

Sameiet Grasholmhavna



Innkalling til årsmøte

2018

Til sameier

Vi ønsker deg velkommen til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsregnskap for 2017, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte 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 ÅRSMØTE 2018

Styret innkaller til ordinært årsmøte

**Tirsdag 13. mars 2018 kl. 19:30
i Stavanger Seilforening sine lokaler, Sølyst**

SAKSLISTE

1. Konstituering

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

2. Årsregnskapet for 2017

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

4. Orienteringssak: forsikringsdekning

5. Godtgjørelse til styret

6. Søknad om montering av Glassbaldakin i 3.etasje

7. Midler til fremtidig reparasjon av garasjelokket

8. Kompensasjon til utbyggerne av balkonger

9. Søknad om å kjøpe/leie innerste «båtplass»

10. El-bil lading

11. Vedtektsendring

12. Valg

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Sameiet Grasholmhavna

Geir Svendsen
leder

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 481 364	1 397 124	1 510 824
Tillegg felleskostnader		257 208	257 208	19 176
Andre inntekter		0	0	220 968
Andre driftsinntekter		11 320	0	0
Sum inntekter		1 749 892	1 654 332	1 750 968
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	68 460	39 935	68 460
Forretningsførerhonorar		129 588	125 808	133 475
Tilleggstjenester		411	0	0
Revisjonshonorar		6 375	10 250	6 566
Vaktmestertjenester		146 970	144 810	151 400
Drift og vedlikehold	2	686 350	876 939	851 000
Kabel-tv		273 768	260 172	220 968
Forsikringer		150 192	133 622	156 260
Energi/strøm		38 121	21 114	32 000
Administrasjonskostnader		24 248	21 933	42 000
Sum kostnader		1 524 483	1 634 583	1 662 129
Driftsresultat		225 409	19 749	88 839
Finansielle poster				
Renteinntekter		3 048	3 731	0
Netto finanskostnader		-3 048	-3 731	0
Resultat	3	228 457	23 480	88 839

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		661 921	433 464
Sum egenkapital	4	661 921	433 464
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		4 221	37 542
Gjeld til forretningsfører		0	900
Leverandørgjeld		295 466	171 180
Annen kortsiktig gjeld		1 081	0
Sum kortsiktig gjeld		300 768	209 622
Sum gjeld		300 768	209 622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		962 689	643 087

Stavanger 31.12.17

Bate boligbyggelag

Sted: GRASHOLMHAVNA, dato: 13/2-18

G. Svendsen
Geir Svendsen
Leder

Hilde J. Solbakken
Hilde Jåthun Solbakken
Styremedlem

Henrik Finnesand
Henrik Finnesand
Styremedlem

Sharon Moti
for Sharon Moti
Styremedlem

Eystein Svendsen
Eystein Svendsen
Styremedlem

Anita Kyed Helle
Anita Kyed Helle
Kundekonsulent regnskap

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		0	4 011
Andre leierestanser		0	11 967
Fordring på forretningsfører		0	1 410
Forskuddsbetalte kostnader		149 689	156 981
Erstatningsmessige skader		0	264 498
Andre fordringer		4 550	9 279
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		808 450	194 941
Sum omløpsmidler		962 689	643 087
SUM EIENDELER		962 689	643 087

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 2017	Regnskap 2016
Styrehonorar	60 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	4 935
Sum personalkostnader	68 460	39 935

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser. Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6600 Bygningsmessig vedlikehold	379 603	768 892
6602 Vedlikehold VVS	1 045	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	162 995	43 388
6605 Vedlikehold fellesanlegg	48 614	0
6607 Vedlikehold garasjer	63 972	441
6609 Driftskostnader	30 122	64 219
Sum	686 350	876 939

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	228 457	23 480
Endring disponible midler	228 457	23 480
Omløpsmidler	962 689	643 087
Kortsiktig gjeld	300 768	209 622
Disponible midler	661 921	433 464

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.17	Årets resultat	Regnskap 31.12.16
Sameiekapital, beboere	470 548	211 987	258 561
Sameiekapital, andre	191 373	16 470	174 903
Sum Egenkapital	661 921	228 457	433 464

