



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Flisvika Garasje
1. juni 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til informasjon

Fullmakter må være registrert senest ved starten av årsmøtet. Styret sendte ut informasjon til sameiet om årsmøtet og at saker til behandling på årsmøte måtte sendes styret innen 15. april. Styret har ikke mottatt noen saker.



Til eiere i Sameiet Flisvika Garasje

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

01.06.2024

Tidspunkt:

15:00

Sted:

Risør Hotell, Tangengata 16, Risør

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

Økning i månedlig kostnad per p-plass



1. KONSTITUERING

- i. Valg av møteleder
- ii. Valg av protokollfører
- iii. Valg av protokollvitne
- iv. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- v. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg	På valg:	2024
Styremedlem	Håkon Farnes	På valg:	2024
Styremedlem	Terje Gullaksen	På valg:	2024
Styremedlem	Rolf Erlend Grundt	På valg:	2025
Styremedlem	Sven Henry Ordahl	På valg:	2025
Varamedlem	Eirik Bunæs	På valg:	2024
Valgkomitè	Asgeir Moripen	På valg:	2024
Valgkomitè	Cesilie Janette Borge	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [Sameiet Flisvika Brygge \(sameiet-flisvika.no\)](https://sameiet-flisvika.no)

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring**

Polisenummer: **2117652**

Sameiet har felles bygningsforsikring.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden etter forrige ordinære årsmøte

Det har i perioden vært høy aktivitet og en betydelig arbeidsmengde for styret. Det har vært avholdt 19 styremøter i 2023 og 18 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.

I tillegg har det vært avholdt Informasjonsmøte ifb. alvorlige reklamasjoner hvor styret med innleide fageksperter og advokat fikk redegjort for alvorlige avvik som er beskrevet under.

Kommunikasjon med sameiets medlemmer

Sameiet bruker styret.com som portal for kommunikasjon med sameiere. Portalen brukes også til arkivering av dokumenter, oppfølging av styrets oppgaver, serviceavtaler mv. Styret sender også ut informasjon på e-post med løpende informasjon til sameiets medlemmer, det legges ut informasjon på websiden <http://www.sameiet-flisvika.no/> og «Flisvika tidende» kommer ut med ujevne mellomrom.

Alvorlige reklamasjoner.

For BT1 gikk 5 års reklamasjonstiden ut i juli 2023. For BT2 går reklamasjonstiden ut i juli 2024. For de to sakene som er beskrevet under så er foreldelsesfristen utsatt til 31. desember 2025.

Styret har i perioden fulgt opp to store og viktige reklamasjonssaker og mange mindre saker hvor mange av disse har blitt løst. Det har vært en særlig krevende oppgave for styret å følge opp spesielt de alvorlige avvikene og reklamasjonene mot utbygger og total entreprenør.

Sprekker i garasjeanlegget: Det er mange sprekker i betongdekke og det lekker vann gjennom sprekken i betongen fra andre etg. Slik har det vært siden starten og styret reklamerte på dette og har fulgt det opp siden da. Lindal Hus har engasjert Reptec til å tette sprekken hvert år siden 2019. Styret vurderte at utbedringene ikke bidro til å løse problemet med sprekken. Derfor ble to eksperter fra Opak på det bygningstekniske og på betong engasjert. De har gjort undersøkelser av garasjeanlegget og dokumentert avvik som må utbedres. Det gjennomføres fortsatt undersøkelser som vil pågå framover mht om det fortsatt er bevegelse i bygget. Dette er målinger som går over lang tid. Resultatene og avvikene er dokumentert i flere rapporter.

Sprinkelanlegget i garasjen: Sprinkelanlegg skal kontrolleres og Norsk Sprinkelteknikk ble engasjert til dette. Kontrollen viste at sprinkelanlegget i garasjen er bygd inn i betongen i garasjeanlegget. Dette er ikke ihht. lover og forskrifter. Det er



også registrert andre alvorlige avvik. Sprinkelanlegget er ikke bygget ihht regelverket. Dette er dokumentert i kontrollrapporten.

Begge forholdene beskrevet over må utbedres, men utbygger og totalentreprenør tar ikke ansvar dette. Det tas derfor rettslige skritt. Sakene følges også opp mht sameiets forsikringsselskap.

