

Til beboerne i S/E Grasholmhavna

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i S/E Grasholmhavna
avholdes

Onsdag 24. April 2013 kl. 18:00 i Stavanger Seilforening

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økning av felleskostnader 5% fra 1/7-2013 samt innkalling av ekstraordinært innskudd dersom behov.
- B) HMS-plan fremlegges årsmøtet.
- C) Vedlikeholdsplan fremlegges årsmøtet.
- D) Veranda, utvidelse.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Stavanger, 20.03.2013
Styret i S/E Grasholmhavna

Olav Georg Groven Bjørn Horvei Jakob Hagen Knudsvik Aud Nistov Ragnar Schwebs

Hilde Jåtun Solbakken

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Georg Groven	Måkeveien 91
Styremedlem	Bjørn Horvei	Grasholmkroken 9 B
Styremedlem	Jakob Hagen Knudsvik	Ringnotv 23
Styremedlem	Aud Nistov	Grasholmkroken 30C
Styremedlem	Ragnar Schwebs	Grasholmkroken 15C
Styremedlem	Hilde Jåtun Solbakken	Grasholmkroken 11 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 66 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979483112, ligger i Stavanger kommune og har adresse:

Grasholmkroken 1A,1B,1C
3A,3B,3C,5A,5B,5C,7A,7B
7C,9A,9B,9C,11A,11C,11B,
13A,13B,13C,15A,15B,15C,
17A,17B,17C,19A,19B,19C,
21A,21B,21C,23A,23B,23C,
24A,24B,24C,25A,25B,25C,
26A,26B,26C,28A,28B,28C,
30A,30B,30C,32A,32B,32C,
34A,34B,34C,36A,36B,36C,
38A,38B,38C,40A,40B,40C

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer:

51 634

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 følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Sameiet har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 1 568 804.-

Andre inntekter består i hovedsak av ekstra innbetaling beboere, ifb med rehabilitering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 2 500 892,-

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak: merkostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 1 202 500,- mens regnskapet viser kr 1 697 647,- Hovedårsaken til avviket var kostnader i forbindelse med rehabilitering av bygning 4 og 5, vedlikehold bølgedemper, utbedring etter følgeskader etter diverse lekkasjer samt skifting av sløyser.

Resultat

Årets resultat på kr -897 144,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til reduksjon egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT 2013

Styret har satt opp et budsjett for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Stavanger,2013

Styret i S/E Grasholmhavna

Olav Georg Groven Bjørn Horvei Jakob Hagen Knudsvik Aud Nistov

Ragnar Schwebs Hilde Jåtun Solbakken

Dobbelklikk her for å sette inn revisors beretning.

1531 - S/E GRASHOLMHAVNA

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2012	Regnska p 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 353 652	1 330 332	1 353 652	1 353 652
Andre inntekter	3	215 152	21 583	0	0
SUM		1 568 804	1 351 915	1 353 652	1 353 652
DRIFTSINNEKTER					
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 726	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 018	-91 410	-95 000	-98 500
Konsulenthonorar	6	-93 841	-7 671	-110 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 697 647	-99 947	-1 202 500	-377 000
Forsikringer		-158 966	-145 058	-150 000	-171 000
Energi/fyring		-34 842	-49 065	-47 000	-45 000
Kabel-/TV-anlegg		-143 352	-139 766	-147 000	-148 000
Andre driftskostnader	8	-235 226	-360 813	-299 000	-275 500
SUM		-2 500 892	-940 392	-2 097 435	-1 212 935
DRIFTSKOSTNADER					
DRIFTSRESULTAT		-932 087	411 523	-743 783	140 717
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	34 943	19 845	0	0
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		34 943	19 845	0	0
ÅRSRESULTAT		-897 144	431 368	-743 783	140 717
Overføringer:					
Fra fond for vedlikehold båtplasser		151 287	0		
Fra opptjent egenkapital		66 385	66 385		
Udekket tap		679 472	0		
Reduksjon udekket tap		0	364 983		

