsfirma som nå er Feja AS.
- Det ble gjennomført årsmøte med etterfølgende beboermøte i april og et eget beboermøte i september.
- Dugnad i begynnelsen av mai og en dugnad med etterfølgende kaffetreff den 1.ste november.
- Det er etablert en «utegruppe», dvs. flere meldte seg frivillig til å ha ansvar for hver sin del av uteområdet. Det er flere pr. område sånn at f.eks. lusing og vanning kan følges opp i



ferieperioder. I denne forbindelse ble det innkjøpt litt flere planter og et vannspeil. Det ble besluttet å fjerne sandkassa da det etterhvert hadde blitt en kattedo.

- Beising av trepaneler ved inngang B og C.
- Oppfølging av diverse vannlekkasjer med entreprenør og leverandør.
- Gjennomført 1-års befaring i fellesområdene med entreprenør, der mangler etc. ble registrert og er fulgt opp i Apex.
- Brann og sprinkelanlegg er kontrollert og det ble avholdt kontroll på at brannalarmen fungerte som den skulle.
- HMS følges opp med god hjelp av Bori verktøy.
- Etablering av en teknisk gruppe som har til formål å sette seg inn i våre systemer og følge opp spørsmål rundt dette.
- Garasjens fellesområdet blir feid, den enkelte feier sin plass. I tillegg ble det kjøpt inn en vannstøvsuger som den enkelte eier har ansvaret for å bruke når bilen drar med seg vann/snø inn.
- Det ble kjøpt inn skilt til plassen foran inngang A. Dette for å bli kvitt parkering av biler (plassen er øremerket utrykningskjøretøy) og for å reservere for en beboer med handicapdokumentasjon.
- Det har vært jobbet med ladesystemet for el-bilene for å få det mest mulig funksjonelt.
- Avtalen med Techem ble utvidet til å gjøre det mulig for den enkelte å kunne følge med på egen varmfordeler.
- Det ble besluttet å etablere et flyttegebyr, dvs. når en leilighet skifter beboer vil eier av leiligheten bli fakturert et gebyr på kr. 2 000,- Dette fordi en inn-og utflytting innebærer slitasje og behov for renhold på fellesarealene.
- Pumpe montert på dør ved garasjeport. Dette for å sikre at døren går ordentlig igjen og at ikke uvedkommende kan komme inn i garasjen.
- Markiser og pergolino er montert hos de som ønsket, og med duk i henhold til beslutning om felles leverandør/dukfarge.
- Forsikringsavtalen på bygget ble evaluert, og styret valgte å fortsette med Fremtind som kom best ut blant tilbyderne.
- Styret besluttet å bli medlem av Huseiernes Landsforening.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 6.mars 2023.



Sollitoppen Boligsameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sollitoppen Boligsameie org.nr. 927207974



Resultatregnskap 2022

Sollitoppen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 148 184	632 328	1 149 380	1 606 035
Annen driftsinntekt	2	63 584	185 502	121 000	60 350
Sum driftsinntekter		1 211 768	817 830	1 270 380	1 666 385
Kostnader					
Lønnskostnad	3	57 050	0	57 050	57 050
Konsulenttjenester	4	99 003	68 935	80 142	102 510
Kontingenter	5	2 650	2 050	2 000	2 700
Rep og vedlikehold	6	169 532	154 081	283 500	217 625
Forsikringer		66 252	41 752	60 500	72 900
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	21 517	2 986	6 000	25 000
Energi og fyring	8	456 068	194 239	313 466	617 000
Kabel-TV og telefoni	9	164 891	109 328	163 380	170 000
Driftskostnader	10	225 154	65 894	160 000	178 000
Andre driftskostnader	11	35 177	10 487	22 400	23 400
Sum driftskostnader		1 297 295	649 752	1 148 438	1 466 185
Driftsresultat før finansposter		-85 527	168 078	121 942	200 200
Finansielle poster					
Finansinntekt		217	250	0	0
Finanskostnad		0	85	0	0
Sum finansposter		217	164	0	0
Årsresultat		-85 310	168 243	121 942	200 200
Overført til annen egenkapital	12	-85 310	168 243	0	0
Sum disponering		-85 310	168 243	0	0

