



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 477 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOLVANG TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 086 618	2 816 356
Sum inntekter		3 086 618	2 816 356
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 759
Annen driftskostnad		3 549 038	3 204 596
Sum kostnader		3 731 598	3 387 355
Driftsresultat		-644 980	-570 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 900	6 642
Sum finansinntekter		10 900	6 642
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 900	6 642
Ordinært resultat før skattekostnad		-634 080	-564 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		-634 080	-564 356
Årsresultat		-634 080	-564 356
Totalresultat		-634 080	-564 356
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-634 080	-564 356
Sum overføringer og disponeringer		-634 080	-564 356



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			
Kundefordringer			573 750
Andre fordringer		538 159	231 454
Sum fordringer		538 159	805 204
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 561 920	2 483 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 561 920	2 483 453
Sum omløpsmidler		2 100 080	3 288 657
SUM EIENDELER		2 100 080	3 288 657

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 991 871	2 625 951
Sum opptjent egenkapital		1 991 871	2 625 951
Sum egenkapital		1 991 871	2 625 951
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		91 233	507 451
Annen kortsiktig gjeld		16 976	155 255
Sum kortsiktig gjeld		108 209	662 706
Sum gjeld		108 209	662 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 100 080	3 288 657



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359066

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 477 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SOLVANG TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 886 477 392
SAMEIET SOLVANG TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 086 618	2 816 356
Sum inntekter		3 086 618	2 816 356
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 759
Annen driftskostnad		3 549 038	3 204 596
Sum kostnader		3 731 598	3 387 355
Driftsresultat		-644 980	-570 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 900	6 642
Sum finansinntekter		10 900	6 642
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 900	6 642
Ordinært resultat før skattekostnad		-634 080	-564 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		-634 080	-564 356
Årsresultat		-634 080	-564 356
Totalresultat		-634 080	-564 356
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-634 080	-564 356
Sum overføringer og disponeringer		-634 080	-564 356



Organisasjonsnr: 886 477 392
SAMEIET SOLVANG TERRASSE

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
Kundefordringer 573 750
Andre fordringer 538 159 231 454
Sum fordringer 538 159 805 204

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 561 920 2 483 453
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 561 920 2 483 453

Sum omløpsmidler 2 100 080 3 288 657

SUM EIENDELER 2 100 080 3 288 657

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 991 871 2 625 951
Sum opptjent egenkapital 1 991 871 2 625 951



Sum egenkapital	1 991 871	2 625 951
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	91 233	507 451
Annen kortsiktig gjeld	16 976	155 255
Sum kortsiktig gjeld	108 209	662 706
Sum gjeld	108 209	662 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 100 080	3 288 657



Organisasjonsnr: 886 477 392
SAMEIET SOLVANG TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Solvang Terrasse

9. mars 2023

Selskapsnummer: 3303





Velkommen til årsmøte i Sameiet Solvang Terrasse

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

Dato for årsmøtet:

9. mars 2023 kl. 18:00, Gressbanen, FK Tønsberg klubbhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Solcellepanel på takene
5. Søknad om varmepumper
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Solvang Terrasse



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Utkast årsrapport med regnskap 22.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160.000

Sak 4

Solcellepanel på takene

Forslag fremmet av:

Anne Kari Jahnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dagens situasjon synes det viktig å fokusere på energijøkonomisering, grønn energi og lavere strømutfgifter.

I den forbindelse kan muligens solcellepanel på takene være noe som kan bidra positivt hos oss.

Forslag til vedtak

Styret gis anledning til å innhente informasjon hvorvidt solcellepaneler kan bidra positivt til å redusere energiutfgiftene våre.

Sak 5

Søknad om varmepumper

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker at årsmøtet skal vurdere hvorvidt styret skal godkjenne installasjon av varmepumper.

