



Årsmøte 2021

Sameiet Siriskjeret 11-27

Digitalt årsmøte avholdes 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Siriskjeret 11-27. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1704>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Solskjerming (Fixscreen)
6. Forslag til vedtektsendring
7. Endring av husordensregel §3 Parkering
8. Kvartalslekeplassen - fradeling av friareal
9. Navneendring
10. Diverse infosaker
11. Valg av valgkomitee
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Siriskjeret 11-27

Terje Netland

Sigrun Aasen

Arne Bernt Dahle

Nils Henrik Stokke

Guro Waksvik

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kari Motland og Egil Johnnysen er valgt.

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1704 Årsrapport og regnskap.pdf
- 2. Revisors beretning.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Netland	Siriskjeret 13 B
Styremedlem	Sigrun Aasen	Siriskjeret 27 B
Styremedlem	Arne Bernt Dahle	Siriskjeret 19
Styremedlem	Nils Henrik Stokke	Bratteberggata 9
Styremedlem	Guro Waksvik	Siriskjeret 21 B
Varamedlem	Stig Fagerland	Siriskjeret 15
Varamedlem	Geir Lillegraven	Siriskjeret 15

Valgkomiteen

Jan Tore Helgesen	Fjellprydveien 66
Jorunn Fredriksen	Siriskjeret 27

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Siriskjeret 11-27

Sameiet består av 139 seksjoner.

Sameiet Siriskjeret 11-27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913884299, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Siriskjeret 11,13,15,17,19
Siriskjeret 21,23,25,27
Bryggerikaiaen 12 - 24

Gårds- og bruksnummer :
54 1060

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Siriskjeret 11-27 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Sameiet er et fellesskap som sameiere hver for seg og sammen har ansvar for. Vi håper sameiere trives, at våre husordensregler blir fulgt, og at alle bidrar til et godt bomiljø. Styret har hatt 11 møter i perioden. I tillegg har vi hatt flere befaringer og møter med utbygger i forbindelse med reklamasjoner, samt med leverandører for å oppnå gode avtaler.

Styret har jobbet med følgende saker:

Reklamasjoner. Vi er ennå ikke i havn med reklamasjoner. Det gjelder spesielt lekkasjer, fukt og drenering, for det meste i garasjen, men også enkelte andre steder. Vi gir oss ikke, og er tett på utbygger til disse problemene blir løst.

Beplantning. Etter vedtak under årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at uteanlegget skal oppgraderes. Det meste er nå utført, det resterende blir fullført i løpet av året.

Dugnad. Vi har god erfaring med dugnader, og gjennomførte en i sommer. Over 35 beboere stilte opp til felles innsats. Etterpå inviterte vi til grillmat i hagen.

Grill. I sommer kjøpte vi en flott grill. Vi ser mange benytter seg av den, og de fleste overholder regler om renhold. Dersom behovet øker, kan vi vurdere å kjøpe en grill til.

Informasjon fra styret: Vi har sendt ut ny og oppdatert informasjon til alle beboere to ganger i løpet av perioden. Informasjonen var på både norsk og engelsk.

Høringsuttalelse: Styret har engasjert seg i planene for utvikling av området, og er spesielt bekymret med hensyn til trafikale forhold. Vi har i år som i fjor sendt kommunen en høringsuttalelse.

Gjesteparkering: Styret har regelmessig sjekket gjesteparkeringen, og har avdekket at flere beboere i både vårt eget og andre sameier, bruker plassene. Vi vil understreke at plassene **ikke** skal benyttes til sameiets egne biler. Kun til gjester til vårt sameie.

Julelys og strøsand: Før jul monterte vi lenker med julelys på fellesområdet. Da vinteren brått kom handlet vi inn strøsand, og strødde på de meste utsatte stedene.

Glasscontainere, askebegre mm: Styret tømmer glasscontainere og askebegre jevnlig. Nylig har vi fått nye containere for glass og metallretur. Styret utfører også mindre reparasjoner og annet vedlikehold.

Plenklipping og gjødsling: Plenklipp, gjødsling og vanning av planter skal i prinsippet gjøres på dugnad. I praksis er det stort sett en i styret som har gjort dette arbeidet.

Brannvarslingssystem: Styret har engasjert et firma som skal legge om brannvarslingssystemet. Alarmen vil bare gå i den oppgangen som har utløst alarmen.

