

Sameiet Grasholmhavna



Innkalling til sameiermøte

Til sameier

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret ber om at 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 én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiet Grasholmhavna

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2017

Styret innkaller til ordinært sameiermøte

**Torsdag 27.04.2017 kl. 19:30
Stavanger Seilforening, Sølyst.**

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Registrering av frammøtte
- 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskap for 2016

4. Godtgjørelse til styret

5. Utvidelse av balkonger

6. Elbil ladestasjon

7. Ansvarsforhold ved skiftning av vinduer og dører

8. Valg

- 8.1. Valg av leder for 2 år
- 8.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 8.3. Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 8.4. Valg av valgkomité

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Sameiet Grasholmhavna
04. April 2017

Geir Svendsen
Styrets leder

Årsberetning 2016

for

Sameiet Grasholmhavna

I. Beliggenhet og virksomhet

Sameiet Grasholmhavna ligger i Stavanger kommune, og virksomheten består i drift og forvaltning av eiendommen.

II. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll og etableres et HMS-system. Det er styrets plikt å ha oversikt over alle fellesarealene. I tillegg skal styret informere eier og bruker av den enkelte bolig om det ansvaret den enkelte har etter lov og forskrift. Styret skal blant annet påse at det kartlegges for potensiell fare for ulykker og uønskede hendelser og på denne bakgrunn foreta en risikovurdering, samt utarbeide planer og gjennomføre tiltak for å redusere denne risikoen.

HMS arbeid i sameiet vil si å verne om liv, helse og materielle verdier og skape et godt og trygt miljø. Styret skal ivareta internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Dersom sameiet har egne ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

III. Påvirkning av ytre miljø

Sameiets miljøpåvirkning kommer i hovedsak fra energiforbruk og avfall, og vurderes som normalt for et boligselskap.

IV. Tillitsvalgte

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder	Geir Svendsen	Grasholmkroken 40A
Styremedlem	Hilde Jåthun Solbakken	Grasholmkroken 11 A
Styremedlem	Henrik Finnesand	Grasholmkroken 9 A
Styremedlem	Øystein Svendsen	Grasholmkroken 28B
Styremedlem	Sharron Moti	Grasholmkroken 17 B
Varamedlem	Unn Rosenberg	Grasholmkroken 13 B

V. Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Bate boligbyggelag utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er KPMG.

Sameiets eiendom og forsikring

Sameiet består av i alt 66 boliger.

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i IF Skadeforsikring AS. Egenandel ved skader utgjør kr 12 000,-. Forsikringen inkluderer en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle forsikringssaker.

Økonomi

Årsoppgjøret viser kostnader	kr	1 654 332
Sum inntekter	kr	1 634 583
Driftsresultat	kr	19 749
Resultat etter finansielle poster	kr	23 480
Disponible midler pr. 31.12.2016	kr	433 464

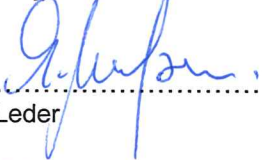
Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift og bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

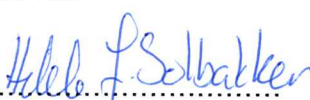
Når det gjelder sameiets lån og vilkår for øvrig, vises det til notene i årsoppgjøret.

I løpet av 2016 har styret hatt en felles middag.

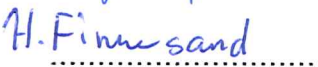
Hundvåg, 4 / 4 2017

I styret for Sameiet Grasholmhavna


Leder


Styremedlem


Styremedlem


Styremedlem


Styremedlem

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Styret har i 2016 hatt 9 styremøter, vi har hatt 43 saker på vår aksjonsliste, og vi har diskutert og behandlet mange saker, tilbud og henvendelser.

Vedlikehold

På bygg 1 ble kledning skiftet og malt på sørveggen (terassesiden). På bygg 3 ble også kledning skiftet og malt på sørveggen, men da kun på husrekke 17 og 19 som gjenstod etter at dette bygget ble tatt i 2013. På bygg 5 ble kledning i trappehus ved nr 30 skiftet og malt. Bjelland Bygg utførte alt dette arbeidet.

På bølgebryterne ble det utført vedlikeholdsarbeid på kjettinger, bolter og gummidummy. Arbeidet her ble utført av Kvitsøy sjøservice. Det er igangsatt utbedring av det elektriske arbeidet på bølgebryterne, dette arbeidet vil fortsette i 2017.

Styret innhentet tilbud på trykkreduksjonsventil og varmvannsbereder, 36 seksjonseiere valgte å installere trykkreduksjonsventil, noe vi er veldig fornøyd med. 9 valgte å bytte ut sin varmtvannsbereder.

Vedlikeholdsplanen er oppdatert for 2016 og ligger på sameiets hjemmeside.

Reparasjoner

Fjørene i postkasselokket er skiftet hos alle for å unngå at disse blåser opp og vann trenger inn. Ingen vinduer ble skiftet i 2016, men flere vinduslister ble skiftet i forbindelse med lekkasjer. Når styret mottar meldinger om problemer med vinduer benytter vi snekker for vurdering av riktig og mest fornuftige tiltak.

En peis er fra byggets oppføring blitt koblet til feil piperør, noe som medførte at røyk fra peisen i leiligheten under sivet inn i leilighet. Dette er utbedret.

HMS Arbeide

Med god hjelp fra Aud Nistov har styret fått oppdatert sameiets *Plan for Internkontroll* som er et myndighetskrav. To sjekklistene for beboere ble til en, og oppdatert med nye myndighetskrav. Denne ble sendt ut i høstens informasjonsskriv, og ligger på sameiets hjemmeside. Styret har utført de kontroller og utbedringer som ligger i planen. Eksempler på dette er brannvernutstyr i fellesområdene, og utstyr på lekeplass.