Resultatrapport 2022 for Sollitoppen Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Sollitoppen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Variige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		99 611	11 570
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	65 389
Andre fordringer		6 507	107 649
Sum fordringer		106 118	184 608
Bankinnskudd, kasse o.l.		211 960	271 557
Sum omløpsmidler		318 078	456 165
SUM EIENDELER		318 078	456 165

Balanserapport 2022 for Sollitoppen Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Sollitoppen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	82 933	168 243
Sum egenkapital		82 933	168 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		177 000	208 479
Annen kortsiktig gjeld	13	58 145	79 443
Sum kortsiktig gjeld		235 145	287 922
Sum gjeld		235 145	287 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		318 078	456 165

Sollitoppen Boligsameie

Tine Hauge Lien
Styrets leder

Ove Martin Johansen
Styremedlem

Odd Erling Håberget
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sollitoppen Boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	34 800	23 400	36 000	34 800
Generelle felleskostnader	950 004	500 008	950 000	1 170 035
Kabel-TV/Bredbånd	163 380	108 920	163 380	170 000
Vedlikeholdsfond	0	0	0	200 000
Sum felleskostnader	1 148 184	632 328	1 149 380	1 606 035

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	63 584	185 502	121 000	60 350
Sum andre driftsinntekter	63 584	185 502	121 000	60 350

Gjelder inntekter for elbil lading.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	0	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	0	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	57 050	0	57 050	57 050

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	0	900	0	0
Forretningsførsel	74 144	48 035	74 142	77 510
Revisjon	4 719	0	6 000	5 000
Tilleggstjenester	140	0	0	0
Vedlikeholdsplan	20 000	20 000	0	20 000
Sum konsulenttjenester	99 003	68 935	80 142	102 510

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	2 650	2 050	2 000	2 700
Sum kontingenter	2 650	2 050	2 000	2 700

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	9 125	9 220	20 500	9 800
Brannsikring	26 056	13 484	41 000	30 925
Bygninger	15 432	12 552	50 000	20 000
Elektro	4 349	0	5 000	5 000
Garasjer	15 732	33 565	15 000	13 500
Heis	55 221	47 822	62 000	68 400
Utvendig anlegg	5 400	6 286	0	5 000
Ventilasjon	38 218	31 152	70 000	45 000
VVS	0	0	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	169 532	154 081	283 500	217 625

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	21 517	2 986	6 000	25 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	21 517	2 986	6 000	25 000



Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	308 379	122 808	213 466	457 000
Strøm	147 689	71 431	100 000	160 000
Sum energi og fyring	456 068	194 239	313 466	617 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	164 891	109 328	163 380	170 000
Sum kabel-TV og telefoni	164 891	109 328	163 380	170 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feieing	35 750	0	30 000	38 000
Gressklipping	23 812	11 300	15 000	0
Renhold	165 592	54 594	115 000	140 000
Sum driftskostnader	225 154	65 894	160 000	178 000



Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	415	0	0
Nøkler, låser, skilt	14 516	2 219	10 000	0
Verktøy og redskaper	8 292	1 170	3 000	15 000
Sum driftsmateriale	22 808	3 803	13 000	15 000
Annet	0	2 250	0	0
Generalforsamling	8 683	0	7 000	6 000
Lisenser/software	0	1 402	0	0
Rekvisita	0	296	0	0
Velferd	2 286	0	0	0
Sum kontorkostnader	10 969	3 948	7 000	6 000
Bank og kortgebyrer	1 400	2 736	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	1 400	2 736	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	35 177	10 487	22 400	23 400

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	168 243	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-85 310	168 243
Sum opptjent egenkapital 31.12	82 933	168 243
Annen egenkapital 31.12	82 933	168 243
Sum egenkapital 31.12	82 933	168 243



Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Forskudd fra kunder	0	18 918
Gjeld til boligbyggelaget	12 250	0
Andre påløpte kostnader	19 741	0
Uopptjent inntekt	0	10 667
Avsetning andre forpliktelser	0	49 858
Annen kortsiktig gjeld	26 154	0
Sum annen kortsiktig gjeld	58 145	79 443

Note 14 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	168 243	0
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-85 310	168 243
B. Årets endring i arbeidskapital	-85 310	168 243
C. Arbeidskapital 31.12	82 933	168 243
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	318 078	456 165
- Kortsiktig gjeld	235 145	287 922
= Arbeidskapital 31.12	82 933	168 243



5075 2022 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Johansen, Ove Martin **2023-03-27**

Identifikasjon
 **Johansen, Ove Martin**

Navn Dato
Håberget, Odd Erling **2023-03-24**

Identifikasjon
 **Håberget, Odd Erling**

Navn Dato
Lien, Tine Hauge **2023-03-25**

Identifikasjon
 **Lien, Tine Hauge**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sollitoppen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollitoppen Boligsameie som viser et underskudd på NOK 85 310. Årsregnskapet 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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.