Det er med dette utarbeidet et forslag til nytt punkt i vedtektene som regulerer slike søknader under § 4:

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:



- *Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, innglassing av balkonger, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.*

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, som nevnt over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates

Forslag til vedtak

De nye vedtektene vedtas og styret gis fullmakt til å utarbeide standarder for montering, samt type varmepumper som tillates.

Vedlegg

2. 3303 Sameiet Solvang Terrasse.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Erik Orskaug

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Olaussen
- Knut Gran

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Krogh-Hansen
- Olav Breen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ann Karin Jahnsen
- Dag Cederstolpe
- Kristine Schjelderup

Vedlegg

1. Til årsmøte 2022 - valg 2023.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Randi Lindestad	Trudvangveien 65
Styremedlem	Thor Ferner	Trudvangveien 59
Styremedlem	Robert Carl Jamieson	Trudvangveien 55
Styremedlem	Knut Erik Orskaug	Trudvangveien 57
Styremedlem	Henning Tollefsen	Trudvangveien 53
Varamedlem	Olav Breen	Trudvangveien 51
Varamedlem	Harald Krogh-Hansen	Postboks 37

Valgkomiteen

Dag Yngvar Cederstolpe	Trudvangveien 51
Egill Arne Myhr Follesø	Trudvangveien 65
Edna Kirstine Schjelderup	Trudvangveien 55

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Solvang Terrasse

Sameiet består av 78 boligseksjoner.

Garasjen er seksjonert som en næringsdel i 86 ideelle andeler og seksjonseierne eier 1(2)/86 del av denne seksjonen.

Sameiet Solvang Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886477392, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1011 202

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

Sameiet Solvang Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I løpet av året har styret hatt 5 styremøter inkludert budsjettmøte og regnskapsmøte med Obos.

Alle i sameiet har fått informasjon fra styret vår og høst for å friske opp ordensregler og annen nyttig informasjon.

Som dere vet har Vesar sluttet med å hente grovavfall så styret har tatt initiativ til leie av konteiner foreløpig en gang i året.

Maling av vinduer mot nord har blitt gjennomført dette året.

Styret har engasjert Obos Teknisk for å foreta en rapport om byggenes tilstand pr. dd. Det blir referert fra rapporten på generalforsamlingen og om tiltak som er nødvendig for utbedring.

Måkene har blitt et stort problem for mange og styret prøvd å foreta noen grep, men det må andre tiltak til for at det vil hjelpe.

Det har blitt satt opp nytt og lengre nett mot Gressbanen for å hindre at ballene skal gjøre skade på fasadene/vinduer.

Dette året har også vært preget av mange tilbakemeldinger på vanninntrenging fra yttervegger og Bygg & service har hatt oppdraget med å utbedre.

Som følge av prisøkningen har styret, sammen med Obos, vedtatt en økning av felleskostnader med 15%.

Alle nødvendige sikkerhetsrutiner er ivaretatt.

Planlagt vedlikehold i 2023/2024.

Fortsette med vedlikehold/bytte panel på 4 og 5 etasjene i alle bygg.

Maling av vinduer mot øst.

Oppgradering av brannalarmene. (referat fra 2021 om plan på 5 år)

Oppgradering av alle kjøleanleggene.

Styreleder

15. februar 2022



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nødvendig rehabilitering og høyere strømkostnader enn antatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 991 871.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter utvendig vedlikehold av bygningene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Solvang Terrasse.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for 2023. Dette er hensyntatt i budsjettet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 Solvang Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Solvang Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VTCOM-VMNKE-45UN8-QEOZ7-88AEI-UQ1JL



rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VTOOM-YMNKE-45UN8-QE0Z7-88AEI-UQ1JL



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-21 09:50:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VTC00M-YMNKE-45UN8-QE0Z7-88AEI-UQ1JL

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 27 Unkast årsrapport med regnskap 2022.pdf