Informasjon

Styret fikk samlet inn e-postadresser til seksjonseiere og noen av våre leieboere. Dette forenkler vårt arbeid med å informere beboere betraktelig. Vi sendte ut et informasjonsskriv i oktober, og vil fortsette å sende ut informasjon ved behov. Vi ber deg huske å holde oss oppdatert dersom du skifter din e-post adresse. Send en mail til hjaa-sol@online.no.

Vår hjemmeside er oppgradert til ny versjon da den gamle er utgått, men utseendet er uendret.

Økonomi

Styret vurderer økonomien som tilfredsstillende selv etter omfattende vedlikeholdskostnader i 2016. Felleskostnadene for 2016 ble justert med 5% fra juli 2016 og er nødvendig for sameiet.

Annet

Vi har jobbet med balkongutvidelsesaken for de røde byggene, som nå går til endelig beslutning i årets sameiermøte. Vi har også utredet muligheten for utendørs ladestasjon for El-bil, og vi viser til sakslisten for årsmøtet ang disse sakene.

Vegvesenet har i forbindelse med Ryfast-tunnellen boret ved fyret på Grasholmen. Arbeidet er nå i ferd med å ferdigstilles og styret er i dialog med Vegvesenet om tilbakeføring av området med tanke på planering, opprydding og beplantning

Sammen med de andre sameiene på Grasholmen fikk vi fjernet låsen på søppelcontainere for å forsøke å unngå at søppel blir plassert på utsiden. Vi ønsker å minne om ordningen kommunen har med gratis henting av avfall, se www.hentavfall.no.

Vi har fulgt opp vaktmester og gartneravtale, og vi har gjentatte ganger purret på kommunen for at de skal vedlikeholde «kommunehaugen» midt på holmen. Denne er nå oppgradert med ny lekeplass.

Styret har inngått en rammeavtale med Solland elektro, og fikk samtidig innhentet tilbud på elektrikerarbeid for den enkelte beboer. Tilbudet ligger på hjemmesiden vår.

Forsikringsavtalen ble gjennomgått, men bonusen vi har i IF gjorde det ulønnsomt å skifte til Gjensidige denne gangen.

Bryggene ble høytrykkspynt og oljet på dugnad.

To sosiale arrangementer har det også blitt, sommerfesten med grilling falt på selveste St.Hans. Tenning av julegran med musikk av Leif i 13a, og servering av gløgg og pepperkaker ble også en suksess.

Styret ønsker å minne våre beboere på at det ikke er tillatt å oppføre levegger eller gjøre ytre endringer uten å søke styret om dette på forhånd.

Vi minner igjen våre beboere om at den største parkeringsplassen er forbeholdt de andre sameiene. Vi ber deg respektere dette og også informere leieboere, og våre gjester om det samme.

Styrets planer for 2017

Terrassene i bygg 4 og 5 må skiftes dette året da disse har begynt å bli en sikkerhetsrisiko. De ble ikke tatt da sørveggen ble tatt sist på grunn av terrasseutbyggingsaken. Sørveggen i begge bygg vil også bli malt samtidig med tømmerarbeidet.

Av økonomiske årsaker er det mulig at kledningen som skal skiftes på østveggen på bygg 1 utsettes ett år.

«Fortsatt» vedlikehold utbedring og utbedring av bølgebrytere. I hovedsak er det nye fester for gummiforingene og forsterkning av oppstrammingen mellom de to innerste bølgebryterne. Dette arbeidet blir ferdigstilt i løpet av sommeren.

Generelt vedlikehold/utbedring og uteliggerne ved båtplassen, samt kontroll og utbedring av elektrisk anlegg langs bryggene/havna.

Det er bestilt vedlikehold på fugemassen i betongen i trappehusene

Dugnad vil bli arrangert også i 2017

Boligselskapets løpende avtaler

Forretningsfører er Bate

Gartner og vaktmestertjenester er Randaberg Bygdeservice

TV og Internett leverandør er Canal Digital

Snekker på mindre saker er Bjelland Bygg

Forsikringselskapet er IF

Elektriker er Solland Elektro

På større reparasjons og vedlikeholdsarbeid innhentes alltid tilbud fra 3 leverandører.

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 397 124	1 349 580	1 481 200
Tillegg felleskostnader		257 208	276 480	278 000
Sum inntekter		1 654 332	1 626 060	1 759 200
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	39 935	4 933	68 500
Forretningsførerhonorar		125 808	121 560	129 600
Revisjonshonorar		10 250	0	6 250
Vaktmestertjenester		144 810	145 730	144 900
Drift og vedlikehold	2	876 939	529 935	826 000
Kabel-tv		260 172	246 312	278 000
Forsikringer		133 622	157 164	150 600
Energi/strøm		21 114	52 203	30 000
Administrasjonskostnader		21 933	29 012	42 000
Sum kostnader		1 634 583	1 286 850	1 675 850
Driftsresultat		19 749	339 210	83 350
Finansielle poster				
Renteinntekter		3 731	3 803	0
Netto finanskostnader		-3 731	-3 803	0
Resultat	3	23 480	343 013	83 350

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		4 011	4 733
Andre leierestanser		11 967	0
Fordring på forretningsfører		1 410	125
Forskuddsbetalte kostnader		156 981	63 558
Erstatningsmessige skader		264 498	43 888
Andre fordringer		9 279	2 506
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		194 941	494 984
Sum omløpsmidler		643 087	609 794
SUM EIENDELER		643 087	609 794

