



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 110 275  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE  
Forretningsadresse: Tønsberg - Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 093 401	1 149 511
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 093 401</b>	<b>1 149 511</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 530	99 631
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 250	26 250
Annen driftskostnad		893 253	1 020 288
<b>Sum kostnader</b>		<b>989 033</b>	<b>1 146 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>104 368</b>	<b>3 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		497	1 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>497</b>	<b>1 290</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>497</b>	<b>1 290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 865	4 632
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 250	82 500
Sum varige driftsmidler		56 250	82 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 250	82 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		425	
Andre fordringer		156 628	116 542
Sum fordringer		157 052	116 542
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		459 792	346 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		459 792	346 140
Sum omløpsmidler		616 844	462 682
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>673 094</b>	<b>545 182</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		612 194	507 329
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>612 194</b>	<b>507 329</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>612 194</b>	<b>507 329</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		53 659	24 846
Skyldige offentlige avgifter		3 208	7 658
Annen kortsiktig gjeld		4 033	5 349
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 900</b>	<b>37 853</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 900</b>	<b>37 853</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>673 094</b>	<b>545 182</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440522

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 110 275  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE  
Forretningsadresse: Tønsberg - Nøtterøy Boligbyggelag  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 991 110 275  
SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 093 401	1 149 511
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 093 401</b>	<b>1 149 511</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 530	99 631
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 250	26 250
Annen driftskostnad		893 253	1 020 288
<b>Sum kostnader</b>		<b>989 033</b>	<b>1 146 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>104 368</b>	<b>3 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		497	1 290
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>497</b>	<b>1 290</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>497</b>	<b>1 290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 865	4 632
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>



Organisasjonsnr: 991 110 275  
SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		56 250	82 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 250	82 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		425	
Andre fordringer		156 628	116 542
Sum fordringer		157 052	116 542
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		459 792	346 140
Sum omløpsmidler		616 844	462 682
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>673 094</b>	<b>545 182</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	612 194	507 329
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>612 194</b>	<b>507 329</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>612 194</b>	<b>507 329</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	53 659	24 846
Skyldige offentlige avgifter	3 208	7 658
Annen kortsiktig gjeld	4 033	5 349
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>60 900</b>	<b>37 853</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>60 900</b>	<b>37 853</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>673 094</b>	<b>545 182</b>



Organisasjonsnr: 991 110 275  
SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Sameiet Solsiden Terrasse**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 2. juni 2021 kl. 18.00** i DES-klubbens lokaler i Nypeveien.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Solsiden Terrasse 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 seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Solsiden Terrasse**  
avholdes onsdag 2. juni 2021 kl. 18.00 i DES-klubbens lokaler.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av punkter i vedtektene for sameiet.
- B) Forslag til endringer i husordensreglene for sameiet.  
Forslag om å få installert slukrister i parkeringsgarasjen i B-bygget.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Tønsberg, 22. april 2021  
Styret i Sameiet Solsiden Terrasse

Anne Selstad    Jan Bjune    Jon Cato Landsverk

Protokollen blir sendt ut til samtlige beboere.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anne Selstad	Olsrødsvingen 118 A S 21
Styremedlem	Jan Bjune	Olsrødsvingen 126 B S 25
Styremedlem	Jon Cato Landsverk	Olsrødsvingen 120
Varamedlem	Dag Ditmansen	Olsrødsvingen 120
Varamedlem	Anne Grini	Olsrødsvingen 122
Varamedlem	Brit Stabekk	Olsrødsvingen 136 A S 01

#### Valgkomiteen

Dag Ditmansen	Olsrødsvingen 120
Brit Stabekk	
Olsrødsvingen 136 A	
Anne Grini	Olsrødsvingen 122

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Solsiden Terrasse

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Solsiden Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991110275, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Olsrødsvingen 110  
Olsrødsvingen 112, 114 A-C  
Olsrødsvingen 116, 118 A-B  
Olsrødsvingen 120-136 A-C

Gårds- og bruksnummer :  
in14 / 167  
9

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet Solsiden Terrasse har ingen ansatte utover de arbeidsavtalene som er inngått med beboere som gjør en frivillig jobb for kr. 200 pr time, men har inngått avtale med snekker Terje Borge på fast timebetaling på kr. 300. Styret følger arbeidsmiljølovens



bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

## Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

## Styrets arbeid

Styret har i perioden fram til årsskiftet hatt 10 styremøter. Styret har møtt fulltallig på alle møter, og også varamedlemmene har deltatt i de fleste møtene.