ANEO Mobility og Parqio

Det ble inngått kontrakt med Aneo Mobility 23. januar 2023. Nytt elbilladeanlegg ble satt opp og stod klart høsten 2023. De eksisterende laderne ble tatt ned ca. to måneder etter at ny ladeløsning var satt i drift. For de som ønsker å etablere ladeabonnement så er det bare å ta kontakt med Aneo Mobilty og oppgi at du er har garasjeplass i Flisvika og nummeret på din p-plass. Se lenke til websiden deres [Aneo Mobility | Norges største leverandør av elbillading | Aneo.com](#)

Gammel lader er utlevert til mange, men det er fortsatt ladere som ikke er blitt hentet. Nedmonterte ladere ble lagt i el. Tavlerom i BT1 for avhenting der. Mail med info ble sendt alle berørte. Frist for henting ble satt til 17. mai.

Som en del av avtalen med Aneo Mobility fikk vi også etablert Parqio styringsenhet til begge garasjeportene for åpning av garasjeporten. I tillegg til et mobilnummer er det også en app som hver enkelt kan benytte og den fungerer også for fjernåpning. Dette er i tillegg til de vanlige garasjeportåpnerne. Abonnementet dekkes av sameiet.

Brannsikkerhet

For å øke brannsikkerhet er det anskaffet og montert brannslukkeapparater i garasjeanlegget, 6 stk i hver etasje.

Garasjeport i 1. etg

Garasjeporten i 1. etg ble reparert.

Sameiets serviceavtaler og tjenester

Sprinkleranlegget kontrolleres og det utføres service årlig av Norsk Sprinkelteknikk, hvor sprinklerventiler og glykosesentraler kontrolleres, og sprinkler/alarmsentral testes.

Sameiet har avtale om årlig service og vedlikehold på portene i garasjen med Assa Abloy AS.

Det er avtale med ANEO Mobility som eier ladeanlegget om ladeløsning for el-biler i garasjeanlegget.

Det er avtale med Parqio styringsenhet med abonnement til begge garasjeportene for åpning og lukking av garasjeporten via mobil eller app.



Kommentarer til årsregnskapet

Det er ikke laget et eget regnskap for sameiet for 2023. Regnskapet for 2023 er inkorporert i eierseksjonssameiets regnskap for 2023. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Felleskostnad økes pr p-plass fra kr. 200,- til kr. 250,- /mnd da det er ventet økte kostnader for garasjeanlegget det neste året.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Drift og vedlikehold Garasjeanlegg 2023

Innbetalt for garasjeplasser	245 100
Vaktmestertjeneste	34 000
Vurdering av garasjeanlegg - Advokatfirmaet Stadheim	88 589
Vurdering av garasjeanlegg - Opak	321 961
Serviceavtale garasjeporter - Parqio AS	15 525
Byttet bunnseksjon og 1 mellomseksjon	45 018
Rep. og vedlikehold dør og port	13 412
Avtale ladeanlegg - Aneo Mobility AS	14 818
Erstatning rettshjelpsdekning Protector Forsikring	251 830
Resultat garasjeregnskap pr. 31.12.	36 393



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Flisvika Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Flisvika Brygge som viser et overskudd på NOK 56 481. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Verifisert av
SIGNICAT
08.05.2024



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 8. mai 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Regnskapsoversikt over garasjeinntekter og kostnader godkjennes.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det samme styret har jobbet også for eierseksjonssameiet, og har beregnet kr. 50000,- i eget styrehonorar for garasjesameiet for 2023. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Styret anbefaler å velge samme nye styremedlemmer og vara som til styret i eierseksjonssameiet Sameiet Flisvika Brygge, - og med samme varighet på de ulike verv.

6. INNMELDTE SAKER

Økning i månedlig kostnad per p-plass

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret har reklamert på sprinkelanlegg og vannlekkasjer i garasjeanlegget. Det er innleid fageksperter og advokat ifb vurdering/oppfølging av disse sakene. Kostnadene vil derfor øke. Styret har vedtatt å øke felleskostnaden fra 200,- til 250 kr/mnd fra 01.07.2024.

Styrets innstilling og vedtak:

Styret har vedtatt økt felleskostnad per p-plass fra kr. 200,- til kr. 250,-/mnd fra 01.07.2024.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling og vedtak tas til orientering.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____