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

Lillestrøm, 27. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



INFORMASJON OM SOLLITOPPEN BOLIGSAMEIE

Ble stiftet 20/04/2021 .

Styret kan kontaktes på e-post sollitoppenboligsameie@gmail.com

Mer informasjon finnes på www.bori.no.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen

RENHOLD

Firmaet Feja AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Sameiet har parkeringsplasser ute og garasjeplasser som er tinglyst den enkelte seksjonseier. 2 av inndørsplassene og 1 utvendig er HC-plasser som er tildelt eiere med behovsbevis.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine



seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Om vedtektsfestet:

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 24221877

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyr

Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



Forslag til endring av avregning for gulvvarme og varmtvann for beboere på Sollitoppen:

Forslag:

Styret tar kontakt med levrandør og ber om lovpålagt månedlig avregning og fakturering av gulvarme direkte mot hver leilighet i Sollitoppen sameie.

Styret tar kontakt med levrandør og ber om lovpålagt månedlig avregning og fakturering varmtvann, direkte mot hver leilighet i Sollitoppen sameie.

Bakgrunn:

Dagens akonto avregning viser ikke reell kostnad for forbruk av varmtvann og vann benyttet til oppvarming av egne leilighet.

Prisen pr kWh for gulvvarme, og prisen pr. kubikkmeter for varmtvann varierer fra måned til måned uten at beboer blir gjort kjent med hverken pris eller avregnet forbruk.

Det er nærmest umulig for den enkelte å få oversikt over kostnad for eget forbruk fra måned til måned, og halvårlig akonto avregning med dagens varierende energipriser er lite tilfredstillende. Måndlig avregning var pr 1/1-2022 et lovpålagt krav. [Lower og regler \(techem.com\)](https://techem.com)

Alt forbruk på Sollitoppen fjernavleses kontinuerlig digitalt, og det burde være relativt enkelt å fremskaffe avregning med påfølgende faktura fra måned til måned.

Techem portal: [Techem Beboer App - Forbrugsmål \(techemadmin.no\)](https://techemadmin.no)

Vi har Techem web- og app- avlesning av kontinuerlig forbruk gjennom egen portal. Men det blir ikke gjort avregning av dokumentert forbruk eller opplyst pris slik at den enkelte kan få oversikt over egen kostnad.

Her bør en i det minste få oversikt over dokumentert avregning som er underlaget for den enkeltes faktura.

Det bør undersøkes om Techem kan tilby direkte fakturering på månedlig basis. Techem bør i det minste kunne sende en email til den enkelte med avregnet forbruk ved enden av hver måned. Prisinformasjon om kostnad pr kwh/m³ fra måned til måned må kunne avkreves oversendt fra levrandør i slutten av hver måned.

Techem tjenester:

I min kommunikasjon med Techem stilte jeg spørsmål som følger:

Sitat: (Svarene fra Techem i rød tekst)

1. Er Techems avlesning av målere regulert gjennom avtale med Sollitoppen sameie eller gjennom andre (Hvis andre oppgi hvem)? Techem har en signert avtale med boligselskapet Sollitoppen.

2 Kan Techem levere avregningsvedlegg til den enkelte beboer gjennom Techem app hver mnd.?? Da det ikke er Techem som setter opp avregningen, men BORI, vil det ikke være noen avregningsvedlegg tilgjengelig i beboer appen.



3 Kan Techem tilby direkte fakturering basert på avregning mot den enkelte bruker en gang pr mnd hvis sameiet så ønsker, uavhengig av Bori? (Som for strømleverandører?) Denne forespørselen må vi motta fra styret, som er vår kunde.