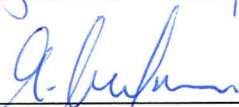
1446 Sameiet Grasholmhavna

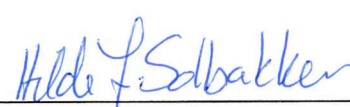
	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		433 464	409 985
Sum egenkapital	4	433 464	409 985
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		37 542	59 517
Gjeld til forretningsfører		900	0
Leverandørgjeld		171 180	132 865
Annen kortsiktig gjeld		0	7 427
Sum kortsiktig gjeld		209 622	199 809
Sum gjeld		209 622	199 809
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		643 087	609 794

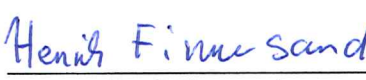
Stavanger 31.12.16

Bate boligbyggelag

Sted: Stavanger, dato: 4/4-17


Geir Svendsen
Leder


Hilde Jåthun Solbakken
Styremedlem


Henrik Finnesand
Styremedlem


Sharron Moti
Styremedlem


Øystein Svendsen
Styremedlem


Anita Kyed Helle
Kundekonsulent regnskap

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Styrehonorar	35 000	-2
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	39 935	4 933

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	0	4 498
6600 Bygningsmessig vedlikehold	768 892	303 527
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	43 388	117 038
6607 Vedlikehold garasjer	441	95 131
6609 Driftskostnader	64 219	9 741
Sum	876 939	529 935

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	23 480	343 013
Endring disponible midler	23 480	343 013
Omløpsmidler	643 087	609 794
Kortsiktig gjeld	209 622	199 809
Disponible midler	433 464	409 985

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.16	Årets resultat	Regnskap 31.12.15
Sameiekapital, beboere	258 561	12 557	246 004
Sameiekapital, andre	174 903	10 922	163 981
Sum Egenkapital	433 464	23 479	409 985

Note 5 - Avdelingsregnskap

	Sameiet	Båthavn	Total
<u>Inntekter</u>			
Innbetalt felleskostnader	1 397 124	0	1 397 124
Tillegg felleskostnader	238 392	18 816	257 208
Sum Inntekter	1 635 516	18 816	1 654 332
<u>Kostnader</u>			
Styrehonorar, lønn etc.	39 935	0	39 935
Forretningsførerhonorar	125 808	0	125 808
Revisjonshonorar	10 250	0	10 250
Vaktmestertjenester	144 810	0	144 810
Drift og vedlikehold	875 215	1 725	876 939
Kabel-tv	260 172	0	260 172
Forsikringer	131 817	1 805	133 622
Energi/strøm	16 892	4 222	21 114
Administrasjonskostnader	21 792	142	21 933
Sum kostnader	1 626 690	7 893	1 634 583
Driftsresultat	8 826	10 923	19 749
<u>Finansielle poster</u>			
Renteinntekter	3 731	0	3 731
Netto finanskostnader	-3 731	0	-3 731
Resultat	12 557	10 923	23 480

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets generalforsamling:

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 60.000,-, som er budsjettert. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Sak 5 - Utvidelse av balkonger.

Sameiet har søkt kommunen og fått innvilget rammetillatelse for utbygging av terrasser i bygg fire og fem. Rammetillatelsen har i første omgang en varighet på 3 år. Årsmøtet i Grasholmhavna har 2 ganger tidligere stilt seg positive til en slik søknad og saken sendes nå til årsmøtet for endelig vedtak.

Balkongene utvides med ca 1,4 meter i hver retning. Uttrykket er som øvrige terrasser i Grasholmhavna, og som vist i skisse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir seksjonseier tillatelse til utvidelse av sin balkong etter ovennevnte fremlagte og godkjente spesifikasjoner, under disse vilkår som vil inngå i Sameiets Husregler:

1. De byggetekniske spesifikasjonene som er rammegodkjent av kommunen skal gjelde for alle fremtidige utbygginger av terrasser.
2. Seksjonseier forplikter seg til å søke styret og skriftlig godkjenning skal foreligge før iverksettelse av tiltak. Søknaden skal inneholde en kopi av kommunens byggesaksgodkjennelse, samt opplysninger om tidspunkt for utbygging. Kun styregodkjente utbyggere kan benyttes. Etter at tiltaket er gjennomført skal det foretas en kontroll av en uavhengig bygningskyndig konsulent, oppnevnt av sameiets styre, for skriftlig godkjenning av utført arbeid. Kostnad knyttet til slik kontroll dekkes i sin helhet av den respektive seksjonseier.
3. Alle kostnader for utbyggingen dekkes av seksjonseier.
4. Seksjonseier skal varsle berørte naboer (samme husrekke og husrekker vegg i vegg). Utbygging skal finne sted i tidsrommet mellom oktober – april, men styret kan gi dispensasjon til byggearbeid utenfor denne perioden ifm annet vedlikeholdsarbeid
5. Det vertikale uttrykket skal være ens. Det betyr at adresse nr B og C må foreta utbygging samtidig. Det tillates ikke å bygge ut nr B men ikke C i en husrekke, eller omvendt.
6. Seksjonseier vil for alltid være ansvarlig for vedlikehold på gulvet, og styret kan pålegge seksjonseiers å utføre slikt arbeid. Vedlikehold på rekkverk vil inngå i sameiets vedlikeholdsprogram.

