

Sameiet Grasholmhavna



Innkalling til årsmøte

2019

Til sameier

Vi ønsker deg velkommen til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsregnskap for 2018, 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.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Grasholmhavna.

Onsdag 27.03.2019, kl. 19:30

Stavanger Seilforening, Sølyst

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2018

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Orienteringssak - Vinduer

6 Orienteringssak - Forsikringer

7 Forslag til endring av sameiets garasjereglement.

8 Endring i tillatt Markisefarge

9 Søknad om å oppføre levegg mellom 38a/40a

10 Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

10.4 Valg av valgkomité

Stemmerett har seksjonseiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet Grasholmhavna

2. Årsregnskapet for 2018

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret i forrige periode med utbetaling i 2018 var kr 60.000

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Godtgjørelse for 2019 er kr 60.000,- uendret og er budsjettert.

5. Orienteringssak - Vinduer

Styreleder vil på møtet presentere de utfordringene sameiet har med vinduer og de forslag vi har mottatt fra fagfolk til vedlikehold av disse.

6. Orienteringssak - Forsikringer

Styret vil presentere en oversikt over våre forsikringer, tiltak som kan redusere forsikringspremie, og hvordan varsomhet kan redusere utgifter til forsikring.

7. Forslag til endring av sameiets garasjereglement.

På grunn av manglende parkeringsplasser til beboere og gjester foreslår styret å endre garasjereglementet for å forby parkering av campingvogner, bobiler og tilhengere.

Paragraf 6 - Bruk av parkeringsplassene foreslås endret til:

På parkeringsplassen skal kun kjøretøy og kjøretøyrelatert utstyr oppbevares, og da alltid slik at det ikke er til hinder for andre eieres bruk av sine plasser, eller på annen måte er til fare eller sjenanse for andre. Det er kun anledning å parkere et stk motorisert kjøretøy pr. plass. Disponerer en flere biler og/eller motorsykkel/ moped/ scooter må disse parkeres på leid plass eller gjesteparkering utendørs

Forslag til tilleggstekst: Campingvogner, bobiler og tilhengere skal ikke parkeres på parkeringsplassen eller på gjesteparkeringen utendørs

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak. Årsmøtet godkjenner at teksten "Campingvogner, bobiler og tilhengere skal ikke parkeres på parkeringsplassen eller på gjesteparkeringen utendørs" legges til garasjereglementet.

8. Endring i tillatt Markisefarge

Innmeldt av Jacob Hagen Knudsvik 36 C

Viser til Husregler/vedtekter for sameiet Grasholmhavna. Det ble i styremøte av 24.11.1995 vedtatt dyp grønn farge på markiser.

Jeg foreslår modernisering av vedtaket, slik at eierne av leilighetene i tillegg til dyp grønn kan ha mulighet til en alternativ farge: Lys natur eller lys beige.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår modernisering av vedtaket, slik at eierne av leilighetene i tillegg til dyp grønn kan ha mulighet til en alternativ farge:
Lys natur eller lys beige.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget, vi mener det blir for stort sprik i fargene, og foreslår å beholde dagens regel. Vi anbefaler at forslaget avvises.

9. Søknad om å oppføre levegg mellom 38a/40a

Sak innsendt av Geir Svendsen i 40a på vegne av 38a/40a.

Jeg anmoder med dette om styrets godkjenning for å montere levegg mellom leilighet 38a og 40a, se vedlagt bilde.

Leveggen bygges i tre med samme uttrykk som i front på Grasholmen i tre helt ned til terrassen og males i husets farge.

Målet er å bygge le-veggen i samme høyde, som hekken er mellom leilighetene er idag (165 cm) og vil på samme måte som hekken beskytte for vind og innsyn mellom leiligheten.

Le-veggens lengde er bare 276 cm og derfor en skrå ytterst. Dette for å begrense innsyn, men samtidig beholde uttrykket på brygga.