4 Varmesystemet på Sollitoppen har ikke fungert optimalt. Techem sitter på alle måledata fra systemet. Kan Sollitoppen sameie få tilgang til disse data, slik at en kan analysere om systemet regulerer som det skal? (Her spør vi både etter sanntidsdata og historiske data for etteranalyse). Styret har tilgang til alle målerdata vi Administrator portalen (styreportalen). Vennligst kontakt styret for ytterligere spørsmål.
(Sitat slutt)

Av dette tolker jeg at vi kan få tilgang til datastrømmen fra vårt anlegg gjennom sameieportalen, uten at jeg kjenner detaljene rundt dette. Denne tilgangen vil gi oss en helt annen mulighet til å sjekke om systemet regulerer som det skal. Vi kan da ta ut data i Excel tabeller og gjøre en rask analyse og identifisere problemer. Det er slike funksjoner en forventer fra et digitalt gulvvarmesystem som vi har betalt for på Sollitoppen.

Av dette tolker jeg også at Techem kan tilby avregning og fakturering direkte, månedlig, mot den enkelte leilighet (tilsvarende system som for de fleste strømleverandører) uten at vi behøver å gå via Bori som et forsinkende, filtrerende og fordyrende mellomledd.

«Akonto- avregning» av moderne digitale systemer er uansett en arkaisk innretning som ikke hører noe sted hjemme og definitivt ikke tjener hverken forbrukerne eller miljøet.

Krav om individuell måling i EU-direktiv:

Fra Techem webportal kan en lese at det nye EU-direktivet forventer en besparelse på 32,5% ved at brukerne bevisstgjøres gjennom bruk av sanntids digital informasjon. Dette oppnåes ikke med vårt bevisløse forhold til data fra gulvvarmesystemet. Månedlig avregning er lovpålagt krav.

<https://www.techem.com/no/no/info-og-service/lover-og-regler>

Utdyping av forslag:

Styret tar kontakt med Techem og ber om et tilbud på månedlig avregning og fakturering av gulvarme direkte mot hver leilighet i Sollitoppen sameie. Altså utenom Bori.

Styret tar undersøker og ber om et tilbud på månedlig avregning og fakturering varmtvann, direkte mot hver leilighet i Sollitoppen sameie. Altså utenom Bori.

Styret bør utover dette avklare hvordan [Logg inn - Techem \(techemadmin.no\)](#) «Techem Administrator Portal» kan nyttes til å identifisere/diagnostisere feil ved gulvvarmeanlegget hos den enkelte. (Vi har hatt flere tilfeller av irregulartitet i anlegget, og dette har tatt oss flere måneder å avklare. Tilgang til forbruksdata for hele sameiet via Techem Administrator Portal vil kunne identifisere problemer fra time til time.)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om endring av avregning for gulvarme for varmtvann for beboere på Sollitoppen. Styret har allerede tatt opp dette med vår forretningsfører, Bori. Styret har fått tilbakemelding fra Bori om at de har til hensikt å innføre månedlig avregning av gulvarme



og varmtvann. Vi får mer status i løpet av Q2. Styret mener derfor at det er overflødig med ev avstemming, da forslaget allerede er planlagt å bli innført av vår regnskapsfører.



Forslag til endring av ladeleverandør for Elbil for Solitoppen sameie

Forslag:

Jeg foreslår herved at vi bytter leverandør, fra nåværende leverandør **Charge365** til **Elaway** (Tilbud fra Elaway vedlagt.)

Bakgrunn:

Viser til årsmøtet i sameiet av 20/4-2022, hvor styret henviste til brukerne å finne beste løsning for drift av sameiets Zaptec ladeanlegg.

Nåværende løsning gjennom Charge365 beregner kostnad pr kWh som baseres på Nordpools gjennomsnittspris siste måned, Charge365 plusser så på 15%. Sameiet setter så prisen fra måned til måned for å balansere regneskapet.

Dette er ugunstig, da den enkelte ikke kan velge ladetidspunkt og derigjennom rimelig strøm.. I tillegg beregner Charge365 seg 15% påslag pr kWh for fakturering, noe som vurderes dyrt med dagens strømpriser.

Ny løsning:

Ved den foreslåtte nye løsning kan bruker stå tilkoblet hele tiden, og gjennom kommunikasjon med egen bil, velge hva tidspunkt på døgnet hen ønsker å lade. Da vil bruker selv kunne velge tidsperiode for lading i forhold til Nordpools publiserte timepriser for strøm, og bli fakturert deretter.