Sak 6- Elbil Ladestasjon

Det blir mer og mer elektriske biler på norske veier. Utfordringen på Grasholmen er manglende ladestasjon og lademulighet for beboere. Det er viktig for eiere av EL bil å kunne lade hjemme. Jeg ber styret ved årsmøte utrede hvilke muligheter vi har for å tilrettelegge for ladestasjoner på Grasholmen. Saken er innsendt av Jan Ove Johnsen

Dagens strømtilførsel tillater ikke El-bil lading på Grasholmen generelt. For å kunne tilby dette må vår strømtilførsel oppgraderes betraktelig. I tillegg må vi installere energistyring som gjør at husholdning prioriteres foran El-bil lading når det er høy belastning. Styret har vært i kontakt med Solland og fått en foreløpig pris på ca 120 000. Styret ser det som en fordel å foreta denne oppgraderingen, også med tanke på fremtidens Smart teknologi.

Forslag til vedtak: Sameiet går inn for en oppgradering av strømtilførsel for Grasholmhavna. Dette finansieres ved en ekstra innbetaling på ca 2000 pr seksjonseier.

El- bil ladestasjon:

Dagens ladeordninger er mye mer brannsikket enn det var tidligere. I dag er lading innendørs godkjent av brannvesenet og Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap, forutsatt at godkjent ladeutstyr brukes.

I tillegg er det mulig å sette opp utendørs ladestasjoner ved parkeringsplassen. Styret har utredet to alternativer, hvorav en er for innendørs lading pr parkeringsplass og den andre for utendørs felles ladestasjon. Begge alternativene er software baserte hvilket betyr at all oppgradering av utstyr skjer på nettet, og at det er god kontroll på forbruk og fakturering til den enkelte bruker. Begge alternativene er avhengig av at forslaget om oppgradering av strømtilførsel blir vedtatt

Forslag til vedtak:

Alternativ 1 – Innendørs

En strømkabel strekkes i begge garasjene for å klargjør til at El-bil eier kan kjøpe og montere sin egen ladeboks til denne. Da dette dokumentet gikk i trykken hadde ikke styret mottatt tilbud, men vi vil presentere pris og konsept på årsmøtet. Dette konseptet leveres av Zaptec i samarbeid med elektrofirma Solland

Alternativ 2 – Utendørs

Ladestasjoner kan monteres i bedet mellom våre to utendørs parkeringsplasser. En ladestasjon kan ha 3 abonnenter, hvor en bestiller ladetid og leser forbruk via en app. En parkeringsplass pr ladestasjon vil måtte reserveres til El-bil lading. To ladestasjoner vil koste ca 125 000 pluss gravearbeid. Denne løsningen leveres av Smartly (Lyse) i samarbeid med elektrofirma Solland.

Styret anbefaler Alternativ 1.

Sak 7 – Ansvarsforhold ved skiftning av vinduer og dører

Styret opplever en utflytende og utydelig grense mellom sameiets ansvarsområde og seksjonseiers ansvarsområde ved skifte av dører og vinduer. Styret ønsker en tydeliggjøring og foreslår et tillegg i våre Husregler.

Forslag til vedtak: Ved skifte av vinduer og utgangs-/verandadør vil sameiets standard bli levert, det vil si i ubehandlet eller standard hvitmalt furu. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig etter-maling, og montering av andre lister enn standard.

Sak 8 – Valg

Innstilling til sameiermøtet 2017 vedrørende valg.

Det skal velges følgende medlemmer til styret i 2017:

- | | | |
|-----------------|-------------|-------------------|
| • Geir Svendsen | leder | – velges for 2 år |
| • Sharron Moti | styremedlem | – velges for 2 år |
| • Unn Rosenberg | varamedlem | – velges for 1 år |
| • | | |

Valgkomiteen har bestått av Aud Nistov og Ragnar Schwebs, og disse stiller til gjenvalg et år til.

Stavanger 4.april 2017

Styret /valgkomité



Til Sameiermøtet i Sameiet Grasholmhavna

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grasholmhavnas årsregnskap som viser et overskudd på kr 23 480. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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 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 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Finnsnes	Molde	Straume
Alta	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Kristiansand	Stavanger	Ålesund
Elverum	Mo i Rana	Stord	

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.