Sameiet begynner etterhvert å kjenne på alderen, A-bygget er 15 år, mens B- og C-byggene er 14 år. Dette betyr etterhvert vedlikeholdsarbeid, og en del har blitt gjort i 2020. Sementblokkene som lå som belegg i trappene i A-bygget hadde begynt å gi etter, og var blitt veldig ustabile etterhvert. I 2020 er det derfor skiftet til treverk som underlag, og det er benyttet royalimpregnert treverk, og arbeidet er utført av snakker Terje Borge.

Veggene utvendig er oljet en gang fullstendig, samt en gang hvor bare sør- og vestvegger ble tatt. I 2020 ble alle murene malt hvite igjen. Arbeidet ble utført av beboerne på dugnad. I B- og C-byggets heishus var en utgangsdør i 1. etasje knyttet sammen med døren i 2. etasje. Dette ble korrigert.

På grunn av coronapandemien, måtte årsmøtet utsettes noe, men kunne avvikles på vanlig måte noe senere enn vanlig, men innenfor lovbestemt frist.

Vårens vanlige utedugnad måtte avlyses pga pandemien, men til gjengjeld fikk vi avholdt en dugnad på høsten – i øsende regnvær! Det ble oppdaget jordrotter i nærheten av bygningene, og forsikringsselskapet sendte ut sin utøyekspert som etter kontroll påpekte at vi måtte sørge for musebørster så godt som overalt langs ytterveggene på alle tre bygg. Dette kunne de gjøre etter å ha gitt oss et pristilbud, men da fant styret ut at dette kunne noen av beboerne gjøre selv, og børster ble innkjøpt og montert – og til en helt annen pris.

Fliser løsner etterhvert på terrassene, og i 2020 ble det skiftet fliser på nesten halve terrassen i 116 B – samt enkelte som var løsnet eller knekt – ble ordnet i 114 B. Deretter ble det på terrassen i 120 C gjort et noe større arbeid. Alle flisene utenfor vannrenna ble tatt av – mange av disse var løse – det ble lagt nytt beslag, så ble det lagt smøremembran på gulvet før flisene ble lagt på igjen. Dette ble også gjort i håp om at det skulle slutte å renne vann ned på terrassen i 120 B, hvilket har vært et problem i mange år – det ble levert klage på dette allerede etter ett år etter innflytting.

I forbindelse med dette, anbefalte flisleggeren at vi burde åpne på treverket i rekkverket for å finne ut hvordan det så ut. Først tok vi løs det nederste bordet, og ble forskrekket over hva vi fant – nemlig råttent treverk. Vi tok omgående kontakt med Eventyrhus og ABT om dette. Eventyrhus møtte opp med daglig leder og en snekker – som begge avviste at dette hadde noen betydning, de mente det bare var forskalingsmateriale som ikke har noen funksjon. Etter dette engasjerte vi et firma til å løsne mer av rekkverket og sjekke ut situasjonen. Vi fikk etter dette en rapport fra firmaet, som mente at terrassene ikke var

bygget etter forskrifter og standarder. Firmaet mente at skulle terrassene bli ordentlige, må støpen som ligger over membran fjernes (anslagsvis 6/7 cm), og så må man bygge den opp på nytt med membran som er stor nok til å dekke opp og utover, og evt. sette opp takrenner på utsiden. Slikt arbeid anslo firmaet til å koste mellom kr. 70.000 og kr. 90.000 pr. terrasse.

Vi tok da kontakt med forsikringssselskapet If, og mente vi fikk klarsignal for dekning av utgiftene ved å søke advokathjelp i forhold til Eventyrhus og ABT, som begge avviste saken pga- foreldelse.

Styret besluttet da å søke advokat, og i den forbindelse ble alle papirer gjennomgått fra byggene var nye. Alt som handlet om terrasser ble kopiert og beskrevet, og styreleder hadde en times samtale med advokat. Det var også en advokatfullmektig og en trainee tilstede. På bakgrunn av dette mottok vi etterhvert et 8 siders notat fra advokatfirmaet. De gjorde klart at dette var en veldig vanskelig sak på grunn av all tid som var gått, men foreslo at det kunne sendes et brev til Eventyrhus og ABT. To fra styret hadde deretter et nytt møte med advokatene, og vi kom til enighet om slike brev for å forsøke å få disse til erkjenne ansvar.

Eventyrhus avviste alt ansvar, det samme gjorde ABT juridisk, men ville gjerne delta på en ny befaring og forsøke å komme til en løsning!!