Faktura blir beregnet basert på Nordpool kost pr kWh på det tidspunktet bilen lader, og ikke basert på gjennomsnittet for mnd. Kostnad for administrasjon/drift av anlegget fra Elaway er fast 59 kr pr måned for hver bruker.

Styret kan i tillegg velge et påslag for å dekke administrasjon. Tabellen under viser en sammenligning av kostnader ved de to løsningene. Jeg har ikke tatt med strømstøtten eller variasjon i strømprisen over tid i dette regnestykket, da det kompliserer oppsettet og er irrelevant for valget sameiet må gjøre.

Løsningen forutsetter at strømvartalen for fellesområdet er en avtale med timebasert avregning av strømutgiftene for fellesområdet i garasjen. Utover dette kan strømleverandør velges fritt.

<https://www.elaway.io/no>

<https://www.charge365.no/>

[Elaway tilbud](#)

Elaway har nå vært i kontakt med Nordengen. Nordengen kan drifte anlegget på Sollitoppen på samme måte med Elaway som driftsansvarlig, som de har gjort med Charge365.

Forskjellen blir at drift og fakturering da blir Elaways ansvar og ikke Charge365. Nordengen vil fremdeles stå som utførende og foreta reparasjoner, nye installasjoner etc.

Nye installasjoner av en Zaptec ladestasjon i eksisterende anlegg, vil bli billigere, da Elaway tilbyr (gjennom Nordengen) nye stasjoner for NOK 16.900,-. Kristengård som jeg tror var den siste som installerte ny stasjon hos oss, betalte NOK. 19.000,-



Fordeler ved bruk av Elaway fremfor Charge365 bli da som følger:

Fast pris på 59 kr/pr mnd. i motsetning til 15% påslag. Se vedlagt tabell

Bruker kan velge tidspunkt for lading i henhold til Norpools publiserte priser, og derigjennom sikre at en ikke lader når strømmen er dyr.

Potensiell innsparing vil avhenge av den enkeltes mulighet til å velge gunstig prisperiode og variasjon i døgnprisene. Innsparingspotensialet basert på variasjonen i strømprisene i 2022 ligger på 20-30% på i forhold til dagens system.

For nye elbil-eiere vil en nyinstallasjon bli ca. 2-3000 kr billigere.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Sammenligning mellom Charge365 og Elaway	Ansett kjørelengde pr år i km	Kjørelengde pr mnd i km.	Systemforbruk pr mnd./Ansett forbruk 7 kWh per 10 km./1 kWh	Strømpris per kWh/Ansett gjennomsnittspris i kr.	Ladestøst pr mnd i kr.	Påslag for admin/fakturering fra Charge365/Elaway i kr.	Boringslag påslag avsett 41 pr mnd./Bestemmes av samveies styre i kr.	Total kost pr mnd ved ansett kjørelengde i kr.	Kommentar
Charge 365	12000	1000,00	200,00	2,00	400,00	60	41	501,00	Nåværende levrander tar 15% påslag
Charge 365	16000	1333,33	266,67	2,00	533,33	80	41	654,33	Nåværende levrander tar 15% påslag
Charge 365	20000	1666,67	333,33	2,00	666,67	100	41	807,67	Nåværende levrander tar 15% påslag
Charge 365	24000	2000,00	400,00	2,00	800,00	120	41	961,00	Nåværende levrander tar 15% påslag
Charge 365	30000	2500,00	500,00	2,00	1000,00	150	41	1191,00	Nåværende levrander tar 15% påslag
Elaway	12000	1000,00	200,00	2,00	400,00	59,00	41	500,00	Foreslått levrander tar 59 kr/mnd påslag pr bruker
Elaway	16000	1333,33	266,67	2,00	533,33	59,00	41	633,33	Foreslått levrander tar 59 kr/mnd påslag pr bruker
Elaway	20000	1666,67	333,33	2,00	666,67	59,00	41	766,67	Foreslått levrander tar 59 kr/mnd påslag pr bruker
Elaway	24000	2000,00	400,00	2,00	800,00	59,00	41	900,00	Foreslått levrander tar 59 kr/mnd påslag pr bruker
Elaway	30000	2500,00	500,00	2,00	1000,00	59,00	41	1100,00	Foreslått levrander tar 59 kr/mnd påslag pr bruker



Litt av bakgrunnen for at det kan være fornuftig å bytte leverandør for lading av bil.