Vedlikehold: For å få oversikt over framtidige vedlikeholdsoppgaver, ba styret OBOS om å lage en vedlikeholdsnøkkel. Den inneholder en god oversikt og status på bygningsmassen, og hva som etter hvert vil kreve vedlikehold/oppgradering.

Forsøpling i heissjakt. Også i år ble det funnet snusposer og annen søppel i en av heissjaktene. Det medfører økte utgifter til vedlikehold og rengjøring. Beboere i den gjeldende oppgangen har for andre gang fått beskjed om at forsøpling er uønsket atferd. Vi håper beboerne i oppgangen det gjelder nå tar ansvar.

Enkeltsaker: Det er styrets oppgave å kontakte beboere som bryter sameiets reglement. Vi håndterer fortløpende enkeltsaker, som stort sett handler om støy, hærverk, forsøpling eller uønsket atferd.

Befaring av fellesområder: Det er i strid med sameiets husordensregler å benytte trapperom og garasje til oppbevaring av private eiendeler. Det handler blant annet om brannforskriftene. Etter befaring i januar 2021 har alle beboere dette gjelder fått beskjed om å fjerne sine private eiendeler fra trapperom og fellesområder.

Årsmøtet 2020: På grunn av Covid-19 og restriksjoner ble årsmøtet avholdt digitalt. Vi oppfordrer alle til å sjekke www.sameiet-siriskjeret.com regelmessig for nyttig og oppdatert informasjon.

Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 252 396.

Dette er kr 29 396 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av strøm til el-billading og utleie av fellesrom.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 115 453.

Dette er kr 179 096 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 143 177 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 326 379.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 1 084 395 til løpende og framtidig vedlikehold

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Etter at Nemi Forsikring ble overtatt av Storebrand Forsikring har styret forhandlet fram en ny avtale til redusert pris.

Lån

Sameiet Siriskjeret 11-27 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 164 218,-

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SIRISKJERET 11-27
ORG.NR. 913 884 299, KUNDENR. 1704

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNT EKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 202 652	2 989 854	3 203 000	3 300 000
Andre inntekter	3	49 744	53 403	20 000	50 000
SUM DRIFTSINNT EKTER		3 252 396	3 043 257	3 223 000	3 350 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 073	-21 785	-22 438	-23 111
Styrehonorar	5	-159 135	-154 500	-159 135	-163 909
Avskrivninger	11	0	-11 377	-100 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 813	-6 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-164 218	-160 283	-164 400	-169 150
Konsulenthonorar	7	-134 968	-34 783	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-947 460	-572 047	-980 000	-1 084 395
Forsikringer		-296 454	-274 298	-301 728	-326 000
Energi/fyring		-249 076	-390 119	-390 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-556 112	-528 497	-554 848	-560 040
Andre driftskostnader	9	-584 144	-557 412	-575 000	-587 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 115 453	-2 711 850	-3 294 549	-3 351 105
DRIFTSRESULTAT		136 943	331 406	-71 549	-1 105
FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 234	8 397	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 234	8 397	0	0
ÅRSRESULTAT		143 177	339 803	-71 549	-1 105
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		143 177	339 803		

SAMEIET SIRISKJERET 11-27
ORG.NR. 913 884 299, KUNDENR. 1704

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 537	494
Kundefordringer		5 160	-2 206
Forskuddsbetalte kostnader		179 681	196 980
Driftskonto OBOS-banken		611 827	650 840
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		791 997	788 201
Sparekonto OBOS-banken II		360 127	119 787
SUM OMLØPSMIDLER		1 961 330	1 754 096
SUM EIENDELER		1 961 332	1 754 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 326 380	1 183 203
SUM EGENKAPITAL		1 326 380	1 183 203
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 106	32 241
Leverandørgjeld		113 546	335 906
Energiavregning	12	410 373	202 748
Annen kortsiktig gjeld	13	76 927	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		634 953	570 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 961 332	1 754 098
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, __.__.2021

Styret i Sameiet Siriskjeret 11-27

Terje Netland

Sigrun Aasen

Arne Bernt Dahle

Nils Henrik Stokke

Guro Waksvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 212 404
Internett	310 440
Kabel-tv	244 400
Avsetning Vedlikehold Bolig	133 161
Felleskostnader	102 924
Vedlikeholdsfond	95 115
Infrastruktur elbil	93 600
Avsetning Vedlikehold Næring	10 608
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	3 202 652