Vi mottok deretter en stor regning fra advokatfirmaet – etter vår mening hadde de benyttet unødvendig mye tid til arbeidet. Regningen gjaldt arbeidet fram til det siste møtet, og innbefattet ikke arbeidet med selve brevene. Vi reagerte selvfølgelig sterkt på dette, men har jo ingen midler utenom kritikk – og tilbakemelding om at de burde gitt oss beskjed om at arbeidet var så omfattende før de påtok seg dette. Regningen ble så oversendt If – som så gir beskjed - etter å ha fått alle dokumenter i saken – at de ikke finner å kunne dekke den, da de mener at dette har oppstått før vi ble forsikret i If. Vi mener imidlertid at dette er noe vi ikke kunne oppdaget tidligere, vi har ikke hatt noen grunn til å åpne opp fasaden på bygg som er 14 år gamle. Saken er nå overlatt til Obos' forsikringsavdeling. Vi har nå også fått sluttregningen, som ble halvert etter vår tilbakemelding.

I skrivende stund vet vi ingen ting om hvordan denne saken ender – må vi fortsatt leve med at det renner vann i dagevis etter et regnskyll fra flere terrasser, og med viten om at det finnes mugg og råte under fronten på rekkverkene. Det synes tydelig at vi ikke kan komme noen vei i forhold til Eventyrhus – og hvilke løsninger ABT kan komme med forslag til er jo et stort spørsmål – de har jo vært engasjert og forsøkt å rette på dette i flere år allerede uten å komme fram til årsaken.

Dersom sameiet sitter igjen med regningen helt alene, må styret beklage sterkt. Vi var imidlertid enige om at vi måtte prøve å komme fram til en løsning på dette.

I høst ble det skiftet dører på 9 av bodene på terrassene i C-bygget – samtlige karmar var råtne og dørene ødelagte. Arbeidet ble utført av snekker Terje Borge. Han skiftet også et vindu på sørveggen i 118 A som var råttent. Omtrent samtidig ble det oppdaget at 3 vinduer i 120 C var råtne – disse sitter jo høyt på en vegg uten tilkomst utenfra, så her måtte det leies lift, så jobben ble utført av Vaktmester.no. Mens den jobben ble



gjennomført, var det et skikkelig regnvær en dag – og da rant plutselig vannet inn i stuevinduet i 112 C. Været sto veldig på fra sør og da ble vannet presset inn. En av snekkerne fra Vaktmester.no så på det, og konstaterte at også dette er råttent og må skiftes – det samme gjelder soveromsvinduet på samme side i 112 C. Vi fant imidlertid at dette arbeidet kunne utsettes til våren. I romjula var det pånytt et skikkelig uvær med mye vind fra sør, og på nytt rant vannet inn på gulvet. Nestleder fikk tettet med silikon både innvendig og utvendig, men måtte til slutt spikre på en plastsekk på utsiden for å få stanset vannet.

Det ble i sommer oppfordret til at alle måtte inspektere vinduene sine, og det ble kjøpt inn vindusmaling slik at der det var behov måtte disse males. 5 – 6 av beboerne har sørget for å skrape og male sine vinduer, og det er behov for maling på sørveggen i A-bygget, i 2. og 3. etg. 1. etasje ble malt. Det er trolig at hele sørveggen må oljes igjen til sommeren – og det må i så tilfelle leies lift – dette vil da bli koordinert med beboerne slik at de kan male sine vinduer utvendig mens det er lift tilgjengelig.

Også i 2020 ble to leiligheter omsatt, og nye beboere ønskes velkommen.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.093401.

Andre inntekter består i hovedsak av betaling for strøm til elbillading og kommunens godtgjørelse for gressklippingen som utføres av sameiet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 989033.