Vi hører mye om det grønne skiftet om dagen, og at ny teknologi sammen med digitalisering og smarte løsninger skal gjøre oss til et nullutslipp-samfunn.

Effektiv forvaltning og distribusjon av energi er mye av nøkkelen for å få til dette skiftet.

Hvis man tenker seg at alle kommer hjem klokken halv fem på ettermiddagen og setter bilen til lading med høy effekt slik tilfellet er på Sollitoppen nå, vil distribusjonsnettet være for svakt dimensjonert til å tjene alle.

Derfor har Nordpool, som er børsen for distribusjon av energi, satt en pris på hver kilowatt-time i døgnet. Strømlleverandørene tilbyr nå timespotpris, slik at den som kan vente, kan kjøpe billig strøm på natta, eller kanskje vente til neste dag før en lader. Man kan også sette krav til max.- pris etc. Dette kalles «Smart Lading»

Kraftselskaper som Statnett og Hafslund prøver å få fart på denne utviklingen ved å etablere selskap som Elaway. Selskap som Elaway skal også tjene penger, men det er viktigere for eierne at en «pusher» utviklingen for å unngå overbelastning av strømmnettet, enn at fortjenesten blir størst mulig.

Derfor mener jeg at sameiet på lengre sikt er mer tjent med et samarbeid med Elaway enn Charge365. Charge365 er et selskap heleiet av Zaptec (vår ladeanlegg-leverandør) og er gjennomkommersialisert og har en tendens til å ha børsfokus på kortsiktige løsninger som gir selskapet størst fortjeneste her og nå. Charge365 er normalt løsningen som blir solgt inn som "default" ved innstallasjon av anlegget, men ikke nødvendigvis den beste løsning for sameiet.

Forslag til å etablere et vedlikeholdsfond med øremerkede midler

Bakgrunn

Som boligsameie er vi underlagt Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>

Eierseksjonsloven regulerer blant annet: §33 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. og §35 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold. Et sameie som ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Videre er sameiet erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, hvis sameiet har opptrådt uaktsomt.

I følge samme lov skal styret sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Analyse

Garantien (5 år) vår eiendom utløper i 2026. Gjennom budsjettet for 2023 har styret derfor besluttet å avsette årlig kr. 200.000,- til vedlikehold av sameiets eiendom som ikke knytter seg til den enkelte seksjon. Pr. dags dato er dette midler som disponeres av sameiets styre under deres beslutningskompetanse. For å gi alle sameiere en trygghet på at midlene blir brukt i henhold til hva felleskapet mener er riktig langsiktig prioritering, forslår styret at avsatte midler til vedlikehold låses til et dedikert vedlikeholdsfond øremerket vedlikehold som besluttes av årsmøtet. Sistnevnte må nedfelles i våre vedtekter.

Styret foreslår følgende tillegg i våre vedtekter:

4-3 Sameiets vedlikeholdsfond

- (1) Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som er øremerket til sameiets vedlikeholdsplikt i henhold til Eierseksjonsloven §33 og vedtektenes punkt 4-2.
- (2) Styret har ikke disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet med mindre det er besluttet av årsmøtet med 2/3 flertall.
- (3) Ved behov for å benytte midler fra vedlikeholdsfondet, plikter styret å sende ut en orientering om dette til samtlige sameiere, og snarest mulig kalle inn til ekstraordinært årsmøte og forlegge saken til behandling.
- (4) Styret fastsetter det årlige beløpet som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.
- (5) Årlig avsetning til vedlikeholdsfondet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale å-konto beløp fastsatt av styret.
- (6) Årsmøtet kan også vedta ekstraordinære avsetninger til vedlikeholdsfondet.
- (7) Vedlikeholdsfondet føres på en separat rentebærende bankkonto. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelig, dvs at andeler i vedlikeholdsfondet ikke utløses etter sameiebrøken ved salg av eierseksjoner.

Forslag til vedtak



Årsmøtet støtter styrets forslag og vedtar forslåtte tillegg i sameiets vedtekter.