Note 5 - Avdelingsregnskap

	Sameiet	Båthavn	Total
<u>Inntekter</u>			
Innbetalt felleskostnader	1 481 364	0	1 481 364
Tillegg felleskostnader	238 392	18 816	257 208
Andre driftsinntekter	11 320	0	11 320
Sum inntekter	1 731 076	18 816	1 749 892
<u>Kostnader</u>			
Styrehonorar, lønn etc.	68 460	0	68 460
Forretningsførerhonorar	129 588	0	129 588
Tilleggstjenester	411	0	411
Revisjonshonorar	6 375	0	6 375
Vaktmestertjenester	146 970	0	146 970
Drift og vedlikehold	686 350	0	686 350
Kabel-tv	273 768	0	273 768
Forsikringer	147 846	2 346	150 192
Energi/strøm	38 121	0	38 121
Administrasjonskostnader	24 248	0	24 248
Sum kostnader	1 522 137	2 346	1 524 483
Driftsresultat	208 939	16 470	225 409
<u>Finansielle poster</u>			
Renteinntekter	3 048	0	3 048
Netto finanskostnader	-3 048	0	-3 048
Resultat	211 987	16 470	228 457



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 228 457. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 budsjettallene i årsregnskapet og note 5 avdelingsregnskap.

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 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 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	Kristiansund	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. 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 rettvisende 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.

Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 22. februar 2018
KPMG AS



Monica Rosnes
Statsautorisert revisor

Informasjon fra styret

Om Sameiet Grasholmhavna

Sameiet Grasholmhavna ligger i Stavanger kommune og består av 66 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 979483112.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

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

Styrets arbeid i perioden

Styret har i 2017 hatt 11 styremøter og 46 saker på aksjonslisten.

Vedlikehold

På bygg 1 (nr1-9) har øst og vestveggen blitt malt, og kledning er skiftet etter behov.

På bygg 4 (nr 24-28) ble trappeoppgangen og balkongene i husrekke 26 vedlikeholdt.

Balkongene i husrekke 24 og 28 ble utvidet for eiers kostnad. Trappeoppgangen, samt sørveggen vil bli malt i 2018.

På bygg 5 (nr 30-40) ble trappeoppgangen vedlikeholdt, men arbeidet på balkongene ble utsatt til 2018 da det var usikkert hvor mange i dette bygget som ville utvide sin balkong.

Ved utgangen av 2017 er det 1 husrekke som har ferdigstilt sin balkongutvidelse og ytterligere 2 som planlegger oppstart like over nyttår. De husrekkene som ikke utvider sin balkong vil få vedlikeholdt sin balkong i løpet av våren 2018. Sørveggen vil bli malt samtidig.

Vedlikeholdsarbeidet på bølgebryteren som startet i 2016 er ferdigstilt i år. Det elektriske er utbedret og vi har skiftet ut lampene til en lavere og mer moderne utgave.

Vi har utbedret fuger i trapper og etasjespillere. I bygg 4 har seksjonseierne valgt å legge skiferheller og disse er vedlikeholdt for eiernes kostnad i år.

Sprekk i muren ved inngang til garasje 1 (mot brua) er utbedret. Festene på uttriggerne er sjekket, ingen alvorlige mangler funnet i år. Vedlikeholdet utføres som planlagt neste år.

Vedlikeholdsplanen er oppdatert for 2017 og ligger på sameiets hjemmeside, og i tillegg er planen utvidet for årene 2018-2026

Reparasjoner

Ingen vinduer ble skiftet i 2017, men flere vindulister ble skiftet i forbindelse med lekkasjer. En inngangsdør er skiftet.

Flere feil ved det elektriske anlegget er utbedret. Vi har hatt flere kortslutninger og strømbrydd som følge av ulovlig lading av el-bil og feil på elektrisk utstyr. Garasjeportene har nå fått felles sikring og er adskilt fra resten av strømforsyningen i garasjene.

Ny vanninntrenging i garasjene er oppstått denne høsten. Dette er utbedret ved å bore i betongen og sprøyte inn tetningsmasse. Dette er et vedlikehold som vi må regne med å følge opp videre da vannet kan finne nye veier. Styret har fått en anbefaling om å sette til side midler til en potensiell større utbedring i framtiden.