Dette er kr 20967 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk enn forutsatt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 104368 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 555944.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7781. Økningen skyldes premieendringen etter indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Solsiden Terrasse. I tillegg er det en regnskapsteknisk endring pga skifte av forsikringsselskap i januar 2020.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a  
Sparekonto 0,20 % p.a

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret har økt med 2 %.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på ca 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Solsiden Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Solsiden Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

#### 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y2N7H-DMWWW-M8LHA-FHBZY-4ZKA-EHMQE



# 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

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-03 15:53:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y2N7H-DMWWW-M8LHA-FHBZY-4ZKA-EHMQE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE ORG.NR. 991 110 275, KUNDENR. 3314

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 083 540	1 136 361	1 133 000	1 209 000
Andre inntekter	3	9 861	13 150	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 093 401</b>	<b>1 149 511</b>	<b>1 133 000</b>	<b>1 209 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 530	-49 631	-45 000	-58 000
Styrehonorar	5	-30 000	-50 000	-50 000	-42 000
Avskrivninger	11	-26 250	-26 250	-7 500	-26 250
Revisjonshonorar	6	-5 400	-5 243	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 575	-71 570	-75 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-101 690	-4 305	0	0
Drift og vedlikehold	8	-330 400	-539 488	-441 500	-410 000
Forsikringer		-67 960	-70 857	-75 000	-75 000
Energi/fyring		-20 749	-40 128	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 837	-189 237	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-96 641	-99 461	-60 000	-110 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-989 033</b>	<b>-1 146 169</b>	<b>-1 010 000</b>	<b>-1 052 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>104 368</b>	<b>3 342</b>	<b>123 000</b>	<b>156 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	497	1 290	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>497</b>	<b>1 290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>104 865</b>	<b>4 632</b>	<b>123 000</b>	<b>156 750</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		104 865	4 632		



## SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE ORG.NR. 991 110 275, KUNDENR. 3314

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	56 250	82 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 250</b>	<b>82 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		21 966	21 966
Restanser på felleskostnader		0	132
Fordring leverandør	12	68 509	0
Kundefordringer		425	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 730	47 309
Energiavregning	13	15 423	47 135
Driftskonto OBOS-banken		380 483	263 493
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 710	5 420
Sparekonto OBOS-banken		77 598	77 226
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>616 844</b>	<b>462 682</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>673 094</b>	<b>545 182</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		612 194	507 329
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>612 194</b>	<b>507 329</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	680
Leverandørgjeld		53 659	24 846
Skyldige offentlige avgifter	14	3 208	7 658
Annen kortsiktig gjeld	15	4 033	4 669
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 900</b>	<b>37 853</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>673 094</b>	<b>545 182</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 23.04.2021  
Styret i Sameiet Solsiden Terrasse



Anne Selstad/S/

Jan Bjune/S/

Jon Cato Landsverk/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 010 028
Boligalarm	73 512
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 083 540</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innbetalt for strøm til lading	1 861
Kompensasjon fra Tønsberg Kommune ad. grønntanlegg	8 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 861</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 200
Påløpte feriepenger	-4 033
Arbeidsgiveravgift	-8 775
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 477
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 530</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-99 170
Tilleggstjenester, Obos Eiendomsforvaltning	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 690</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-178 701
Drift/vedlikehold VVS	-2 631
Drift/vedlikehold elektro	-4 326
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 276
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 233
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 376
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 386
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 644
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 288
Kostnader dugnader	-540
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-330 400</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 057
Vaktmestertjenester	-35 637
Renhold ved firmaer	-27 750
Snørydding	-19 470
Trykksaker	-971
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-3 638
Porto	-536
Gaver	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 127
Velferdskostnader	-1 105
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 641</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	372
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>497</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder			
Tilgang 2010	25 000		
Avskrevet tidligere	-10 000		
Avskrevet i år	-2 500		
			12 500
Garasjeanlegg			
Tilgang 2010	50 000		
Avskrevet tidligere	-20 000		
Avskrevet i år	-5 000		
			25 000
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2018	56 250		
Avskrevet tidligere	-18 750		
Avskrevet i år	-18 750		
			18 750
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>56 250</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-26 250****NOTE: 12****FORDRINGER**

Til gode fra leverandør - utbetalt 18.01.21	68 509
---	--------

---

**SUM FORDRINGER** **68 509****NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-25 400
----------------------------------	---------

---

**SUM INNETEKTER** **-25 400****KOSTNADER**

Gass	40 823
------	--------

---

**SUM KOSTNADER** **40 823**

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **15 423**

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**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 710
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 498
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 208</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 033
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 033</b>

## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE**

Husordensregler i Solsiden terrasse beskriver forhold, aktiviteter og ansvar som bidrar til et godt, trygt og trivelig bofellesskap.

Styret er ansvarlig for oppdatering av reglene som godkjennes på årsmøtet.

Vedtektene for Sameiet Solsiden terrasse er overordnet Husordensreglene dersom tvil.

### **RO, ORDEN OG RENHOLD**

Hver enkelt beboer, eier så vel som leietager bidrar til å skape et hyggelig bomiljø og trivsel. I Solsiden bor vi tett på hverandre, så ta hensyn.