Forslag fra valgkomiteen

Dagens ordlyd:

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder, og 2-4 andre medlemmer, og med 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til ny ordlyd:

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder, og 2-5 andre medlemmer, og med 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene kan tjenestegjøre inntil tre år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer kan velges for 1 eller 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Bakgrunn:

Sollitoppen sameie administrerer et bygg med avanserte tekniske løsninger. Det er ønskelig å utvide styret for å øke styrets kompetanse.

Ved bare 3 medlemmer vil kontinuiteten i styrearbeidet bli skadelidende, når flere styremedlemmer skiftes ut.

Ved å øke lengden på engasjementene, sikrer en at erfaringer føres videre fra styre til



styre.

Ved økning av styrets antall vil en få større fleksibilitet i allokeringen av oppgaver og redusere enkeltmedlemmers arbeidsbelastning. Kostnaden ved en økning av antall, bør således ikke påvirkes.

Styrets innstilling:

- Vedtektenes pkt 7-1 endres ikke.

Begrunnelse

- Gjeldende vedtekt sikrer nødvendig kontinuitet med hensyn på sammensetning og tjenestetid ved at den åpner for inntil 4 medlemmer i tillegg til leder.

- Styret mener det er unødvendig med to varamedlemmer.

- Styret mener en sammensetning av tre medlemmer i tillegg til leder vil kunne sikre nødvendig kontinuitet. Styret mener også at en slik sammensetning vil være nok i forhold til de arbeidsoppgavene styret i Sollitoppen sameie har i forhold til arbeidsbelastning.

- Styret mener også at vi ikke bør bruke opp for mange sameiere samtidig til styreverv da vi kun er 35 sameiere.

- Styret mener det ikke kan forventes at noen av sameierne skal ha kompetanse innfor drift av de tekniske anleggene på bygget og at styrets oppgave derfor kun er å sikre nødvendige og driftsavtaler for disse.

- Styret foreslår at det ved årets valg ikke gjøres endringer i antall styremedlemmer og at utvidelsen utsettes til årsmøtet 2024. Styret kan da utvides til 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder ved at det da velges inn to nye styremedlemmer for 2 år. Kontinuitet vil da sikres ved at 2 og 2 av styrets 4 medlemmer vil sitte i 2 ulike tjenesteperioder.



Valgkomiteene i Sollitoppen Sameies forslag til nye styreverv for 2023:

Komiteen har hatt 02 møter og konkludert som følger:

Vi foreslår at styret i sameiet utvides fra dagens 3 personer til 5 personer fra og med styremøte 19/4-2023. Dette for å ivareta kontinuitet i styrearbeidet fremover.

Sittende styre: Styreleder: Tine Hauge Lien , på valg. Styremedlem: Odd Erling Håberget, ikke på valg .Styremedlem: Ove Martin Johansen, på valg .Varamedlem: Ole Bakkehaug, på valg.

Valgkomite bestående av: Unni Pettersen Jon Kåre Hovde.

Forslag til nytt styre:

Styreleder: Tine Hauge Lien, gjenvelges for 2 år. Sitter til 2025

Styremedlem: Odd Erling Håberget, ikke på valg, sitter til 2024

Styremedlem: Ove Martin Johansen, gjenvelges for 2 år, sitter til 2025

Nytt styremedlem: Erling Amdahl, velges for 3 år, sitter til 2026

Nytt styremedlem Bjørg Bråthen, velges for 1 år, sitter til 2024 .

Varamedlem Ole Bakkehaug, takker av, og går ut av styret. Nytt varamedlem: Ivar Nordby velges for 2 år sitter til 2025

Forslag til ny valgkomite: Unni Pettersen, takker av .Randi Essen, ny velges for 1 år sitter til 2024

Jon Kåre Hovde gjenvelges for 1 år sitter til 2024

Styrets innstilling:

Styreleder. Tine Hauge Lien gjenvelges for 2 år og sitter til 2025

Styremedlem: Odd Erling Håberget sittr til 2024

Styremedlem: Ove Martin Johansen gjenvelges for 2 år og sitter til 2025

Varamedlem: Ivar Nordby velges for 1 år og sitter fram til 2024

Valgkomiteleder :Jon Kåre Hovde velges for 2 år og sitter fram til 2025

Valgkomitemedlem :Randi Essen velges for 1 år og sitter fram til 2024