



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Flisvika Garasje

24. mai 2025





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 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 eiere i Sameiet Flisvika Garasje

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

24.05.2025

Tidspunkt:

12:00

Sted:

Risør Hotell, Tangengata 16, Risør

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA



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 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg	På valg:	2026
Styremedlem	Håkon Farnes	På valg:	2026
Styremedlem	Terje Gullaksen	På valg:	2026
Styremedlem	Rolf Erlend Grundt	På valg:	2025
Styremedlem	Sven Henry Ordahl	På valg:	2025
Varamedlem	Eirik Bunæs	På valg:	2025
Valgkomitè	Asgeir Moripen	På valg:	2026
Valgkomitè	May-Britt Sandvik	På valg:	2026

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 2024 og 20 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.

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 hjemmesiden <http://www.sameiet-flisvika.no/>.

Alvorlige reklamasjoner og rettslig behandling

Styret har i perioden fulgt opp de to store og viktige reklamasjonssakene og mange mindre saker hvor en stor andel 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 med påfølgende rettsprosess. I forbindelse med reklamasjoner på garasjeanlegget, ble det avholdt informasjonsmøte på Risør hotell for beboerne i sameiet april 2024. På møtet redegjorde styret med innleide fagekspert og advokat for alvorlige avvik for betongdekket og sprinkelanlegget i garasjeanlegget. Dette er beskrevet i egne avsnitt under.

Avvikene må utbedres, men utbygger og totalentreprenør har ikke tatt ansvar for dette. Det ble derfor tatt rettslige skritt. Stevning ble levert i mai 2024, og retts sak ble gjennomført 3.-7. mars 2025 i Agder Tingrett. Dom i saken ble mottatt 11. april 2025. Resultatet er at vi har fått medhold på de vesentligste punktene, og fått tilkjent mesteparten av erstatningskrav og saksomkostninger. Dommen er enstemmig. Ankefrist er satt til 21. mai pga. påsken. Styreleder Marit K. Ekeberg og Advokat Alf-Erik Vollen vil redegjøre for saken og dommen på årsmøtet.

For BT1 gikk 5 års reklamasjonstiden ut i juli 2023. For BT2 gikk reklamasjonstiden ut i juli 2024. For de to sakene som er beskrevet under så ble foreldelsesfristen utsatt i flere omganger til 31. desember 2024 for saker som ikke allerede var foreldet.

Sprekker i garasjeanlegget

Det er mange sprekker i betongdekke og det lekker vann gjennom sprekkene i betongen fra andre etasje. Slik har det vært siden starten høsten 2018. Styret reklamerte på dette og har siden fulgt det opp. Lindal Hus har engasjert Reptec til å tette sprekkene hvert år siden 2019 tom våren 2023 med unntak av 2021. Etter styrets vurdering har utbedringene ikke bidratt til å løse problemet med sprekkene da det fortsatt er lekkasjer, også der hvor sprekkene ble forsøkt utbedret. Derfor ble to



eksperter fra Opak på det bygningstekniske og på betong engasjert. I tillegg ble firmaet Degree of Freedom engasjert for å vurdere armering i garasjeanlegget.

Undersøkelsene av garasjeanlegget konkluderer med at det foreligger feil og mangler i betongdekket som bl.a. forårsaker unormal mengde sprekker. Resultatene er dokumentert i flere rapporter. Det er vist høye konsentrasjoner av klorider (salter) i sprekken, noe som vil skade armeringen hvis det ikke utbedres. Vann med vegsalter renner ned gjennom sprekken til 1. etg. Det er dokumentert at den bærende armeringen som går på tvers av kjøreretningen i garasjen, i utgangspunktet er tilstrekkelig. Dette er imidlertid den del av armeringen som er spesielt følsom for korrosjon pga. klorider (salter).

Det er dokumentert fortsatte bevegelser i bygget pga temperaturvariasjoner gjennom året. Disse bevegelsene er målt til å være så store at det med stor sannsynlighet vil medføre ytterligere sprekke-dannelser. Armeringen som ligger i kjøreretningen og over den bærende armeringen som skal holde strekket i betongen, er kun på 30% av minimumsarmering. Dette er en viktig grunn til at det fortsatt kan forventes videre oppsprekking og riss av garasjedekket ved temperaturvariasjoner fordi betongen utvider seg i varme perioder og trekker seg sammen i kulde. Det er også dokumentert at det er for lite armering tilknyttet en del søyler og langs ytterveggene.