Etter kl 2300 må TV, radio og musikk anlegg dempes, slik at det ikke forstyrrer andre.

Ved større private arrangementer, som varer utover kvelden og natta, underrett styret og send nabovarsel.

Brukere av fellesarealer som garasjer, sykkel- og søppelskur, har ansvar for renhold på egen garasjeflate, plassering av sykkel i stativ og generell orden.

Møbler og blomsterkasser/-urner plassert på svalgangen utenfor egen leilighet, må ikke være til hinder for passering.

Renhold og snømåking av svalgangen utenfor egen leilighet, er beboeren ansvarlig for.

Det skal ikke plasseres søppel/avfall midlertidig utenfor inngangsdør. Søppel skal bringes direkte til riktig avfallsdunk.

### **SOLSKJERMING OG LEVEGGER**

Markiser og solskjerming ble samordnet og godkjent av første årsmøtet i Solsiden terrasse. Styret ønsker å videreføre en enhetlig utforming og farge i solskjerming. Ønske om endringer fremmes styret og behandles på årsmøtet.

Montering og vedlikehold av all solskjerming er seksjonseiers ansvar.

Seksjonseiere som ønsker montert beskyttelse mot vind, på terrassegelenderet, må søke styret, ref pkt 3.1.5 i Vedtekten.

### **BLOMSTERKASSER, FELLES BEPLANTET OMRÅDE OG PLENER**

Mange ønsker å ha blomsterkasser på sine balkonger, noe som er fint og koselig. Alle som henger opp dette må påse at den henger på innsiden av rekkverket.

Styret kan gi tillatelse til å plassere blomsterkasser på fellesområder. Beplantning og vedlikehold av disse regulerer styret. Ref pkt 3.1.5 i Vedtekten

Fellesområde var ved overtagelsen beplanta, hekker, grønne planter og busker var tilpasset. Styret ønsker å videreføre dette, så seksjonseiere som ønsker å plante på fellesområder utenfor sin seksjon, må ta det opp med styret. Ref pkt 3.1.5 i Vedtekten

Plener i sameiets fellesområder grenser til plener i kommunale friområder. Klipping av sameiets plener er basert på frivillighet blant beboerne. Tilliggende kommunale plener har de siste årene blitt regelmessig klipt av noen få frivillige i sameiet. Dette er basert på frivillighet og klipping vil bli tilbakeført kommunen om frivilligheten opphører.

### **PARKERING**

Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller ha båter i vinteropplag på eiendommen.



## **SANITÆR**

Her som alle andre steder gjelder det at bind, bleier, kaffegrut etc. selvfølgelig ikke skal kastes i toalettet. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre sameiet, dvs. samtlige eiere, store merutgifter.

## **GRILLING PÅ TERRASSEN**

Gass- eller elektriske griller kan benyttes på terrassen. Kull- og engangsgriller skal ikke brukes på terrasser.  
Røyk og luktplager er alltid et potensielt problem.

## **RENOVASJON**

I Solsiden skal alt avfall kildesorteres og kastes i riktig container. Informasjon om kildesortering finnes i appen «Min renovasjon».  
For avhending av grovavfall og hageavfall kommer styret med informasjon om hvordan og til hvilke tider dette gjennomføres.  
Avfall skal ikke plasseres midletidlig i på svalgang, men bringes direkte til avfallsbeholder.

## **HUSDYR**

**Husdyr er tillat.**

## **PARABOLANTENNER**

Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner. Sameiet har inngått avtale om leveranse av og digital-TV og bredbånd fra Telenor.

## **FLAGGSTANG**

Det er tillatt å montere «balkongflagg» på egen terrasse og på svalgangen utenfor egen leilighet.

## **TØR KING AV TØY**

Det er ikke montert stativ på fellesområder for tørking av tøy. Tørkestativ på egen terrasse skal ikke fastmonteres. Flyttbare stativ bør ikke være høyre enn gelender. Tøy til tørk bør ikke henge ute på hellig- og høytidsdager.

## **VASK AV BILER**

Vask av biler skal kun foretas på angitte plasser. For bygg B og C ved kumlokk/sluk på parkeringsplass. Bygg A benytter plass ved kumlokk/sluk ved enkel garasjerekke. Plassen skal forlates ren og ryddig.

## **VASK AV AVFALLSDUNKER**

Avfallsdunkene vaskes etter hver tømming, avvik i den kalde årstiden. Vasking går på omgang. Styret setter opp «Vaskeliste» etter å ha kontaktet beboerne.