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonshonorar el-bil	1 900
Korrigeringer på reskonto	98
Strøm el-bil	26 246
Utleie	21 500
SUM ANDRE INNTEKTER	49 744

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 438
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 073

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 159 135.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 2 970, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-7 724
OBOS Prosjekt AS	-125 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 244
Andre konsulentthonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	-134 968

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 111
Drift/vedlikehold VVS	-75 465
Drift/vedlikehold elektro	-116 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 323
Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 203
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-193 507
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 413
Kostnader dugnader	-937
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-947 460

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-898
Vakthold	-237 505
Renhold ved firmaer	-318 506
Andre fremmede tjenester	-670
Kontor- og datarekvisita	-608
Trykksaker	-717
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 970
Andre kontorkostnader	-8 988
Porto	-6 736
Bank- og kortgebyr	-4 618
Velferdskostnader	-1 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-584 144

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	274
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 252
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	708
SUM FINANSINNEKTER	6 234

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar		
Tilgang 2016	149 174	
Avskrevet tidligere	-149 173	
		1
Projektor		
Tilgang 2016	45 510	
Avskrevet tidligere	-45 509	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-760 500
SUM INNTEKTER	-760 500

KOSTNADER

Gass	68 713
Strøm	256 628
SUM KOSTNADER	325 341

Avregning ved flytting	5 253
Andel boligselskap, overført resultat	19 533

SUM ENERGIAVREGNING	-410 373
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13

SE Brueland gård, utbetalt fra feil selskap	-5 707
4	140
Påløpte kostnader	-71 360
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-76 927

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3015262. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Til årsmøtet i Sameiet Siriskjeret 11-27

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Siriskjeret 11-27s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 dekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 167.985,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 167.985,-

Solskjerming (Fixscreen)

Forslag fremmet av: Seyed Hamid Hosseini

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Herved vil vi at styre tar opp seksjonseiers bruksrett av samme solskjerming som Innovation Dock har på sine vinduer.

Vi vil at seksjonseier skal stemme uten at næringslokalene bruker sin stemmerett med tanke på at de allerede har solskjerming siden 2017.

Styrets innstilling

Daværende styre fikk den 15. juli 2017 spørsmål per e-post fra seksjonseier i næringslokaler i første etasje om å få tillatelse til å montere utvendig solskjerming fremfor sine vinduer. Styret behandlet dette skriftlig og ga deretter tillatelse per e-post den 17. juli 2017.

I 2020 kom spørsmålet opp igjen da en seksjonseier av leilighet den 4. desember 2020 påbegynte montering av utvendig solavskjerming. Under selve monteringen fikk seksjonseieren muntlig beskjed om at dette ikke var søkt om og at montering må stoppes. Seksjonseieren valgte likevel å slutføre monteringen. 21. desember 2020 påla styret seksjonseieren å besørge fjerning av utvendig solavskjerming.

Vedkommende seksjonseier har etterkommet pålegget om fjerning, men har via advokat anført at det her foreligger forskjellsbehandling og at han i kraft av tidligere tillatelse gitt til næring har krav på lik behandling, dvs. godkjenning av tiltaket.

Det kan reises spørsmål ved om saken i 2017 skulle ha vært forelagt årsmøtet, jf. vedtektenes punkt 5.3 og lov om eierseksjoner § 49.

Videre kan det reises spørsmål ved om tiltakene er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Etter lovens § 20-5 er enhver vesentlig endring av fasade søknadspliktig. Det foreligger ingen slik søknad i de to foran nevnte tilfeller.

Styrets vurdering:

Nåværende styre er av den oppfatning at spørsmål om å tillate utvendig solskjerming er av en slik art at saken må forelegges årsmøtet til endelig avgjørelse.

Videre mener styret at utvendig solskjerming vil kunne innebære en så vesentlig endring av fasade at det må søkes kommunen om tillatelse etter plan og bygningsloven. Særlig gjelder dette når seksjonseiere oppover i etasjene på individuelt grunnlag ønsker å montere slik solskjerming.