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

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

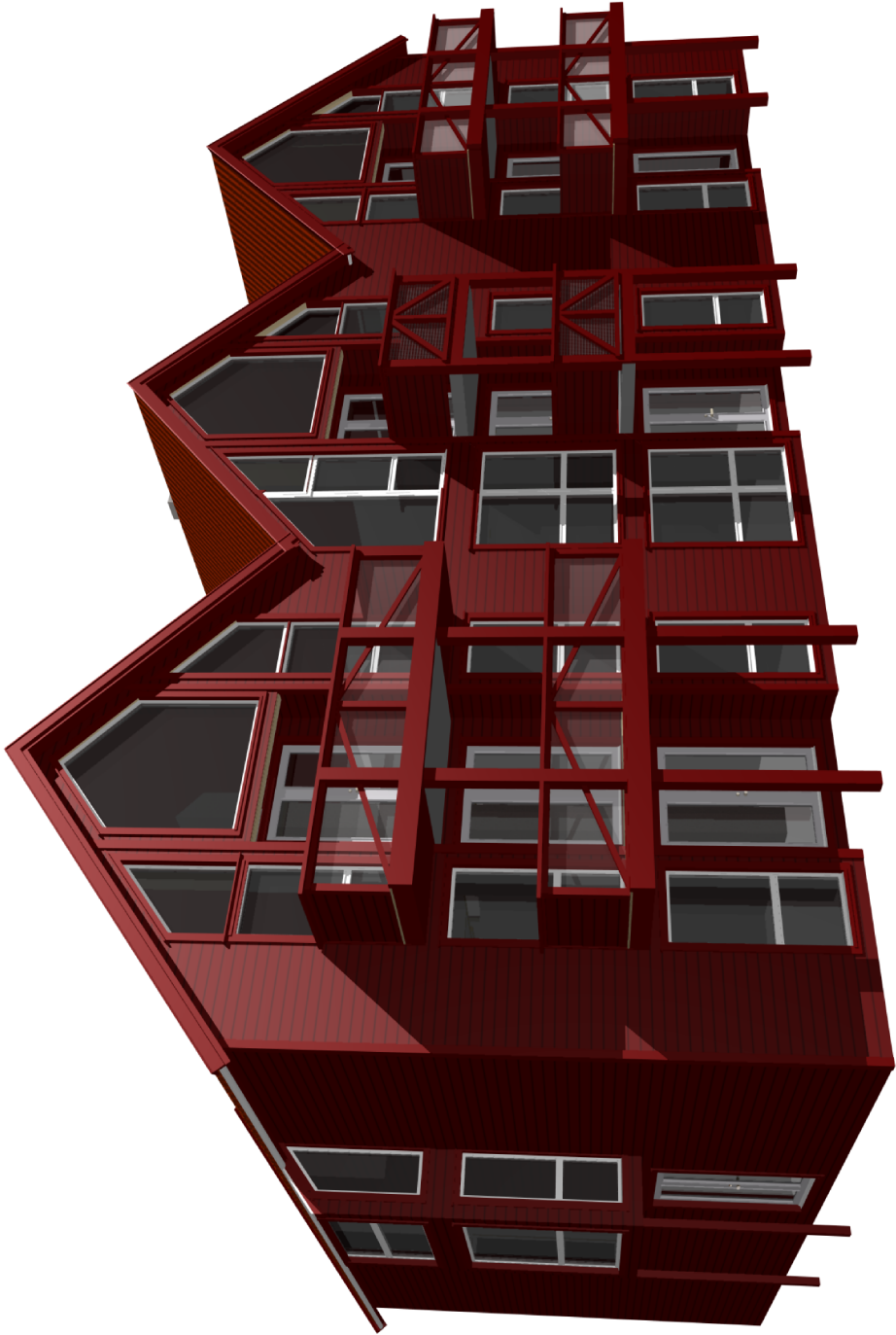
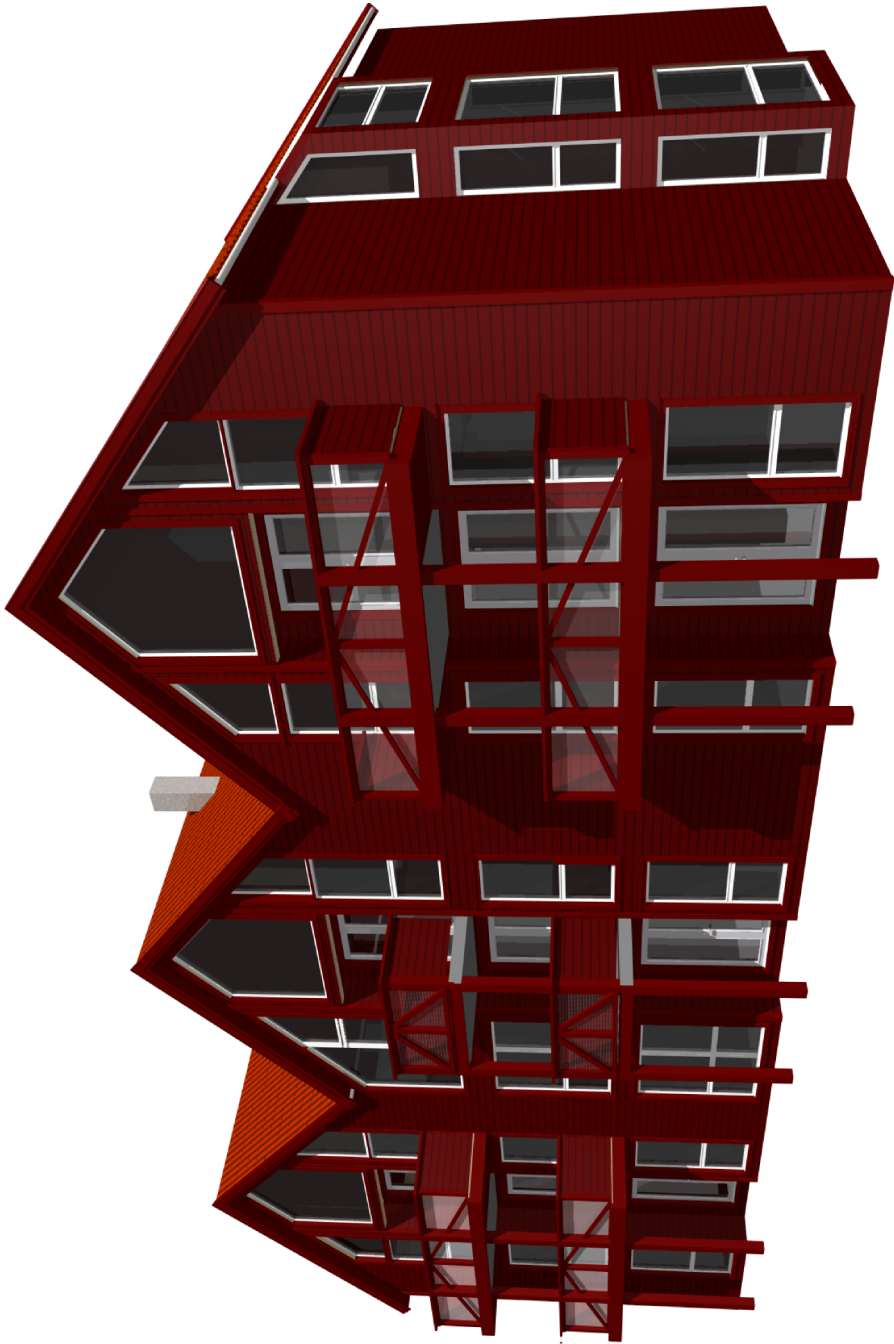
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, 7. april 2017
KPMG AS