HMS Arbeide

Styret har utført de kontroller og utbedringer som ligger i forskriftene. Eksempler på dette er brannvernutstyr i fellesområdene, og utstyr på lekeplass. Sjekklisen til beboerne er sendt ut, som forskriftene tilsier. Styret har deltatt på oppdateringskurs i HMS i regi av Bate for å sikre at våre forskrifter er i tråd med kravene.

Informasjon

Styret sendte ut 4 nyhetsbrev, samt et til husrekke 4 og 5 som gjaldt rammene for balkongutvidelse. Alle nyhetsbrev blir lagt ut på vår hjemmeside. Vi ber deg huske å holde oss oppdatert dersom du skifter e-post adresse. Send i så fall en mail til en av oss i styret, styremedlemmene finner du på vår hjemmeside som har bruker id kroken og passord kroken00c.

Heis

To seksjonseiere har bedt styret se på muligheten for å installere heis. Vi inviterte fagfolk til å se på dette og komme med et forslag og gjerne en prisangivelse. En heis vil medføre graving noe som ikke er mulig foran alle bygg, trappehusene må flyttes og det ble veldig kostbart. Et lån vil ved dagens rentesats medføre en økning av felleskostnader med over 50%, driftsutgifter er da ikke medberegnet. Styret vurderte sannsynligheten for at dette vil få 2/3 flertall som meget liten og sendte vår innstilling til forslagsstillerne. Disse har ikke valgt å sende saken videre til årsmøte.

Annet

Vegvesenet har i forbindelse med Ryfast-tunnellen boret ved fyret på Grasholmen. Arbeidet er fortsatt ikke ferdigstilt, og vi regner ikke med at dette ferdigstilles før nærmere åpningen av Ryfast.

Vi har samarbeidet med de andre sameiene på Grasholmen om fornyelse av TV/Bredbåndavtale med Canal Digital og Gartner/Vaktmesteravtale med Randaberg Bygdeservice. Her har vi blitt enige om å dele på utgiftene for kantklipping langs veien ned til Grasholmen, som vi mener kommunen forsømmer. Vi har også jobbet med El-bil saken sammen med de andre sameiene, se egen sak på årsmøtet. Forsikringsavtalen ble gjennomgått, men bonusen vi har i IF gjorde det ulønnsomt å skifte denne gangen.

På årets dugnad fikk vi spylt hellene foran bygg 3, samt de fleste murene. En egen dugnad ble arrangert for båtplasseierne for skraping av utriggerne. Vi takker alle som stilte opp på dugnadene.

To sosiale arrangementer har det også blitt, sommerfesten med grilling, og tenning av julegran med musikk av Leif i 13a.

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. Syklene skal aldri parkeres ved trappeoppgangene.

Det er skader på heller som følge av båtøpptrekk fra gjestehavna. Styret henstiller båtøiere om å finne andre løsninger for båtøpptrekk.

Nils Oscar Ihlen følger opp veivesenet pga avvik etter setningsmålinger etter sprengning i leilighet 30a, 32a og 34a. Styret ønsker å rette en takk til Nils Oscar for at han som er fagmann på området følger opp dette.

Styrets planer fremover

Styret følger vedlikeholdsplanen som ligger på vår hjemmeside. De resterende balkongene i bygg 5 vil bli vedlikeholdt. Sørveggen i bygg 4 og 5, samt trappeoppgangen vil bli malt. Utriggerne vil bli kontrollert og utbedret etter behov, bolter til dette formålet er kjøpt inn på årets budsjett. Uteområdet på «lokket» vil få et lite løft etter at treplating og husker er fjernet.

Dugnad vil bli arrangert også i 2018.

Forsikringsavtale

Sameiet Grasholmhavna er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000902513.

Totalforsikring for boligselskap:

Forsikringen er spesialtilpasset for boligselskaper og inneholder blant annet bygningsforsikring, ansvarsforsikringer og styreforsikringer. Forsikringen inkluderer også en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Løpende avtaler med leverandører

Canal Digital - TV og bredbånd
Randaberg Bygdservice - Gartner og vaktmestertjenester
Solland Elektro - Enklere elektrisk arbeid
Bjelland Bygg - Enklere snekkerarbeid
Større jobber blir alltid lagt ut på anbud

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.02.2018

4. Orienteringssak: forsikringsdekning

Ønske om orientering er innsendt av Nils Oscar Ihlen i 30a: Jeg ber vennligst Styret om å redegjøre for vår forsikringsdekning av anlegget - herunder også tredje parts - og om forholdene eventuelt tilsier behov for ytterligere dekning."