For styret fremstår det også som vesentlig at dersom årsmøtet vedtar at utvendig solskjerming skal tillates, så må det skje på en enhetlig måte og samordnet. Det vil kunne skape en meget uryddig og lite estetisk fasade dersom seksjonseierne monterer ulike individuelle løsninger. Det må også vurderes om samtlige vinduer eller samtlige store vinduer skal få lik solskjerming slik at det blir et harmonisk og enhetlig preg på

fasaden. Endelig må det påpekes at dette er et utvendig tiltak som gjelder sameiet som helhet. Dermed blir det et spørsmål om sameiet skal bekoste solskjermingen og om tiltaket inngår i sameiets forsikring- og vedlikeholdsplikt. Det reiser også spørsmålet om seksjonseierne er ulikt eksponert for sol ut fra plasseringen/orienteringen av sin seksjon, og dermed om tiltak og kostnader må fordeles ulikt ut fra den enkelte seksjonseiers behov og nytte. Iht. mottatt estimat vil prisene ligge på 15-20.000,- pr. vindu. For å beholde enhetlig preg må hele fasader pålegges montering av solskjerming.

Alternativet til utvendig solskjerming er at seksjonseierne selv sørger for innvendig solskjerming etter sitt eget ønske og behov. Innvendig solskjerming reiser ingen spørsmål for fellesskapet.

Foran omtalte seksjonseier av leilighet har påberopt forskjellsbehandling. Det er ikke rettsstridig å forskjellsbehandle såfremt forskjellsbehandlingen ikke er vilkårlig og den er saklig begrunnet. I dette tilfellet vil styret påpeke at næringsseksjonene er i første etasje og dermed mindre dominerende enn tilsvarende tiltak i høyere etasjer. Videre inneholder disse lokaler arbeidsplasser hvor ansatte i stor utstrekning sitter ved vinduet hele arbeidsdagen. Dette gjør effektiv sol- og varmeskjerming nødvendig for å tilfredsstille lovens krav til et forsvarlig arbeidsmiljø. Behovet for solskjerming er dermed større i disse lokaler.

Næringsseksjonene har ifølge våre vedtekter §5.2 selv ansvar for alminnelig vedlikehold av fasade og vinduer i direkte tilknytning til sin seksjon.

På denne bakgrunn anbefaler styret overfor årsmøtet at det godkjennes at næringslokalene kan montere utvendig solskjerming, men at det ikke tillates i øvrige etasjer.

For det tilfellet at årsmøtet ønsker å godkjenne at det tillates utvendig solskjerming i hele sameiet, så reiser det spørsmål om hvem som skal søke om myndighetenes godkjenning (sameiet eller den enkelte seksjonseier), ansvar for montering, kostnadsdekning, forsikring, vedlikeholdsansvar og om noen kan pålegges solskjerming for å skape et helhetlig preg.

Styret anser det uheldig at spørsmålet ikke ble forelagt årsmøtet til avgjørelse da næringsseksjonen søkte om tillatelse til utvendig solskjerming. Hvis årsmøtet nå skulle gå imot dette tiltak også for næringsseksjonene, vil styret innlede dialog med næringsseksjonen for å prøve å få til endringer eller tilpasninger i tiltaket basert på de signaler som fremkommer i årsmøtet.

Forslag til vedtak 1

Sameiet tillater at seksjonseiere kan montere solskjerming på sine vinduer.

Forslag til vedtak 2

Sameiet tillater at kun næring i sokkeletasje kan montere utvendig solskjerming på sine vinduer, grunnet behov for solskjerming av arbeidsplasser. Eier av næringsseksjon må søke styret om tillatelse. For å få et enhetlig preg må solskjermene være av samme type for alle og det skal søkes etablert for alle vinduer. Styret gis fullmakt til å bestemme teknisk løsning og farger. Den enkelte næringsseksjonseier må selv bekoste utvendig

solskjerming og må selv sørge for nødvendig vedlikehold og forsikring. Sameiet tillater ikke montering av utvendig solskjerming på øvrige seksjoner.

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 3 om rettslig råderett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Hjelpetekst: Denne setningen viser til lovens bestemmelse om ervervsbegrensning.

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 (60-120, se hjelpetekst under) døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Hjelpetekst: Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn. Styret må beslutte hvilken begrensning styret ønsker å anbefale for årsmøtet i hvert enkelt sameie. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (x) ledd (her skal det vises til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Forslag til vedtak

Ny setning under §3: «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.»