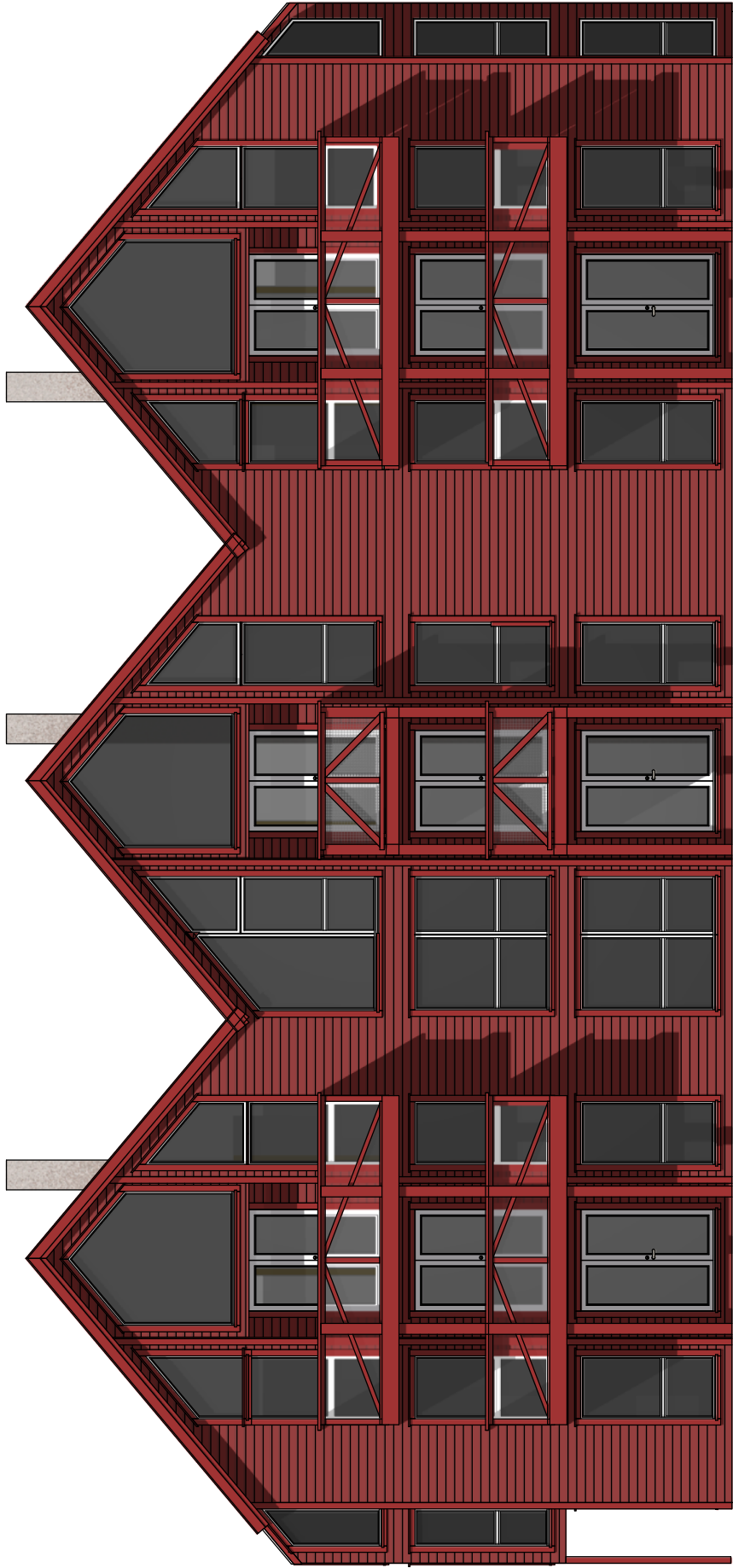


Monica Rosnes
Statsautorisert revisor



REV.B DATO:24.11.15

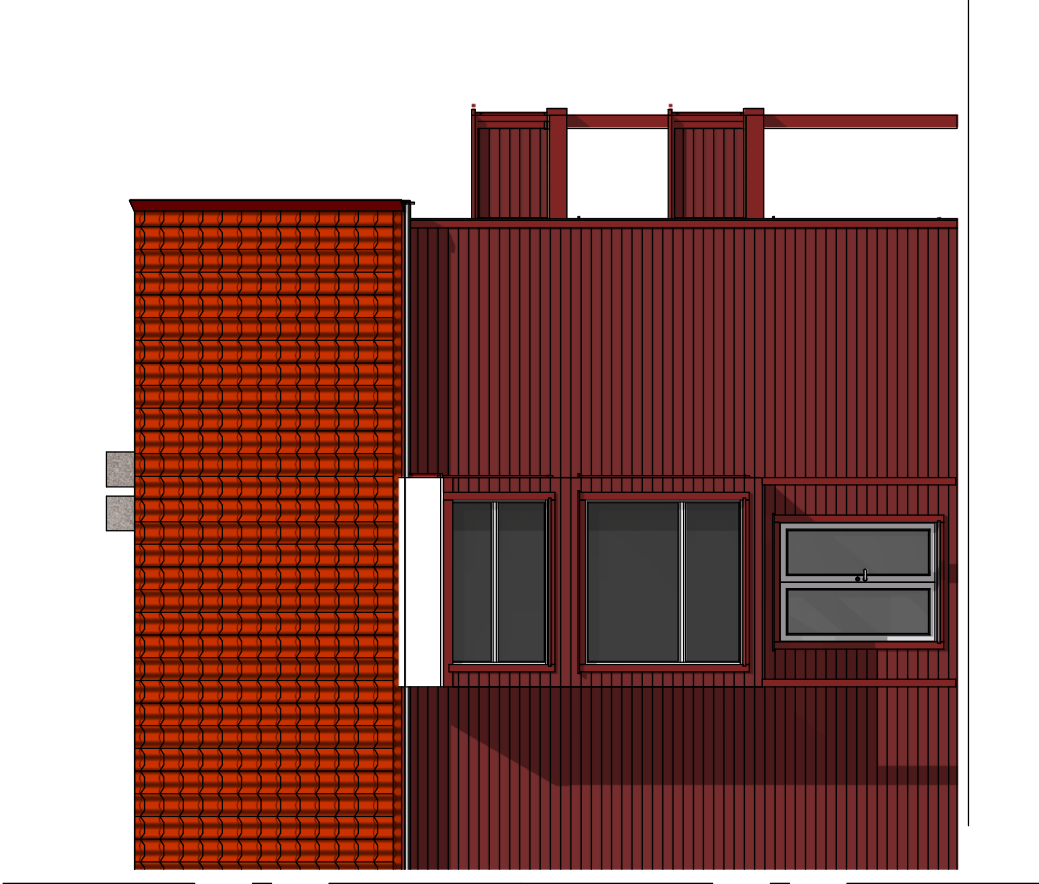
JADARHUS® Rehab		TILTAKSHAVER: Grasholmen	DATO: 12.08.2015
		BYGGEPLASS: Grasholmkroken 24-26-28	PROSJEKT: Grasholmen
		STED: Stavanger	ARKITEKT:
		G.nr: 51 B.nr: 634 Mål: ca 1:350	TEGNER:
		3D ARKITEKT	
		TLF: 95 80 03 00	
		© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Jadarhus er enhver eksemplarmedie og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.	