## **DUGNAD**

Det vil bli dugnad 2 ganger i året, vår og høst. Beboere som er helsemessig skikket, plikter å delta.

Sameiet Solsiden Terrasse

Vedtatt av årsmøtet 2. juni 2021.

Sak 3:

**Forslag om å legge ned avløp i fellesgarasjen.**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det oppleves som et problem at det ikke er lagt ned avløp i fellesgarasjen. I løpet av vinteren når det er snø ute, kjører bilene inn med snø på både bil og dekk, og denne smelter inne i garasjen da det alltid er plussgrader der. Dette vannet har idag ikke noe avløp, og vi har gjort en del jobb i vinter med å bruke svabere og dra vannet ut av garasjeporten og ned i det avløpet som ligger like utenfor porten.

Det er tungt arbeid, og de fleste av beboerne blir dessverre ikke yngre med årene!!

Det er nå innhentet tilbud fra et byggefirma om kostnader ved å slå opp gulvet i midten av garasjen og legge ned en eller to relativt lange sluk. Det må søkes til kommunen om å få gjøre denne endringen, men så langt vi har undersøkt, vil det ikke bli lagt ned krav fra kommunen om å montere oljeutskiller eller andre fordyrende krav.

Styret foreslår at dette arbeidet utføres, og at kostnadene dekkes av beboerne i B- og C-bygget - med den forutsetning at eventuelle utgifter som påfaller garasjebyggene tilhørende B-bygget i sin helhet dekkes av beboerne der. Dette er i samsvar med vedtektene. Kostnadene avhenger av om man velger en eller to avløpsrister med hhv. ;

*"Vi har følgende tilbud til dere:*

*Det er ønske om å installere 2 stykk slukrister på 3 meter hver seg midt i garasjekjelleren hos dere.*

*Det vil derfor bli nødvendig å kutte gjennom betong dekket for å få senket ned slukene og alle rørene for å videreføre vannet ut i rist på utsiden av port.*



*Vi tar forbehold om at de opplysninger gitt under befaringen i forhold til oljeutskiller ikke stilles krav til.*

*Om dette skulle kreves ifra kommunen så vil det komme en ekstra kost på 6400 eks mva for dette.*

*Vi ønsker i den anledning ett skriv ifra kommunen på at dette er i orden før arbeidene eventuelt påbegynnes.*

*Totalt prisoverslag uten oljeskiller:*

*6 meter sluk: 8076 eks mva.*

*6 meter stålrister: 7300 eks mva.*

*70 mm rør: 2300 eks mva.*

*Endevegger i sluk x 2 2600 eks mva.*

*Alle arbeider samt bortkjøring av gammel betongmasse 34.700 eks mva.*

*Vår total pris til dere vil derfor komme på kroner 54.976 eks mva*

*Dette utgjør derfor kroner 68.720 inklusive mva.*

*Tilbud 2.*

*Skulle det være ønske om kun 1 rist så kan vi redusere prisen med kroner 13.540 eks mva*

*Dette utgjør total kroner 16.925*

*Pris for oppdrag med kun 1 sluk påregnet vil derfor komme på totalt 38.051 kroner inklusive mva.*

*Dere står helt fritt til å velge ønsket tilbud selvsagt. Men det vil hjelpe i mye større grad å installere 2 sluk for å oppnå minst mulig arbeid med svabere.*



*Dette sluket vil da bli plassert omtrent på midten i garasjen hos dere."*

Styrets innstilling til årsmøtet:

Styret foreslår at dette arbeidet utføres. Kostnadene avhenger av om man velger en eller to avløpsrister.

Styret foreslår at årsmøtet går for tilbud nr. 1, og at beløpet etter ønske fra beboerne enten innbetales i en sum, evt. delt i to.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Stig Fjeld      Olsrødsvingen 110

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Jan Bjune      Olsrødsvingen 126 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jon Cato Landsverk      Olsrødsvingen 120 B

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Brit Stabekk      Olsrødsvingen 136 A
2. Anne Grini      Olsrødsvingen 122 B
3. Dag Ditmansen      Olsrødsvingen 120 C

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Varamedlemmene.

**Annen informasjon om sameiet****Styrets arbeid**

Se selve årsrapporten tidligere i dokumentet.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2067413. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Solsiden Terrasse var tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg fram til mars 2021 – sameiet skiftet da over til Fjordkraft.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.