Styrets saksinnlegg:

Forsikringssummen for bryggeanlegget er kr. 438.323,- og forsikringssummen for bølgebryter er kr. 1.500.000,-. Når det gjelder ansvarsforsikring for tredjeperson, det er ikke dekket ansvar for personer på det spesifikke vilkåret for bølgebryter/flytebryggene. Derimot har Sameiet Grasholmhavna egen bygningsforsikring inkl. ansvar som eier av eiendom (Totalforsikring). Så lenge Sameiet Grasholmhavna er den faktiske eier av bølgebryter/flytebryggene er personansvar ivaretatt der. Forsikringssummen for ansvarsforsikringen er her kr. 10.000.000,-.

Styret vil i 2018 gjøre en ny vurdering av dekning av forsikringen på bølgebryter og kaianlegg

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret i forrige periode med utbetaling i 2017 var kr 60.000.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for 2018 er kr 60.000,- uendret og er budsjettert.

6. Søknad om montering av Glassbaldakin i 3.etasje

Eier av leilighet Grasholmkroken 36 C Else og Jakob Hagen Knudsvik foreslår ovenfor Grasholmhavna sameie at det gis anledning til å montere glassbaldakin ca 2,5 meter x 0.80 m over inngangsparti på balkongdør som er aktuelt for leiligheter i 3. etasje. Glass baldakinen vil ha ca samme utforming som Grasholmstranda boligsameie har over inngangsdører. Baldakinen vil ikke medføre større fasade endring. I tillegg vil baldakinen beskytte dørpartiet som er noe inntrekk i forhold til øvrig fasade. Forslaget er et alternativ til grønne markiser.

Styrets saksinnlegg:

Dersom årsmøtet velger å godkjenne denne saken, er styret opptatt av at det utvikles en standard, som vil gjelde for alle som eventuelt ønsker å montere en slik. Alt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuelle skader vil måtte dekkes av den enkelte seksjonseier. Styret ønsker å påpeke at seksjonseiere som tidligere har bedt om innglassing eller glassgjerdar har fått nei av estetiske årsaker. Styret er delt i synet på denne saken og overlater til årsmøtet å beslutte.

7. Midler til fremtidig reparasjon av garasjelokket

Forslag innmeldt fra styret.

Vi har hatt flere lekkasjer i garasjen, vannet trenger gjennom lokket på garasjen og medfører skade både i betongen på lokket og på støttene i garasjen. Vi gjør tiltak i dag for å begrense skadene, men vi kan forvente at vannet finner nye veier og at skaden vil øke i omfang. Vi har blitt anbefalt av fagfolk å sette av midler til en større reparasjon i fremtiden. Styret ønsker derfor årsmøtets tilslutning til å kreve inn kr 150 000 i året, som øremerkes for fremtidige utbedringer av "garasjelokket". Beløpet fordeles etter gjeldende sameierbrøk og faktureres sammen med månedlige felleskostnader. Dette utgjør en økning på ca 10% fra dagens nivå.

Forslag til vedtak: Sameiet avsetter 150 000 pr år i et fond til varige tiltak for å hindre vanninntrenging i «garasjelokket». Styret får fullmakt til å disponere midlene til å gjennomføre varige tiltak for å hindre vanninntrenging og lekkasjer i konstruksjonen.

8. Kompensasjon til utbyggerne av balkonger

Forslag fra Tina Irving på vegne av 32b og c, 34b og c, samt 36b og c.