Ny setning under §13: «Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny setning under §3: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny setning under §3: «Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i x. ledd (her skal det vises til den nye bestemmelsen om korttidsutleie over). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Endring av husordensregel §3 Parkering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ser det er en del som parkerer over lengre tid på gjesteparkeringen. Det er gjester og ikke sameiere, men bor gjerne hos sameiere i lengre perioder. Vi har tidligere snakket om oblater eller lignende, men løser muligens heller ikke dette. En løsning kan være tidsbegrensning på parkering.

Styret foreslår derfor å endre husordensreglene. Vil også samtidig presisere regelen til å samsvare bedre med sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

§ 3 Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsanlegget er kun for biloppstilling og bilrelaterte gjenstander som dekk. Mekanisk arbeid på bil/motorsykel med unntak av dekkbytte, er ikke tillatt. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Gjesteparkering mellom Siriskjeret 11 og 15 er forbeholdt næringsseksjonene i arbeids- og åpningstid. Resten av døgnet og i helgene kan de benyttes av boligseksjonenes gjester. Parkeringen kan ikke benyttes av samme bil i mer enn en sammenhengende uke. Ved spesielle behov utover en uke, må det sendes skriftlig søknad til styret. Beboere har ikke lov til å bruke gjesteparkeringsplassen til egne biler.

Kvartalslekeklassen - fradeling av friareal

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kvartalslekeklassen - fradeling av friareal

Kvartalslekeklassen mellom Siriskjeret 13 og 17 er nå fradelt vår eiendom og overført til Stavanger kommune iht. gjeldene reguleringsplan. Sameiet har stått som eier av område i 3 år. Det er nå søkt om overføring av arealet til kommunen.

Søknaden er innvilget og det vil nå bli avholdt en oppmålingsforretning. Seksjonseierne må gi sitt samtykke til denne overføringen.

Forslag til vedtak

Seksjonseierne gir fullmakt til styreleder til å signere
overskjøting/oppmålingsforretningen for overføring av friareal til Stavanger kommune.

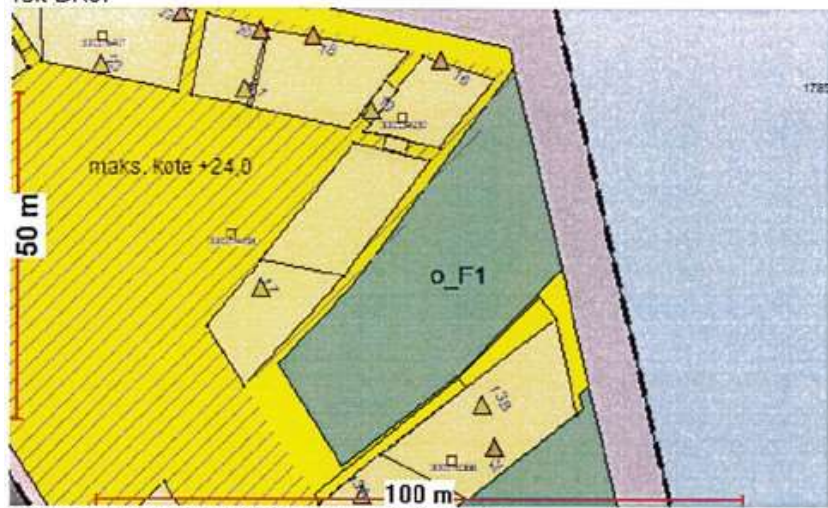
Vedlegg

1. Fradeling.jpg

Vedlegg til sak 8. Kvartalslekeplassen - fradeling av friareal

Gjeldende regulering

Området er regulert til offentlig lekeplass i gjeldende reguleringsplan nr. 2200 – Siriskjæret, felt BK9.



Figur 1: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

Navneendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi mener Sameiet Siriskjeret 11-27 er et lite personlig navn for vårt flotte sameie og inkluderer også nummer tilhørende andre sameier. Vi foreslår å endre navnet til Sameiet Vannkanten Stavanger.