SAMEIET SOLVANG TERRASSE
ORG.NR. 886 477 392, KUNDENR. 3303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 082 548	2 809 956	3 082 000	3 498 000
Andre inntekter	3	4 070	6 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 086 618	2 816 356	3 082 000	3 498 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 759	-22 700	-22 700
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 150	-7 478	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-168 760	-163 840	-168 000	-177 500
Konsulenthonorar	7	-63 560	-5 165	-10 000	-12 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 895 560	-1 698 557	-1 328 000	-1 385 000
Forsikringer		-142 797	-148 782	-152 000	-167 000
Energi/fyring		-440 706	-409 050	-300 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-400 373	-351 073	-393 000	-405 000
Andre driftskostnader	9	-429 132	-418 602	-364 500	-396 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 731 598	-3 387 355	-2 905 700	-3 233 900
DRIFTSRESULTAT		-644 980	-570 999	176 300	264 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 900	6 642	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 900	6 642	0	0
ÅRSRESULTAT		-634 080	-564 356	176 300	264 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-634 080	-564 356		

SAMEIET SOLVANG TERRASSE
ORG.NR. 886 477 392, KUNDENR. 3303



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		171 703	104 014
Restanser på felleskostnader		8 295	9 354
Kundefordringer		0	573 750
Forskuddsbetalte kostnader		353 336	118 086
Energiavregning	11	4 825	0
Driftskonto OBOS-banken		512 108	1 442 357
Sparekonto OBOS-banken		785 854	779 329
Sparekonto OBOS-banken II		207 868	206 142
Sparekonto OBOS-banken III		56 091	55 625
SUM OMLØPSMIDLER		2 100 080	3 288 657
SUM EIENDELER		2 100 080	3 288 657
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 991 871	2 625 951
SUM EGENKAPITAL		1 991 871	2 625 951
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 976	32 642
Leverandørgjeld		91 233	507 451
Energiavregning	11	0	38 186
Annen kortsiktig gjeld		0	84 427
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 209	662 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 100 080	3 288 657
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 15.02.2023

Styret i Sameiet Solvang Terrasse

Randi Lindestad/s/

Thor Ferner/s/

Robert Carl Jamieson/s/

Knut Erik Orskaug/s/

Henning Tollefsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 689 428
Mediaprodukter	393 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 082 548

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr tilbakeført	70
Portåpner	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	4 070

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 975, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 560
SUM KONSULENTHONORAR	-63 560

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygg & Service Geir-Inge Vedvik	-813 729
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-813 729
Drift/vedlikehold bygninger	-431 161
Drift/vedlikehold elektro	-55 111
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 794
Drift/vedlikehold heisanlegg	-299 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 828
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-152 618
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 895 560

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 356
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 102
Verktøy og redskaper	-2 366
Driftsmateriell	-586
Lyspærer og sikringer	-5 169
Vaktmestertjenester	-167 583
Renhold ved firmaer	-198 694
Snørydding	-28 356
Andre fremmede tjenester	-1 980
Trykksaker	-3 306
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-975
Andre kontorkostnader	-3 120
Telefon, annet	-1 175
Kontingenter	-663
Gaver	-1 837
Bank- og kortgebyr	-3 634



Velferdskostnader	-730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-429 132

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 717
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	243
SUM FINANSINTEKTER	10 900

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Gass	15 096
Varmeteknikk	7 200
SUM KOSTNADER	22 296

Uoppgjorte avregninger	Avregnes februar 2023	-17 471
------------------------	-----------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	4 825
----------------------------	--------------

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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 32271331. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SOLVANG TERRASSE.

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 10.september 2003, prgrf. 7, 29.4.2009, og sist endret på sameiemøte 25.4.2012. Endret på sameiemøte 11.04.2019 i hht ny eierseksjonslov. Sist endret på ordinært årsmøte 20.04.2022

§ 1. Innledende bestemmelser

Gnr. 1011, bnr. 202 i Tønsberg kommune består av 79 eierseksjoner, hvorav 78 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon (næring) som bygningene er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonens areal.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å sikre sameierenes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg med utstyr m.m.