Ønsker likebehandling av samtlige seksjoner i sameiet. Det ble besluttet ved siste årsmøte at utvidelse av terrasser kunne gjennomføres i henhold til vedtatte regler. Vi som utbyggere, foreløpig 10 terrasser, er forundret over at styret ikke vil kompensere for det vedlikehold som vi har spart sameiet for. Styret har i en rekke år latt terrassene forfalle, til det nivå der det hos enkelte ikke har vært forsvarlig å benytte terrassene. Styrets muntlige svar til dette når det har blitt påpekt er at de ville vente å se hva som kom til å hende med utbyggings tillatelse. Da de ikke ville påkoste de gamle terrassene hvis de skulle rives. Vi har da arbeidet under den forutsetning at nåværende styre ville ta hensyn til tidligere styreformann sin uttalelse at utbyggerne skulle kompenseres for spart vedlikeholdskostnad av sameiet. Vi har funnet det merkelig at vi ikke skal kompenseres for de kostnader det ville ha vært for sameiet å renovere eksisterende terrassene. Vi har derfor henvendt oss til 2 advokater for å få juridisk råd i saken. Deres vurdering er at den delen som knytter seg til vedlikehold og utbedring av eksisterende balkonger fordeles som en felleskostnad og den delen av kostnaden som knytter seg til utvidelse må bæres av den aktuelle sameieren. Begge advokatene mener der ikke er grunnlag for å forskjellsbehandle seksjonseiere i sameiet. Vi har oppfylt vår del med å ta kostnaden for utvidelsen, men vi har også tatt kostnaden for sameiet ved at nødvendig vedlikehold ikke har blitt gjennomført på våre seksjoner. Vi ber derfor styret og sameiet ta stilling til og stemme over kompensasjon for vedlikeholdskostnadene. Vi mener kostnadene som sameiet har hatt for leilighet 26b og c er gode referanse kostnader for hva de ville ha kostet sameiet å vedlikeholde våre seksjoner, hvis utvidelse ikke hadde blitt foretatt.

Styrets saksinnlegg:

I årsmøtet 2017 be det gitt tillatelse til å bygge ut terrassene. Vedtak som følger:

«**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.»

Den enkelte seksjonseier som har valgt å bygge ut balkongen sin etter dette vedtaket, har også akseptert disse vilkårene med sin utbygging. Det fremkommer uttrykkelig i punkt 3 at alle kostnader for utbyggingen dekkes av seksjonseier, og i punkt 6 at seksjonseier for fremtiden vil være ansvarlig for vedlikehold på gulvet.

At eiere hevder at man skal ha dekket de tenkte besparte kostnadene sameiet unngår ved at sameiet slipper å vedlikeholde balkongene kan ikke etterkommes. Ved utvidelse av balkongen valgte man å akseptere at samtlige kostnader skulle dekkes av eier selv. Dersom hensikten var en slik løsning som seksjonseierne skisserer i sitt forslag, ville punkt 3 i vedtaket fra 2017 inneholdt en bestemmelse om tilbakebetaling av deler av kostnaden.

Årsmøtet står fritt til å sette vilkår ved slike former for søknader, og den enkelte eier står tilsvarende fritt i valget om man vil akseptere disse vilkårene eller om man unnlater å iverksette tiltaket.

Forslag til vedtak: Saken avvises

9. Søknad om å kjøpe/leie innerste «båtplass»

Forslag fra Bjørn Horvei i 9b:

Kjøp- eventuelt leie av båtplass. «Jeg har en 16 fot Uttern og er interessert i kjøp/leie av den innerste plassen i havna mot brua. Den nåværende innerste plassen har nr 26. Er klar over at det ikke er den ideelle båtplass men god nok for en båtstørrelse på 16 fot. Jeg kan selv stå for å rigge og bekoste denne herunder uttrigger».

Styrets saksfremstilling:

Dersom vi skal selge/leie, må sameiet ta kostnaden for opparbeiding av båtplassen. Dersom årsmøtet ønsker å opprette denne vil vi følge samme prinsippene som sist sameiet la ut 2 båtplasser; ved loddrekning. Det vil måtte legges en begrensning på størrelse på båt som kan legges der, og reglement for båthavna vil måtte bli oppdatert med dette. Styret anser denne plassen som uegnet som båtplass men sender saken til årsmøtet for endelig vedtak.

Forslag til vedtak: Sameiet oppretter en liten båtplass med spesifikke begrensninger ved siden av båtplass nummer 26 og legger bruksretten ut for salg. Dersom flere melder sin interesse vil tildeling skje via loddrekning.

10. El-bil lading

Sak innsendt av styret.

Eierseksjonsloven § 25 er endret fra 1.januar 2018: «En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen

disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.»

Styret ønsker å legge til rette for lading av Elbil for alle seksjonseiere. Videre ønsker vi å få kontroll på strømfordeling, der husholdning prioriteres over el-bil lading på morgen og ettermiddag. I tillegg ønsker vi en sikker lading. Seksjonseier vil selv måtte kjøpe ladeboks hos leverandøren som velges, og ta kostnaden for montering av denne. Et regelverk for el-bil lading vil utvikles og legges i sameiets husregler.