En navneendring forutsetter en vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Overskriften i vedtektene endres til:

"Sameievedtekter for Sameiet Vannkanten Stavanger"

§ 1 i Sameievedtektene endres til:

1. Sameiets navn er Sameiet Vannkanten Stavanger.

Diverse infosaker

Forslag fremmet av: Hendry Shen, Stian Eide Ritland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

1. Spiderweb in the building. Cleaning or bugs extinguisher needed. notice so much spiderweb bot inside and outside the apartment. never seen another apartments have this issue.

2. communal tool and toys. invest on communal inventory. for cost and environment sakes, i think vannkanten community needs a mutual tools and toy to avoid each apartment owner have one. such tool can be store in kommunical storage and the management has the keys. imagines this arrangement will bring up the apartment price too.. such equipment:

1. building simple equipment package
2. elektric simple equipment package
3. shared 2x kayak + safety equipment
4. shared 2x SUP + safety equipment

for more details.. i can explain if needed. it will be easier.

3. Kontroll av brannslukningsapparat.

Et brannslukningsapparat skal kontrolleres av fagfolk med godkjenning av Rådet for vedlikehold av brannslukkemateriell hvert femte år. I følge merkelappen på slukkeapparatet i leiligheten min ble dette sist kontrollert av Schou Andreassen AS i september 2015 og neste kontroll er september 2020. Apparatet er med andre ord ikke godkjent ihht regelverket.

Info fra Norsk brannvernforening ang. slukkeapparat:

<https://brannvernforeningen.no/nyheter/2017/09/har-brannslokkeren-din-gatt-ut-pa-dato/>

Det er sannsynlig at de fleste leilighetene i Sameiet har apparat som er gått ut på dato, så lenge folk ikke har levert de inn til sertifisering hos godkjent bedrift i løpet av de siste fem årene. Forslaget mitt er at styret henter inn priser hos godkjente virksomheter i kommunen og får en avtale om at samtlige apparat blir kontrollert av service personell. Det er sikkert mulig å få en pris reduksjon siden det er snakk om en del leiligheter i motsetning til om hver enkelt beboer skal få kontrollert apparatet på egenhånd.

Alternativt, dersom det er vanskelig å få gjennomført hjemmebesøk av servicepersonell i samtlige leiligheter pga at folk er på jobb, bortreist, etc. Så går det muligens an at Sameiet får en pris per leilighet og at de som ønsker å få apparatet godkjent blir kontaktet av bedriften og betaler for servicen på egenhånd (eller blir trukket ekstra av Obos fellesutgifter neste måned).

Schou Andreassen AS som sist kontrollerte apparatene:

<http://schou-andreassen.no/tjenester/>

Søk opp Stavanger kommune for å få en liste over godkjente virksomheter:

<https://www.rvb.no/jeg-trenger-vedlikehold/godkjente-virksomheter/>

4. Better work for the committee. Suggestion to improve the leadership work.

1. maybe 20% habitants are foreigners so please use english when informing people please provide both languages.

2. dont just disagree with all the feedback and agree with only the complain. Pls listen and use the logic some of the suggestion is useful and has a basis to make living area better

3. be proactive.. if unable to deliver, choose other people to be committee. many are smart and capable people here too

5. Clean outer gang Siriskjeret 25. cleaning on the walkway to apartment (inside apartment but outdoor) especially for Siriskjeret 25.

Please recheck the agreement. there should be a cleaning on the walkway to apartment (inside apartment but outdoor) especially for Siriskjeret 25. it is full of bird shit and spiderwebs.

Styrets innstilling

Sakene er driftssaker og uten forslag til vedtak det kan stemmes over. Blir svart opp av styret.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning

Valg av valgkomitee

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås Jan Tore Helgesen og Inger Johanne Meland som valgkomitee for 1 år

Forslag til vedtak

Jan Tore Helgesen og Inger Johanne Meland velges som valgkomitee for 1 år

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Terje Netland - Ikke på valg

Arne Bernt Dahle - Ikke på valg

Guro Waksvik - Styremedlem - 2 år

Nils-Henrik Stokke - Styremedlem - 2 år

Sigrunn Aasen - Styremedlem - 2 år

Geir Lillegraven - Varamedlem - 1 år

Jorunn Fredriksen - Varamedlem - 1 år

Informasjon om valget

.

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Guro Waksvik
- Nils-Henrik Stokke
- Sigrunn Aasen

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Geir Lillegraven
- Jorunn Fredriksen

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.