1531 - S/E GRASHOLMHAVNA

BALANSE

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede midler		145 916	0
SUM ANLEGGSMIDLER		145 916	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		4 811	6 910
Kundefordringer		3 092	0
Kortsiktige fordringer	10	54 341	52 858
Driftskonto i OBOS		53 765	960 707
Sparekonto i OBOS		14 755	0
SUM OMLØPSMIDLER		130 764	1 020 475
SUM EIENDELER		276 681	1 020 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Fond for framtidig vedlikehold bygg		558 476	558 476
Fond for framtidig vedlikehold båtplasser		0	151 287
Opptjent egenkapital		0	66 385
Udekket tap		-679 472	0
SUM EGENKAPITAL		-120 996	776 148
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		244 724	157 691
Leverandørgjeld		112 088	86 636
Annen kortsiktig gjeld	11	40 866	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		397 677	244 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		276 681	1 020 475
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

STAVANGER, __.__.2013,

STYRET FOR S/E
GRASHOLMHAVNA

OLAV GEORG GROVEN

BJØRN HORVEI

JAKOB HAGEN
KNUDSVIK

AUD NISTOV

RAGNAR SCHWEBS

HILDE JÅTUN
SOLBAKKEN

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 211
	964
Båtplass	18 928
Kabel-TV	122 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 353 652

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra innbetaling beboere ifb med rehabilitering	198 000
Leie av landstrøm	3 600
Viderefakturert domene	3 617
Opprydning reskontro	3
Viderefakturert strøm i sophusgarasje	7 747
Tilbakeført avsetning 2011	2 185
SUM ANDRE INNTEKTER	215 152

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr	35 000
Honoraret er påløpt, men ikke utbetalt. Betales ut i 2013	

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	7 000
---	-------

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-2 750
OBOS Prosjekt AS	-89 591
Andre konsulenthonorarer	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	-93 841

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 681
	475
Drift/vedlikehold elektro	-6 371
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 697
	647

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 673
Container	-2 412
Vaktmestertjenester	-192 677
Snørydding/gressklipping	-9 794
Andre fremmede tjenester	-19 998
Møter, kurs, oppdateringer mv	-500
Porto	-5 857
Bank- og kortgebyr	-316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 226

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	3 033
Renter av driftskonto i OBOS	928
Renter av sparekonto i OBOS	14 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	525
Andre renteinntekter	15 703
SUM FINANSINNTEKTER	34 943

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	54 341
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	54 341

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm, Lyse	-5 866
Avsatt styrehonorar	-35 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 866

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Gjenvalg på alle styremedlemmer som er på valg.

Styreleder: Olav Georg Groven

Styremedlem: Bjørn Horvei

Styremedlem: Jakob Hagen Knudsvik

Stavanger, 20.03.2013

Valgkomiteen for S/E Grasholmhavna

Silje Arnesen

Heidi Finnestad

Orientering om sameiets drift.

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det er i denne perioden blitt avholdt 10 styremøter.

I tillegg har deler av styret avholdt møter med entreprenører i forbindelse med pågående vedlikeholdsarbeider på den samlede bygningsmassen.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker

- Utvendig vedlikehold av bygning 4 og 5
- Skifting av 15 sløyser på alle bygg
- Utbedring etter lekkasjeskader i bygning 3, 4 og 5
- Vanninntrengning under bygning nr 3, lekkasje gjennom tak parkeringshus 2
- Ny vedlikeholdsplan
- Ny HMS Plan
- Samordning med øvrige sameier på Grasholmen

Planer for 2013

- Følge opp vedlikeholdsplan
 - Utvendig vedlikehold av bygning 3
- Sende ut HMS plan til alle seksjonseierne
- Følge opp vanninntrengning under bygning 3

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Randaberg Bygdeservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Randaberg. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 90113975.

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76545301. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Styret har utarbeidet en HMS-plan som er levert i alle postkassene.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan pr. 2012 som fremlagt på årsmøtet.