Forslag til vedtak:

Sameiet legger til rette for lading av el-bil gjennom ny infrastruktur til samtlige parkeringsplasser i garasjene. I tillegg øker vi kapasiteten, fordelt på 4 strenger i de to garasjene. Dette vil koste ca 115 000 – 150 000 ex moms. Seksjonseier vil da måtte kjøpe ladeboks og montering av denne gjennom valgt leverandør, p.t.ca kr 15500 ex moms.

11. Vedtektsendring

Den 1.januar ble «Lov om Eierseksjoner» endret. I den forbindelse har styret bedt Bate om et forslag til oppdatering av våre vedtekter slik at de er i tråd med norsk lov. I tillegg til å endre lovteksten der dette var nødvendig har de også lagt fram et forslag som innebærer en endring i struktureringen av vedtektene, noe som gjør dem enklere å finne fram i. Vedlagt i denne årsmeldingen ligger vedtektene som styret ber årsmøtet godkjenne. De gamle ligger på hjemmesiden vår. (se Årsmelding for log in kode og passord)

Dersom du har spørsmål eller innspill til disse vedtektene, setter vi i styret stor pris på å få dem tilsendt på forhånd slik at vi kan avstemme dette med juristen i Bate som har utarbeidet forslaget, og slik kunne svare på spørsmål og innspill før vedtak gjøres.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner de nye vedtektene.

12. Valg

- 12.1. Valg av 1 styremedlem for 2 år
Øystein Svendsen – på valg, tar ikke gjenvalg – Nils Oscar Ihlen er foreslått
Henrik Finnesand – på valg, tar gjenvalg
Hilde Solbakken – på valg, tar gjenvalg
- 12.2. Valg av 1 varamedlem for 1 år
Unn Rosenberg – varamedlem, på valg, tar gjenvalg
- 12.3. Valg av valgkomité

Formann Geir Svendsen og Sharron Moti er ikke på valg. Valgkomiteen har bestått av Aud Nistov og Ragnvald Schwebs.

Sameiet Grasholmhavna
Att: Styre

Grasholmen 06.02.2018

Viser til innkalling til årsmøte i sameiet og ønsker at sameiet skal behandle følgende sak;

Ønsker likebehandling av samtlige seksjoner i sameiet.

Det ble besluttet ved siste årsmøte at utvidelse av terrasser kunne gjennomføres i henhold til vedtatte regler.

Vi som utbyggere, foreløpig 10 terrasser, er forundret over at styret ikke vil kompensere for det vedlikehold som vi har spart sameiet for.

Styret har i en rekke år latt terrassene forfalle, til det nivå der det hos enkelte ikke har vært forsvarlig å benytte terrassene. Styrets muntlige svar til dette når det har blitt påpekt er at de ville vente å se hva som kom til å hende med utbyggings tillatelse. Da de ikke ville påkoste de gamle terrassene hvis de skulle rives.

Vi har da arbeidet under den forutsetning at nåværende styre ville ta hensyn til tidligere styreformann sin uttalelse at utbyggerne skulle kompenseres for spart vedlikeholdskostnad av sameiet.

Vi har funnet det merkelig at vi ikke skal kompenseres for de kostnader det ville ha vært for sameiet å renovere eksisterende terrassene.

Vi har derfor henvendt oss til 2 advokater for å få juridisk råd i saken.

Deres vurdering er at den delen som knytter seg til vedlikehold og utbedring av eksisterende balkonger fordeles som en felleskostnad og den delen av kostnaden som knytter seg til utvidelse må bæres av den aktuelle sameieren.

Begge advokatene mener der ikke er grunnlag for å forskjellsbehandle seksjonseiere i sameiet.

Vi har oppfylt vår del med å ta kostnaden for utvidelsen, men vi har også tatt kostnaden for sameiet ved at nødvendig vedlikehold ikke har blitt gjennomført på våre seksjoner.

Vi ber derfor styret og sameiet ta stilling til og stemme over kompensasjon for vedlikeholdskostnadene. Vi mener kostnadene som sameiet har hatt for leilighet 26b og c er gode referanse kostnader for hva de ville ha kostet sameiet å vedlikeholde våre seksjoner, hvis utvidelse ikke hadde blitt foretatt.