Vi har også sammenlignet med leveggen i 30a totalt 430 cm lang og 133 cm total høyde, men er vanskelig å få til med bakgrunn i at vår terrasse er smalere.

Fremtidig reparasjon og vedlikehold vil påhvile oss 38a/40a.

Forslag til vedtak: Styret overlater søknaden til årsmøtet for godkjenning

Styrets innstilling: Årsmøtet i 2015 godkjente leveggen som er oppført i nr 30a, og da denne veggen avviker noe fra denne godkjennelsen sendes saken til årsmøtet for behandling. Styret er opptatt av å beholde et helhetlig uttrykk i front, at leveggene har samme overkant høyder men har forståelse for at dybden i terrassene mellom nr 30 og 40 er ulik og at «grasholmkrysset» derfor kan bortfalle. Veggen må dimensjoneres og festes forskriftsmessig.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

10.4 Valg av valgkomité

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 510 812	1 481 364	1 664 260
Tillegg felleskostnader		35 277	257 208	21 093
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		220 968	0	233 580
Innbetalt øremerkede midler		62 580	0	150 000
Andre driftsinntekter		1 239	11 320	0
Lading el-bil		12 839	0	28 800
Sum inntekter		1 843 715	1 749 892	2 097 733
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	68 460	68 460	68 460
Avskrivninger	1	8 385	0	14 375
Forretningsførerhonorar		133 476	129 588	138 150
Tilleggstjenester		644	411	2 000
Revisjonshonorar	3	6 575	6 375	6 800
Vaktmestertjenester		149 170	146 970	153 800
Drift og vedlikehold	4	1 161 646	686 350	945 000
Kabel-tv		224 119	273 768	233 580
Forsikringer		160 404	150 192	239 400
Energi/strøm		48 331	38 121	36 000
Administrasjonskostnader		21 198	24 248	35 000
Sum kostnader		1 982 409	1 524 483	1 872 565
Driftsresultat		-138 694	225 409	225 168
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 421	3 048	0
Netto finanskostnader		-4 421	-3 048	0
Resultat	5	-134 273	228 457	225 168

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	1	135 365	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		135 365	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		18 226	0
Forskuddsbetalte kostnader		194 444	149 689
Andre fordringer		6 295	4 550
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		469 141	808 450
Sum omløpsmidler		688 106	962 689
SUM EIENDELER		823 471	962 689

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		465 068	661 921
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		62 580	0
Sum egenkapital	6	527 648	661 921
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		1 818	4 221
Leverandørgjeld		287 711	295 466
Annen kortsiktig gjeld		6 294	1 081
Sum kortsiktig gjeld		295 823	300 768
Sum gjeld		295 823	300 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		823 471	962 689

Stavanger 31.12.18

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Geir Svendsen
Leder

Nils-Oscar Ihlen
Styremedlem

Hilde Jåthun Solbakken
Styremedlem

Henrik Finnesand
Styremedlem

Sharron Moti
Styremedlem

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 fratrasket 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 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	143 750
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	143 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 385
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	135 365
Årets avskrivninger :	8 385
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum personalkostnader	68 460	68 460

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
6600 Bygningsmessig vedlikehold	851 824	379 603
6602 Vedlikehold VVS	1 548	1 045
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	216 352	162 995
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	48 614
6607 Vedlikehold garasjer	50 866	63 972
6609 Driftskostnader	41 055	30 122
Sum	1 161 646	686 350

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-134 273	228 457
Aktiverte anskaffelser	-143 750	0
Tilbakeføring av avskrivning	8 385	0
Endring disponible midler	-269 638	228 457
Omløpsmidler	688 106	962 689
Kortsiktig gjeld	295 823	300 768
Disponible midler	392 283	661 921

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.18	Årets resultat	Regnskap 31.12.17
Sameiekapital, beboere	325 450	-145 098	470 548
Sameiekapital, andre	139 618	-51 755	191 373
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	62 580	62 580	0
Sum Egenkapital	527 648	-134 273	661 921

Note 7 - Avdelingsregnskap

	Sameiet	Båthavn	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 510 812	0	1 510 812
Tillegg felleskostnader	16 097	19 180	35 277
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	220 968	0	220 968
Innbetalt øremerkede midler	62 580	0	62 580
Andre driftsinntekter	1 239	0	1 239
Lading el-bil	12 839	0	12 839
Sum inntekter	1 824 535	19 180	1 843 715
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	68 460	0	68 460
Avskrivninger	8 385	0	8 385
Forretningsførerhonorar	133 476	0	133 476
Tilleggstjenester	644	0	644
Revisjonshonorar	6 575	0	6 575
Vaktmestertjenester	149 170	0	149 170
Drift og vedlikehold	1 097 410	64 236	1 161 646
Kabel-tv	224 119	0	224 119
Forsikringer	157 705	2 699	160 404
Energi/strøm	44 331	4 000	48 331
Administrasjonskostnader	21 198	0	21 198
Sum kostnader	1 911 474	70 935	1 982 409
Driftsresultat	-86 939	-51 755	-138 694
Finansielle poster			
Renteinntekter	4 421	0	4 421
Netto finanskostnader	-4 421	0	-4 421
Resultat	-82 518	-51 755	-134 273

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grasholmhavna.

For Sameiet Grasholmhavna

21.02.2019	Nils-Oscar Ihlen (Styremedlem)
22.02.2019	Sharron Moti (Styremedlem)
20.02.2019	Henrik Finnesand (Styremedlem)
20.02.2019	Hilde Jåthun Solbakken (Styremedlem)
22.02.2019	Geir Svendsen (Styreleder)



Til årsmøtet i Sameiet Grasholmhavna

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grasholmhavnas årsregnskap som viser et underskudd på kr 134 273. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 overholdt 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 7 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.

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

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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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 andre 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 2019
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, Nils-Oscar Ihlen, Grasholmkroken 30A
Styremedlem, Hilde Jåthun Solbakken, Grasholmkroken 11 A
Styremedlem, Henrik Finnesand, Grasholmkroken 9 A
Varamedlem, Unn Rosenberg, Grasholmkroken 13B

Styrets arbeid i perioden

Styret har i 2018 hatt 9 styremøter og 41 saker på aksjonslisten.

Vedlikehold

Bygg 4 (nr 24-28). Trappeoppgangen og balkongene i husrekke 26 ble vedlikeholdt i 2017, (de øvrige ble utvidet på eiers regning) men malingen ble gjort i år. I tillegg ble sørveggen malt.

Bygg 5 (nr 30-40). Balkongene i husrekke 30, 38 og 40 ble vedlikeholdt, (de øvrige ble utvidet på eiers regning). Sørveggen ble malt og en del materialer skiftet. I tillegg måtte et vindu i 38c skiftes og vi har utført noe reparasjoner av råteskader og skifte av kledningsbord . Arbeidet på begge bygg ble gjort av Bjelland Bygg

Elbil Lading. Det ble lagt til rette for El-bil lading i begge garasjene. Arbeidet ble utført av Solland Elektro. Ved årsskiftet er det 10 som har installert ladebokser. Alle seksjonseiere har fått informasjon tilsendt, og denne ligger også tilgjengelig på vår hjemmeside. Vi har fortsatt et problem med ulovlig lading av el-bil på vanlig stikkontakt. Styret ser alvorlig på dette og ber spesielt utleiere om å informere leietakere og foreta en ekstra sjekk om de har El-bil. Dersom ladeboksen ikke skal brukes en periode er det mulig å deaktivere denne og stoppe abonnementet. Deaktiveringen foretas av Solland Elektro som sender en bekreftelse til styret. Stopp av abonnement gjelder kun hvis perioden er på minimum 3 måneder.

Vinduer. Det har vært en sterk økning i vindusaker i år, og styret har innhentet ekspertise fra både snekkerfirma og Nordan vinduer i arbeidet med å vurdere om vinduene må skiftes eller om de kan repareres. Representanten fra Nordan orienterte om vinduene og kvalitet rundt pakninger, hengsler og at vinduene er dyppet i impregnering og skal ikke råtne ved normal bruk. Det avgjørende er at ventilene i vinduene står åpne og at leiligheten får gjennomlufting. Byggefirma Tjensvoll er tatt inn hos oss med god kompetanse og har utviklet en måte å reparere vinduene på som skal spare oss for kostnader fremover. Det er veldig kostbart å skifte vinduer, og vi vil derfor foreta reparasjoner der dette er mulig. Vi vil i årsmøtet presentere de løsningene som er kommet fra fagfolkene.

På lokket har vi fjernet en gammel treplattung, og i stedet lagt heller som vi hadde liggende i garasjen, og forlenget et bed. Sandkassen ble erstattet med en mindre med lokk.

Veivesenet har endelig ferdigstilt sitt arbeide i forbindelse med Ryfast; containerne er fjernet, området er ryddet og utbedring av de skader som ble påført av maskiner er reparert. Styret har fulgt opp de rystelses og setningsmålinger foretatt av veivesenet i forbindelse med Ryfast. Det er ikke funnet skader som følge av dette.

Bølgebrytere, utriggere, brygge: Nye U-bolter og tilhørende kjettinger er montert på bølgebryterne, i tillegg fikk vi strammet opp med to nye gummidempere. Skade på en bølgebryter ble reparert. På uttriggerne har vi hatt ettersyn på alle utriggere. Alle festene/hengslene er skiftet, og vi har forsterket 10 utriggere med å sveise inn tverrstenger. 2 flottører er blitt skiftet på dugnad. Strømmen på bryggene er gjennomgått og det er nå strøm i alle boksene og belysningen er fikset. Pålene på brygga er kledd med kobberhatter for å forlenge levealderen på disse. Dette ble også gjort på dugnad.

Vi har flere ganger dette året hatt problemer med at regnvann ikke renner unna, at slukene ikke klarer å ta unna alt vannet. Med mer «ekstremvær» er det viktig å holde sluker og kummer åpne. Vi vil derfor innstendig oppfordre våre beboere til ikke å rengjøre støpeutstyr i slukene, da mørtel har vært årsak til tette sluker. Vi ber også om at dere informerer de som utfører støpearbeide i din leilighet om det samme.

Styret har utført det vedlikeholdet som ligger i Vedlikeholdsplanen, denne er oppdatert for 2018 og ligger på sameiets hjemmeside. Planen går fram til 2026.

Reparasjoner

Våre balkongulv er laget av spesielt sterk betong med gode resultat mot gjennomtrenging av vann. Den er også glattere enn vanlig betong for å holde smuss og grønske borte. Med å legge steinheller, fliser, tre og lignende uten hensyn til at vannet må gjennom sluken vil dette redusere kvaliteten på terrassegulvet. Å legge/lime fast noe uten membran under er med på å øke faren for gjennomtrenging i hele terrassegulvet.

Styret har hatt en inspeksjon på soppdannelse i balkongtak, og sendt ut varsel til noen beboere om å rense sine sluker. I tillegg har noen seksjonseiere fått pålegg om å fjerne egenmontert balkonggulv som hindrer vannet å renne gjennom sluken. I en leilighet har vi foretatt reparasjoner men normalt vil soppdannelsen tørke inn og forsvinne når problemet med vanninntrenging for etasjen over, er fjernet.

Vi har også i år foretatt reparasjoner av lekkasjer i garasjetaket ved flere anledninger. Det er spesielt ille i garasje nr. 1, hvor vi må vurdere tiltak.

På garasjeportene har vi hatt service, samt måttet reparere og også skiftet styring og motor på den ene.

Vi har skiftet postkasser i husrekke 17-25 og 30-34. Vi har planlagt å skifte de resterende i 2019, men vurderer dette i forhold til økonomi.

HMS Arbeide

Styret har utført de kontroller og utbedringer som ligger i forskriftene. Eksempler på dette er brannvernutstyr i fellesområdene, og utstyr på lekeplass. Sjekklisten til beboerne er sendt ut, som forskriftene tilsier. Styret har deltatt på brannvernkurs i regi av Bate og som et resultat av dette forsøkt å arrangere en brannøvelse, som ble utsatt pga været. Vi forsøker igjen i forbindelse med sommerfesten i 2019.

Vi vet at det er flere som har skaffet seg gassovn i sameiet og styret ønsker å minne om vårt regelverk for dette:

- «Gassbeholdere skal aldri oppbevares i garasjen eller garasjeboden. Maximum 55 liter gass (2 stk. 11-kilosflasker) kan oppbevares i én branncelle(leilighet). Før gasspeis installeres, skal det sendes søknad til styret. Dette for oversikt over gasspeisinstallasjoner. Godkjenning forutsetter at installasjon utføres av autorisert firma. Det er ønskelig at alle enheter med gasspeis installerer gassvarsler.» Av sikkerhetsmessige årsaker trenger vi en oversikt over gasspeiser og gassbeholdere i sameiet og ber deg som har dette rapportere det inn til styret.

Informasjon

Styret sendte ut 4 nyhetsbrev i 2018, 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. Vi ber deg som leier ut din leilighet huske å sende inn navn, telefon og e-postadresse til beboer.

Annet

Styret har i år utarbeidet og sendt ut retningslinjer for håndtering av personopplysninger i sameiet. Disse ligger tilgjengelig på vår hjemmeside.

Vi har hatt større press på parkeringsplassene våre og styret har flere ganger mottatt henvendelser på feilparkerte biler, campingvogn og tilhengere. Styret har fulgt opp flere feilparkeringer med informasjon og advarsler om borttauing, meld gjerne fra til styret om du oppdager at beboere og gjester til de andre sameiene bruker vår parkeringsplass. I tillegg har vi bedt beboere frigi parkeringsplass ved å finne andre steder å parkere sin henger

Canal Digital er nå blitt Telenor. Styret har mottatt varsel fra Telenor om at det vil komme endringer i vilkår og at disse endringene vil følge lansering av nye produkter. Telenor vil informere hver enkelt seksjonseier om disse lanseringene men de lover større fleksibilitet og valgfrihet. Telefonnummer til kundeservice er nå 91509000

Årets dugnad gikk over 3 dager, og vi er godt fornøyd med både oppmøte og innsats. I tillegg til punktene som er nevnt under vedlikehold, fikk vi sprayet alle trappeoppganger, heller og samtlige murer med grønskefjerner. Vi fikk gjort noe maling i trappeoppganger, bord og benker ble malt og beiset. En stor takk til alle som stilte opp på dugnadene, dette er virkelig med å skape et trivelig miljø i vårt sameie.

Ett sosialt arrangement har det blitt; tenning av julegran, med godt oppmøte.

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.

Styrets planer fremover

Styret følger vedlikeholdsplanen som ligger på vår hjemmeside. I 2019 er det bygg 3 (husrekke 17-25) som skal vedlikeholdes, det er da primært øst/vestvegg med maling og utskiftning av råtne bord. Vindusaker fortsetter å dukke opp og styret har budsjettert med mer midler til dette i 2019. Det vil være behov for utskiftning av noen utriggere, som blir belastet båtfondet. Dugnad vil bli arrangert også i 2019

Forsikringsavtale

Sameiet Grasholmhavna er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP896185.

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.

De siste 3-4 år har der vært en del hendelser hvor forsikringsutbetaling har funnet sted.

Noen av disse hendelser er "hendelige" uhell, mens andre kan tilskrives uaktsomhet. Samlet sett for disse hendelser - og over disse år - har utbetalingene oversteget innbetalt premie med ca 50 prosent.