Sameierene har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

§ 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Eiere av seksjoner beliggende i 1. etasje vil kunne benytte arealet utenfor sine leiligheter avgrenset av naturlig arrondering/grense mot naboileilighet. Det er inngått avtale (dagens nummerering) mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere om rett til bruk av garasjeplasser. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

§ 4. Rettslig disposisjonsrett

Sameierene har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende garasjeplass og bod. Sameierene er dog forpliktet til å følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette.

Sameierene kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering. Garasje kan kun overdras sammen med leilighet eller til en av sameierene som ikke har garasje fra før.

Det er ikke tillatt å leie ut / låne ut garasjeplass i fellesanlegget samt parkeringsplasser på sameiets eiendom til utenforstående som ikke bor i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



§ 5. Felleskostnader

Sameierene er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierene proratarisk ansvarlige ihht eierbrøk. Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommene skal dekkes av sameierene. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig åkonto forskuddsbeløp på fellesutgiftene til sameiets konto. Unnlattelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

Følgende utgift fordeles pr. leilighet:

- kommunale avgifter

Følgende utgifter fordeles etter sameiebrøken:

- alle andre fellesutgifter

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene før innflytting.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne gjennom forretningsføreren.

§ 6. Vedlikeholdsplikt

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) *Vedlikehold, samt nødvendig reparasjon, av gasspeis utover vanlig service*
- e) *Utskifting av eventuelle panelovner*
- f) skap, benker, innvendige dører med karmen



- g) listverk, skillevegger, tapet
- h) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- i) vegg-, gulv- og himlingsplater
- j) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endre/påvirker bærende konstruksjoner.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.



Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres av sameiet. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 7. Styret

Sameiet skal ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer som velges blant sameierene for to år av gangen, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Første gang velges tre av medlemmene for to år. Leder velges særskilt av sameiemøte.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av leder og ett styremedlem. Eventuelle fullmakter gitt av styret skal meddeles forretningsfører. Styret ansetter vaktmester, renholder og forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommene. Forretningsførers arbeid er å forestå den daglige driften, jfr. egen forretningsførerkontrakt.

Årsmøte velger valgkomite på 3 medlemmer for 2 år av gangen. Ved første gangs valg i 2010 velges 1 medlem for 1 år. Valgkomiteen fremmer også forslag til styregodtgjørelse.



§ 8. Årsmøte

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minimum 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse kan skje på minimum 14 dagers varsel. På årsmøtet har sameierene en stemme for hver seksjon. Vedtak treffes ved simpelt flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens § 49.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap.
3. Valg av leder/styremedlemmer/valgkomite
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker.

Saker som behandles under pkt, 5 skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret senest 3 uker før årsmøtet.

§ 9. Mislighold

Sameiet har panterrett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader i henhold til eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Med tilslutning fra de sameierene det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterrett for krav mot sameierne etter § 31, 3. ledd.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3 -tre- måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

§ 10. Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og sorenskriveren i Tønsberg Tingrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i Voldgiftsloven.



Til

Årsmøte sameiet Solvang Terrasse

VALG

Kandidater til styret

Styrets leder	Knut Erik Orskaug	2 år
Styremedlem	Knut Gran	2 år
Styremedlem	Arne Olaussen	2 år
Varamedlem	Olav Breen	1 år
Varamedlem	Harald Krogh-Hansen	1 år

Kandidater til valgkomitè

Ann Karin Jahnsen	1 år
Kirstine Schjelderup	1 år
Dag Cederstolpe	1 år

Samtlige er spurt og har sagt seg villige.

For valgkomiteen 2023

Kirstine Schjelderup (sign)

Dag Cederstolpe (sign)



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.03.23

Selskapsnummer: 3303 **Selskapsnavn:** Sameiet Solvang Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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