[Sprinkelanlegget i garasjeanlegget](#)

Sprinkelanlegg skal kontrolleres og Norsk Sprinkelteknikk ble engasjert til dette. Kontrollen viste at sprinkelanlegget i garasjen er støpt inn i betongen i garasjeanlegget. Dette er ikke iht. lover og forskrifter. Det er også registrert andre alvorlige avvik, bl.a. at sprinklene i garasjeanlegget korroderer som følge den saltholdige frostsikringsvæsken som har vært benyttet i anlegget fordi områder i taket ved innkjøringen i 2. etasje kan være utsatt for frost om vinteren.

Det måtte skiftes 16 sprinkler i løpet av sommeren 2024 som følge av at sprinklene lakk. Dette medfører store vedlikeholdskostnader og svært redusert levetid for anlegget. Avvikene er dokumentert i flere rapporter.

ANEO Mobility

Produktstrukturen til ANEO ble endret høsten 2024. Dette innebærer at det ikke lenger er en fast pris på de enkelte energipakkene per måned. Dette er nå endret til spotpris på energiforbruket. Dette kan medføre høyere ladekostnad, primært for de med lavt forbruk. Styret tok dette opp med ANEO da vi anså at dette ikke er i hht vår avtale, men dette ble avvist av ANEO. ANEO avviste vårt krav om å få tilbake fastprisproduktene. De gir i stedet 50 kr rabatt på ladeabonnementet. En rekke borettslag og sameier i Bergen har gått sammen og har engasjert advokat i saken. Styret har kontakt med denne sammenslutningen og følger saken videre.

Garasjeanlegget og parkering i vinter



For å begrense skadeutvikling i garasjeanlegget ble det anskaffet en rengjøringsmaskin på våren 2024 som også suger opp vann. Denne benyttes for å holde det mest mulig rent.

I november innførte vi også tiltak med utlån av p-plasser i 1. etg. til de som har p-plass i 2. etg. Bytteplass skulle benyttes når bilen var våt eller med snø. Dette for å begrense belastning på garasjedekket med snø/vann med salter som renner ned gjennom sprekkene.

Andre forhold

Garasjeporten i 1. etg ble utsatt for skade og er blitt reparert.

Trafikkspeilet ved utkjøringen ble skadet og er byttet.

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, finansielle stilling og resultat av sameiets drift. Årsresultatet viser et overskudd på kr 24.906. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Felleskostnader pr P-plass har siden 02.01.24 vært kr 300 pr måned. Styret avventer eventuelt å regulere felleskostnader for p-plassene til det foreligger en endelig dom i saken mot LindalHus/Kamperhaug.

Inntekter og utgifter vedrørende garasjen føres i balansen. Hittil (fra 2018) er det bokført kr 466.854 mer i utgifter enn inntekter. Også her avventer styret resultat av endelig dom før det eventuelt gjøres vedtak om regulering/innbetaling fra P-plasseierne.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold Garasjeanlegg

2024

Innbetalt for garasjeplasser	479 900
IB fra år 2023	36 393
Styrehonorar inkl. arb.giveravgift	55 300
Vaktmestertjeneste	43 595
Vurdering av garasjeanlegg - Advokatfirmaet Stadheim	269 751
Vurdering av garasjeanlegg - Opak	343 233
Serviceavtale garasjeporter - Parqio AS	17 595
Arbeid sprinkleranlegg - Norsk Spinklerteknikk AS	246 104
Feilsøkt port, byttet kretskort etc. - Assa Abloy E.S	16 001
Byttet 6 detektorhode - Sodec Norge AS	10 529
Sjekket 2 maskiner - Pema Miljøteknikk AS	2 025
Rep. vifte etter service - Caverion Norge AS	9 242
Avtale ladeanlegg - Aneo Mobility AS	50 113
Erstatning rettshjelpsdekning Protector Forsikring	-97 826
Resultat garasjeregnskap pr. 31.12.	522 154

Forslag til vedtak:

Regnskapsoversikt over garasjeinntekter og kostnader godkjennes.



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 80 206. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- 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.
- 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- 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.
- 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, 12. juni 2025

Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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.

Signicat
12.06.2025



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA

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.



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 _____