

SAMEIET STRAEN TERRASSE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte for 2023 i Sameiet Straen Terrasse.

Møtet avholdes i Stavanger Konserthus sitt VIP rom i 5 etasje.

Tirsdag 25. april 2023 kl. 18:00

Etter valg av møterefereent og seksjonseier til å medundertegne protokollen foreligger følgende saker til behandling:

1. Årsregnskap 2022

Fastsettelse av årsregnskapet for 2022, herunder disponering/dekning av resultat.
(Vedlegg 1)

2. Styrehonorar 2022/2023

Godkjenning av honorar til styret for perioden 2022/2023.
(Vedlegg 2)

3. Revisjonshonorar for 2022.

Godkjenning av honorar til revisor for regnskapsåret 2022.
(Vedlegg 3)

4. Budsjett 2023

Orientering om budsjettet for 2023.
(Vedlegg 4)

5. Vedtektsendring-Rangering av varamedlemmer

Forslag om å innta en rangeringsbestemmelse i vedtektenes § 6.1.
(Vedlegg 5)

6. Vedtektsendring-Antall styremedlemmer

Forslag om å øke antall styremedlemmer med to og utelate varamedlemmer.
(Vedlegg 6)

7. Utskifting av skiferfliser i fasaden

Forslag om å skifte ut hele skiferfasaden.
(Vedlegg 7)

8. Eierlister

Forslag om å utarbeide eierlister som kan distribueres.
(Vedlegg 8)

9. Begrensning i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Orientering om Eierseksjonslovens § 23.
(Vedlegg 9)

10. Styret

Valg av styre for perioden 2023/24.
(Vedlegg 10)

11. Valgkomiteen

Valg av valgkomite for perioden 2023/24.
(Vedlegg 11)

Av hensyn til eventuell votering ber vi om at hver enkelt tar med seg noe å skrive med. Vi vil forsøke å avvikle møtet innenfor en tidsramme på to (2) timer. Vi håper at flest mulig møter, men alternativt kan fullmakt gis på vedlagt fullmakts blankett, som fullmektig må ta med på årsmøtet.


Uformell del:

Diskusjon om driften av sameiet, eller andre forhold som opptar sameierne. Resultatet av dette vil bli best dersom en har mulighet til å forberede seg og vi henstiller derfor om at forretningsfører varsles innen tirsdag 18. april om de forhold som ønskes tatt opp.

Sosial sammenkomst

Umiddelbart etter møtet inviterer sameiet til en sammenkomst i konserthuset der det vil bli enkel matservering og forfriskninger.

Stavanger 30.3.2023


Pål Kjernes
Styrets leder


Svein Malde
Forretningsfører

- Vedlegg:
1. Sameiets årsoppgjør for 2022 m/budsjettoppfølging
 2. Styrehonorar 2022/23
 3. Revisjonshonorar 2022
 4. Budsjett for 2023
 5. Forslag om rangering av varamedlemmer, vedtektenes § 6.1
 6. