

Sameiet Grasholmhavna



Innkalling til årsmøte

2020

Til seksjonseier

Vi ønsker deg velkommen til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsregnskap for 2019, 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 seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens 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.

Tirsdag 24.03.2020, kl. 20:00

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 2019

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Ny TV og Bredbåndavtale

6 Orienteringssak: Forsikring

7 Forslag om å innføre tilleggsfarge på utvendig markise.

8 Valg

8.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

8.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

8.3 Valg av valgkomité

Stemmerett har seksjonseiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet Grasholmhavna

2. Årsregnskapet for 2019

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås ingen økning av styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Ny TV og Bredbåndavtale

De 4 sameiene på Grasholmen har gått sammen om å forhandle ny avtale for alle beboerne på Grasholmen. Forhandlingene førte til at Lyse Altibox er innstilt som ny leverandør, noe som betyr at vi får en etterlengtet oppgradering til fibernett.

TV innholdet er lik dagens avtale men vi har fått en bedring på bredbånd hastighet. Rutere og dekodere vil bli byttet ut i leilighetene, de gamle coax kablene fjernes og nye fiberkabler installeres. På årsmøtet vil du få presentert den nye avtalen, og i tillegg vil Vidar Feria fra Rønning Elektro presentere nytt utstyr og hva implementeringen vil medføre av arbeide og endringer hos den enkelte.

Lyse/Altibox og Rønning Elektro har fått navn, adresser, e-post og mobilnr til seksjonseiere, du vil motta informasjon fra dem etter hvert, og i tillegg vil styret komme med nyttig informasjon når dette er hensiktsmessig. Men vi anbefaler deg å komme på årsmøtet for å få presentert den nye avtalen.

6. Orienteringssak: Forsikring

Vi har igjen fått en betydelig økning av forsikringskostnader. Styret ønsker å gi en orientering om årsaker og hva den enkelte kan gjøre for å bidra til at kostnadene holdes nede.

7. Forslag om å innføre tilleggsfarge på utvendig markise.

Forslag innmeldt av Aud Wenche og Thom Gudmundsen i 34C:

Leverandør av markise har kommet opp med en gråfarge som ikke er en ny farge i fasaden, men som vil stå fint til betongen på bygningene. Den vil samtidig passe fint sammen med røde og hvite leiligheter og grønne markiser.

Vårt forslag innebærer altså ikke at vi skal gå bort fra den grønne markisen, men ha grå som en alternativ farge. Slik vi ser det, vil området 'tåle' en tilleggsfarge uten at dette vil forringe det estetiske uttrykket.

Styrets innstilling: Styret registrerer at det kommer flere ønsker om fornying av farge på markiser, og kan se behov for fornying av den grønne. Styret ønsker imidlertid å innføre en ny farge som erstatter den grønne vi har i dag, vi ønsker ikke tilleggsfarger. Vi er imidlertid i tvil om den grå som er foreslått er den riktige fargen for våre bygg, dette også sett i forhold til tidligere fargeforslag, og ønsker årsmøtets tilslutning til at styret vedtar ny farge.

8. Valg

8.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater til styreverv:

- 1) Nils Oscar Ihlen, styremedlem, stiller til gjenvalg for 2 år
- 2) Henrik Solberg, nytt styremedlem, stiller til valg for 2 år
- 3) Inger H. Brimsø, nytt styremedlem, stiller til valg for 2 år

Geir Svendsen, leder, ikke på valg

Bjørn Horvei, styremedlem, ikke på valg

Henrik Finnesand og Hilde Solbakken takker av etter 4 år i styret.

8.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Henriette Næss, nytt varastyremedlem, stiller til valg for 1 år

8.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen foreslår utgående styremedlemmer Henrik Finnesand og Hilde Solbakken

1446 Sameiet Grasholmhavna

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		1 664 388	1 510 812	1 747 607
Tillegg felleskostnader		21 112	35 277	22 170
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		233 640	220 968	236 808
Innbetalt øremerkede midler		150 192	62 580	150 000
Andre driftsinntekter		500	1 239	0
Lading el-bil		42 000	12 839	48 000
Sum inntekter		2 111 832	1 843 715	2 204 585
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	102 690	68 460	102 700
Avskrivninger	1	14 375	8 385	14 375
Forretningsførerhonorar		118 911	133 476	112 500
Tilleggstjenester		0	644	2 000
Revisjonshonorar	3	6 744	6 575	7 000
Vaktmestertjenester		152 364	149 170	157 000
Drift og vedlikehold	4	527 619	1 161 646	1 000 000
Kabel-tv		236 800	224 119	236 808
Forsikringer		234 196	160 404	293 000
Energi/strøm		51 981	48 331	50 000
Administrasjonskostnader		33 994	21 198	41 750
Sum kostnader		1 479 672	1 982 409	2 017 133
Driftsresultat		632 160	-138 694	187 452
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		9 370	4 421	6 000
Netto finanskostnader		-9 370	-4 421	-6 000
Resultat	5	641 530	-134 273	193 452

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	1	120 990	135 365
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		120 990	135 365
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		8 077	18 226
Forskuddsbetalte kostnader		208 811	194 444
Andre fordringer		273 997	6 295
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		760 715	469 141
Sum omløpsmidler		1 251 600	688 106
SUM EIENDELER		1 372 590	823 471

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		956 406	465 068
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		212 772	62 580
Sum egenkapital	6	1 169 178	527 648
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		2 661	1 818
Leverandørgjeld		189 809	287 711
Annen kortsiktig gjeld		10 943	6 294
Sum kortsiktig gjeld		203 412	295 823
Sum gjeld		203 412	295 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 372 590	823 471

Stavanger 31.12.19

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Geir Svendsen
Leder

Nils-Oscar Ihlen
Styremedlem

Hilde Jåthun Solbakken
Styremedlem

Bjørn Horvei
Styremedlem

Henrik Finnesand
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 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 - Varige driftsmidler

El-bil ladeanlegg

Anskaffelseskost pr.01.01 :	143 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	143 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 760
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 990
Årets avskrivninger :	14 375
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Styrehonorar	90 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	8 460
Sum personalkostnader	102 690	68 460

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Styret har hatt en sosial sammenkomst.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
6600 Bygningsmessig vedlikehold	320 468	851 824
6602 Vedlikehold VVS	1 663	1 548
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	163 967	216 352
6607 Vedlikehold garasjer	17 711	50 866
6609 Driftskostnader	23 810	41 055
Sum	527 619	1 161 646

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	641 530	-134 273
Aktiverte anskaffelser	0	-143 750
Tilbakeføring av avskrivning	14 375	8 385
Endring disponible midler	655 905	-269 638
Omløpsmidler	1 251 600	688 106
Kortsiktig gjeld	203 412	295 823
Disponible midler	1 048 188	392 283

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.19	Årets resultat	Regnskap 31.12.18
Sameiekapital, beboere	788 929	463 479	325 450
Sameiekapital, andre	167 476	27 858	139 618
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	212 772	150 192	62 580
Sum Egenkapital	1 169 178	641 530	527 648

Note 7 - Avdelingsregnskap

	Sameiet	Båthavn	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 664 388	0	1 664 388
Tillegg felleskostnader	0	21 112	21 112
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	233 640	0	233 640
Innbetalt øremerkede midler	150 192	0	150 192
Andre driftsinntekter	0	500	500
Lading el-bil	42 000	0	42 000
Sum inntekter	2 090 220	21 612	2 111 832
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	102 690	0	102 690
Avskrivninger	14 375	0	14 375
Forretningsførerhonorar	118 911	0	118 911
Revisjonshonorar	6 744	0	6 744
Vaktmestertjenester	152 364	0	152 364
Drift og vedlikehold	527 135	483	527 619
Kabel-tv	236 800	0	236 800
Forsikringer	236 895	-2 699	234 196
Energi/strøm	55 981	-4 000	51 981
Administrasjonskostnader	34 024	-30	33 994
Sum kostnader	1 485 918	-6 246	1 479 672
Driftsresultat	604 302	27 858	632 160
Finansielle poster			
Renteinntekter	9 370	0	9 370
Netto finanskostnader	-9 370	0	-9 370
Resultat	613 672	27 858	641 530

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grasholmhavna.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grasholmhavna

Styreleder	Geir Svendsen (sign.)	26.02.2020
Styremedlem	Nils-Oscar Ihlen (sign.)	20.02.2020
Styremedlem	Hilde Jåthun Solbakken (sign.)	21.02.2020
Styremedlem	Henrik Finnesand (sign.)	26.02.2020
Styremedlem	Bjørn Horvei (sign.)	24.02.2020



Til årsmøtet i Sameiet Grasholmhavna

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Grasholmhavnas årsregnskap som viser et overskudd på kr 641 530. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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:

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 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, 27. februar 2020
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2020-02-27 20:38:27Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Grasholmhavna

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Geir Svendsen

Styremedlem, Henrik Finnesand

Styremedlem, Nils-Oscar Ihlen

Styremedlem, Bjørn Horvei

Styremedlem, Hilde Jåthun Solbakken

Varamedlem, Tordis Stangeland

Styrets arbeid i perioden

Styret har i 2019 hatt 9 styremøter og 63 saker på agendaen.

Vedlikehold

Bygg 3 (husrekke 17-25) er vedlikeholdt dette året. Kortveggene på øst og vestsida, trappeoppgangen og inngangssida ble vasket og malt. Det var minimalt behov for reparasjoner av råteskader og skifte av kledningsbord. Arbeidet ble utført av byggmester Tjensvoll og RMB Malerservice.

Vinduer: Også i år har vi opplevd reparasjoner på vinduer. Styret minner om viktigheten av at ventilene i vinduene står åpne og at leiligheten får gjennomlufting ved at ventilasjonsanlegget er påslått.

Bølgebrytere, utriggere og brygge: I år har vi hatt en grundig 5-års kontroll av bølgebryterne og festene i bunn. Kontrollen skjer ved bruk av dykkere og undervannskamera. Dette er en del av vedlikeholdsplanen og viktig både for å identifisere vedlikeholdsbehov og mot forsikringsselskap. Etter funn i rapporten har vi i år gjort utbedringer av de to ytterste leddene mot innseilingen, som var rustet. Begge leddene er utbedret, og ubolter, moringer og kjetting er skiftet. 4 nye fester inn i betongen er montert, disse er de svakeste festene.

Vi har også i år hatt problemer med at regnvann ikke renner unna, og 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 støpe-arbeide i din leilighet om det samme. Det er også viktig å holde slukene på terrassene åpne, slik at regnvannet følger dreneringen.

Styret har utført det vedlikeholdet som ligger i vedlikeholdsplanen som ligger på sameiets hjemmeside. Vedlikeholdsplanen går fram til 2026.

Reparasjoner

Garasjedøra i garasje 2 (som vender mot Grasholmbryggå) er skiftet.

De nye postkassene i husrekke 17-25 og 30-34 som vi skiftet ut i 2018 har vi reklamert på, da disse ikke fungerte i vårt utemiljø. Vi har fått nye, og har også skiftet postkassene i husrekke 11-15, og 36-40. Resten av postkassene vil bli skiftet ut i 2020. Vi har også i

år foretatt reparasjoner av lekkasjer i garasjetaket ved flere anledninger.

HMS Arbeide

Styret har lagt ned betydelig arbeid i helse, miljø og sikkerhet i år.

Vi arrangerte en brannøvelse for våre beboere, med en representant fra brannvesenet som hadde en nyttig gjennomgang av brannsikring i leiligheter og garasjer. Det var i underkant av 1/3 av leilighetene som møtte på denne gjennomgangen, men de som møtte fikk ny informasjon om slökkemidler, nyttig bevissthet rundt brannsikring og svar på de spørsmålene de hadde. Resultatet etter øvelsen ble en oppdatering av vårt HMS dokument, og en oppdatering av sjekklisten som sendes alle beboere hvert år. Vi håper alle seksjonseiere tar seg tid til å gjennomgå denne og påse at en gjør det som kreves for å ta vare på helse, miljø og sikkerhet.

Den vanligste årsaken til brann er matlaging. Vi anbefaler alle beboere om å installere komfyrvakt og minner om at dette er lovpålagt på alle nye kjøkken. Lading på nattetid er også en brannfare, og skal ikke forekomme.

Et nytt rekkverk i trappen ned til garasje 2 er på plass, og skal gjøre det tryggere å ferdes her.

Styret har utført de kontroller og utbedringer som ligger i forskriftene og noen forbedringer etter anbefaling fra brannvesenet. Brannvesenet utfører hjemmebesøk, og flere beboere har hatt nytte av dette.

Informasjon

Styret sendte ut 4 nyhetsbrev i 2018, alle nyhetsbrev blir lagt ut på vår hjemmeside som har bruker id kroken og passord kroken00c.

Styret har fått en ny felles e-postadresse: grasholmhavna@styretmitt.no

Forsikringer

Vi gjennomførte i 2019 en anbudsrunde på forsikringsavtalen, og endte med å fortsette forsikringsavtalen med IF. Styret mener at der er en relativ stor forskjell i dekningsgraden mellom lav-byder og vårt eksisterende forsikringsselskap If. Styret er også fornøyd med de ryddige forsikringsoppgjør som vi har erfart med If. Styret har i tillegg oppnådd en enighet med If at vår forsikringspremie vil bli vurdert i lys av de kommende par års eventuelle skader og forsikringsoppgjør.

Vannskader er fortsatt hovedårsaken til at vi har hendelser. Vi henstiller alle til å bytte ut gamle varmtvannsbereidere og installere vannstoppere. I tillegg er det viktig å stenge vannet når en reiser bort, selv på korte turer.

Høyt vanntrykk er en viktig årsak til at vannlekkasjer oppstår og styret samarbeider nå med de andre sameiene om en felles henvendelse til Stavanger kommune om dette.

Styret ber 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.