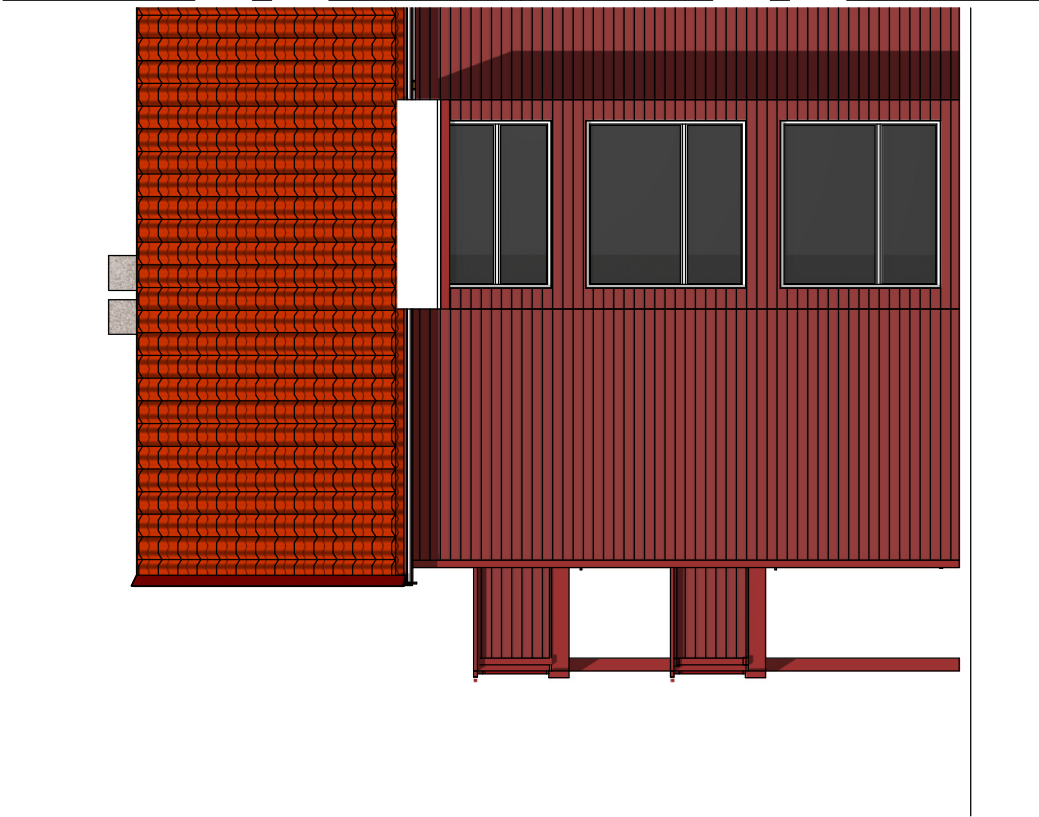
FASADE MOT SØR VEST

REV.B DATO:24.11.15

JADARHUS® Rehab	TILTAKSHAVER: Grasholmen		DATO: 12.08.2015	
	BYGGEPLASS: Grasholmkroken 24-26-28		PROSJEKT: Grasholmen	
	STED: Stavanger		ARKITEKT:	
	G.nr: 51	B.nr: 634	Mål: 1:100	TEGNER:
	FASADER			
TLF: 95 80 03 00				
© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Jadarhus er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.				