Det betyr at vårt forsikringsselskap har gått med tap i disse år, noe de nå ønsker å ta igjen med en tilsvarende økning i forsikringspremien på ca 50 prosent for kommende år.

Forsikringspremiene inklusive denne økning - og for det totale anlegg - utgjør da ca kr. 3400 pr. andelseier pr år.

Styret har vært i kontakt med vårt forsikringsselskap for å unngå en slik økning i premien, men uten at det har gitt resultat. Styret vurderer også et eventuelt skifte til et annet selskap. Styret vurderer også mulighet for å oppnå en sikkerhetsrabatt i premien ved, for eksempel, å installere vannstopp i leilighetene og gjennom en vurdering/eventuell utbedring av vann- og elektriske forhold i leilighetene

Styret ønsker å presisere overfor hver andelseier behovet for aktsomhet slik at vårt sameie ikke blir belastet med skader som fellesskapet så må dekke gjennom vår forsikring/forsikringspremie.

Styret ber også om at eventuelle skader blir innrapportert til styret umiddelbart og før kontakt med forsikringsselskapet.

Samtidig gjør vi også oppmerksom på at ved eventuelle uaktsomme hendelser vil styret belaste den aktuelle andelseier med forsikringens egenandel som for tiden er på inntil kr. 20.000

Løpende avtaler med leverandører

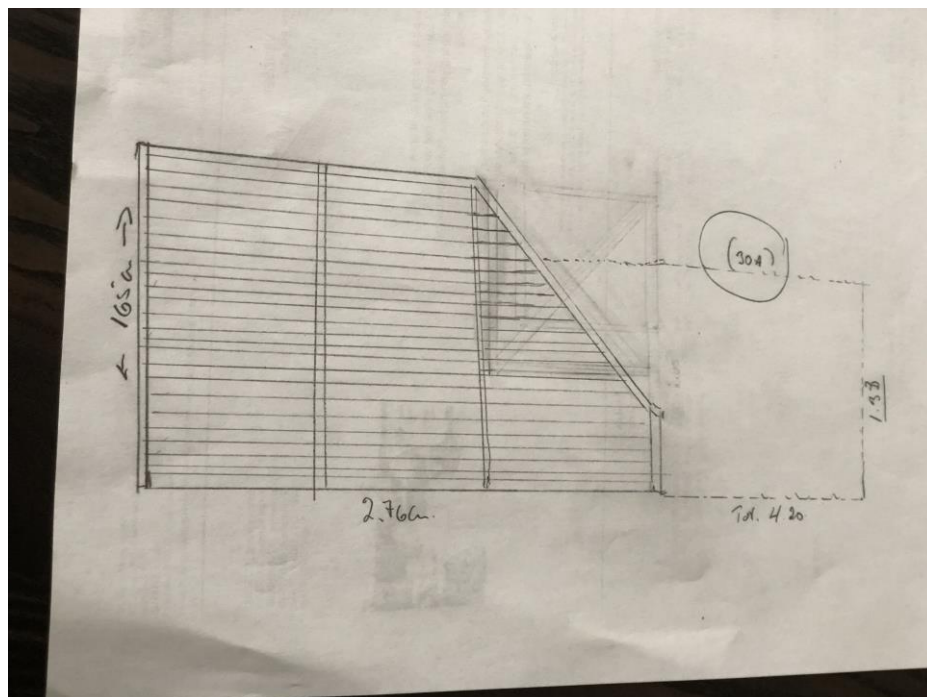
Vaktmester og gartnertjenester: Randaberg Hage og Eiendomsservice

El-bil lading og Elektroarbeid: Solland Elektro

Snekkerarbeid: Bjelland Bygg, Byggmester Tjensvoll

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2019

Skisse levegg 38/40



FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den 2019.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2019

.....
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

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 0000 hjem.
I dag forvalter Bate 24 000 boliger i regionen.