Med vennlig hilsen
36 b,c, 34 b,c samt 32 b,c

Sameiet Grasholmhavna

Kjøp- eventuelt leie av båtplass

060218

Jeg har en 16 fot Uttern og er interessert i kjøp/leie av den innerste plassen i havna mot brua. Den nåværende innerste plassen har nr 26. Er klar over at det ikke er den ideelle båtplass men tilstrekkelig for en båt av denne størrelse.

Jeg kan selv stå for rigging/bekoste denne, herunder uttrigger

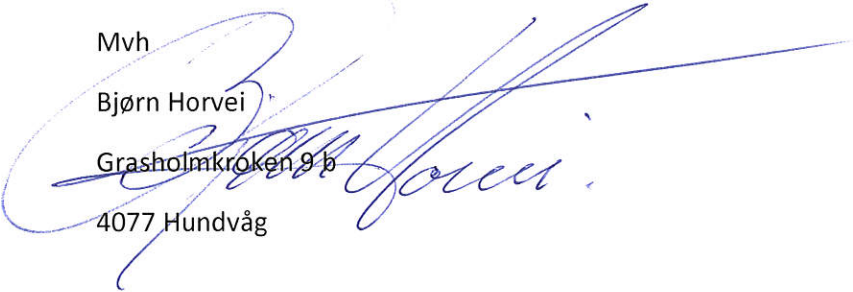
Vedlagt bilde

Mvh

Bjørn Horvei

Grasholmkroken 9 b

4077 Hundvåg



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GRASHOLMHAVNA

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Loven trer i kraft 1. januar 2018.

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	3
3-1 Rett til bruk	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett	4
4-3 Vedlikeholdsansvar	4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	4
4-6 Båtplasser	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	7
8-1 Styret - sammensetning	7
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Representasjon og fullmakt	8
9 Årsmøtet	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9
10 Ugildhet og mindretallsvern	10
10-1 Ugildhet	10
10-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grasholmhavna . Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.09.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 51 bnr. 634 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggdelar. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Havnereglement og reglement for fellesarealer og garasjeanlegg er en del av vedtektene for Sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bilkjøring på sameiets eiendom er kun tillatt for nødvendig vare- og persontransport. Parkering på fellesarealene er ikke tillatt utenfor regulerte parkeringsplasser.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller sameiermøte, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, gjerder og liknende tiltak. Offentlig godkjenning er ikke tilstrekkelig.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Sameiet Grasholmhavna har utviklet et ordensreglement som kommer i tillegg til disse vedtektene. Det er forbudt å holde reptiler som kjæledyr i vårt sameie.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 104 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 66 som fellesareal i 2 garasjer
- 40 som utendørs fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver leilighet er tildelt bruksrett til 1 nummerert parkeringsplass i innendørsarealet. Fordelingen ble gjort ved opprettelse av boligsameiet.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et eget reglement for el-bil lading utarbeides og legges inn i sameiets husregler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-6 Båtplasser

Sameiet disponerer 27 båtplasser.

Båtplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Det er begrenset antall båtplasser og brukere av disse har kjøpt bruksrett/leierett til båtplassene. Denne leieretten kan fritt omsettes innenfor sameiet, ref reglement for båthavn.

Alle seksjonseiere kan kjøpe leierett til en –1- båtplass i Båthavnen. Ingen seksjon kan disponere over mer enn en –1- båtplass.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører, herunder nødvendig utskifting av isolerglass

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Dette gjelder også egenandel hvis skaden dekkes av sameiets forsikring.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles per seksjon.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal påse at parkeringsbestemmelsene blir fulgt, og ved gjentatte brudd sørge for borttauing av feilparkerte biler.

Styret har rett til å inngå samarbeidsavtaler med øvrige grunneiere/seksjonseiere av andre eiendommer på Grasholmen.

Styret har rett til å gjennomføre reseksjoneringsvedtak iht. § 4 når det foreligger skriftlig samtykke fra alle de som har pant i de seksjonene det gjelder.a

8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

10-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2018.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2018

.....
(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 er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland.
Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 52 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter og ved å utvikle morgendagens bomiljø og -opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate 24 000 boliger i regionen.