Vi har hatt høy vannstand den siste tiden og ved flere anledninger har båtfortøyningene vært så stramme at det fort kunne ha oppstått skade på utrigger og brygger. Det er viktig at båtplassseier sjekker at fortøyningene er tilpasset værmeldingene. Leier du ut din båtplass har du fortsatt ansvaret for at det ikke oppstår skade på sameiets eiendom

Sameiet har forsikringsdekning gjennom to poliser med IF - bygningsmassen generelt og kaianlegg/bølgebryter. Hver andelseier skal ha sin egen innbo forsikring. De siste 4-5 år har der vært en del hendelser hvor forsikringsutbetaling har funnet sted.

Forretningsføreravtale

Priser på forretningsføreravtale ble innhentet i år, noe som avdekket at vår avtale med BATE var noe dyrere enn konkurrentens. Vi tok da kontakt med BATE som var villige til å justere prisen ned. Styret er fornøyd med service og kompetanse hos BATE og ønsker å fortsette avtalen. Styret ønsker å rette en stor takk til Ivar Hognestad som var initiativtaker til å innhente tilbud fra en konkurrerende forretningsfører.

TV/Bredbåndavtale

Det er endringer i dagens TV og bredbåndavtale med Telenor/Canal Digital. TV tilbudet er endret fra 30 faste og 15 valgfrie kanaler til 15 faste og 100 poeng til valgfrie kanaler. Utvalget på de valgfrie kanalene er blitt bedre. Vær obs på at hvis du ikke selv velger kanaler er det et fast oppsett valgt av Telenor. Telenor har varslet prisøkning på kr 25,- fra 1.mai 2020. Avtalen utløper 1.november 2020, og sameiet vil presentere ny avtale i årsmøtet.

El-bil ladeutstyr.

Da vi implementerte infrastrukturen til lading av el-bil i 2018, bekostet vi ikke utstyr til kontroll av strømfordeling mellom ladepunktene og individuell avlesing av strømforbruk, og satte derfor en fast pris på kr 400 pr mnd. Sameiet har gått med overskudd på El-bil ladingen og styret har derfor investert overskuddet i utstyr og programvare som vil medføre en bedre fordeling av strøm i forhold til hvor mange som lader samtidig, og som gir en bedre utnyttelse av kapasitet. I tillegg vil man heretter betale for faktisk forbruk. Ny forskuddsavgift er satt til kr 225,- pr måned, med en årlig avlesing av faktisk forbruk og avregning der en så blir debitert for forbruk utover dette, eller kreditert for mindre forbruk.

Annet

Styret hadde et møte med utleiery, for å diskutere noen utfordringer og kommunikasjon mellom sameie, eiere og leietakere. Styret opplevde møtet som konstruktivt og nyttig for begge parter og ønsker å arrangere et møte med utleiery pr år.

På årets dugnad fikk vi utført grønskefjerning, høytrykkspyling av nedgang til garasjene, maling av bord og benker, og oppmerking av parkeringsplasser i den ene garasjen. En stor takk til alle som stilte opp på dugnadene, dette er virkelig med på å skape et trivelig miljø i vårt sameie.

To sosiale arrangementer har det blitt; sommerfest og tenning av julegran, begge 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 for 2020

Styret følger vedlikeholdsplanen som ligger på vår hjemmeside. I 2020 er det bygg 2 (husrekke 11-15) som skal vedlikeholdes, bygget skal vaskes og males, og råtnete bord skiftes. I tillegg vil vi vaske inngangssiden på bygg 1 (husrekke 1-9) for å bevare malingen og unngå unødig slitasje. Vindusaker vil fortsette å dukke opp og styret har budsjettert med midler til dette i 2020 også. Det vil være behov for utskifting av noen utriggere, som blir belastet båtfondet.

Ny TV og bredbånd avtale vil tre i kraft i 2020 og vil mest sannsynlig medføre en del

endringer i utstyr og kvalitet for den enkelte. Møt opp på årsmøtet for mer informasjon om denne.

Dugnad vil bli arrangert også i 2020.

Vår hjemmeside har adressen www.grasholmen.no. Velg sameiet Grasholmhavna, nederst på siden velger du "For Beboere" Passordet er uendret: kroken00c.

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 forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Løpende avtaler med leverandører

Forretningsførsel - BATE

Vaktmester og gartner - Flotte Randaberg

TV/Bredbånd - Telenor (tidligere Canal Digital)

Rammeavtale elektro - Sollan Elektro

Avtale snekkerarbeid - Byggmester Tjensvoll (På Oppdrag og tjenester av en viss størrelse vil det alltid bli invitert til anbudsrunde)

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2020

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2020

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:2020

.....
(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 55 000 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.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE
boligbyggelag