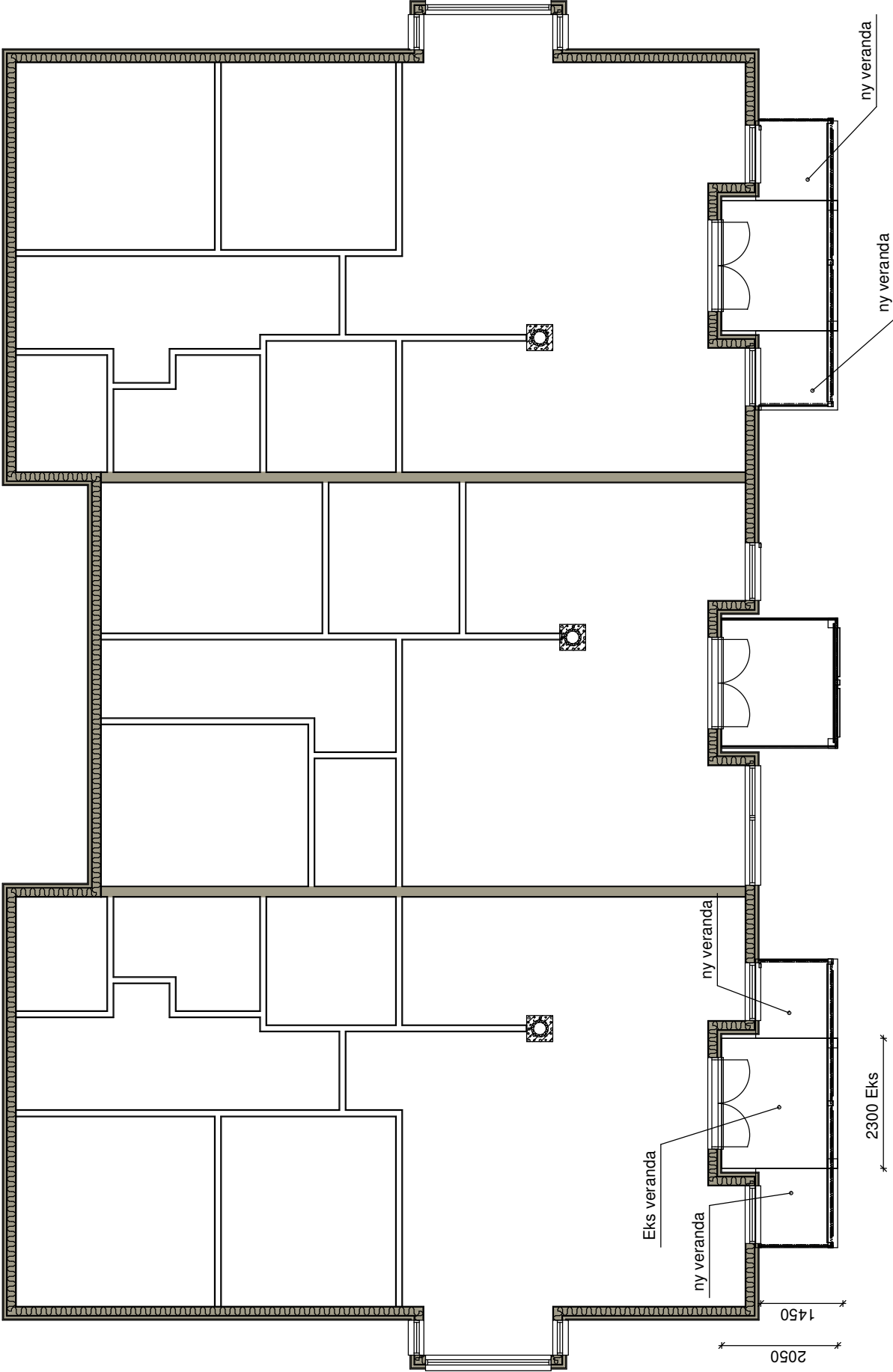
FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR ØST

REV.B DATO:24.11.15

JADARHUS® Rehab	TILTAKSHAVER: Grasholmen		DATE: 12.08.2015
	BYGGEPLASS: Grasholmkroken 24-26-28		PROSJEKT: Grasholmen
	STED: Stavanger		ARKITEKT:
	G.nr: 51	B.nr: 634	Mål: 1:100
	FASADER		
TLF: 95 80 03 00			
© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Jadarhus er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.			



Plan 2 og 3

REV.B DATO:24.11.15

TILTAKSHAVER: Grasholmen		DATO: 12.08.2015	
BYGGEPLASS: Grasholmkroken 24-26-28		PROSJEKT: Grasholmen	
STED: Stavanger		ARKITEKT:	
G.nr: 51	B.nr: 634	Mål: 1:100	TEGNER:
PLAN / SNITT			
TLF: 95 80 03 00			
© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Jadarhus er enhver eksemplarmedie og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.			

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på sameiermøte den2017.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2017

.....
(sameiers underskrift)

NB: det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

klipp her

Bate betyr fordel for hver og en de 51 000 medlemmene våre, enten de bor eller har nytte av medlemskapet på andre måter. Er du ikke medlem, kan du bli det på www.bate.no.

Vår viktigste oppgave er å skaffe, bygge og forvalte gode boliger i regionen. Til sammen forvalter vi over 650 boligselskaper og over 24 000 boliger.

Bate leverer prosjektutvikling, boligsalg, boligforvaltning, rådgivning, regnskapsstyring, juridiske tjenester samt vaktmester- og byggetekniske tjenester. Og det har vi gjort i 70 år. Så det kan vi.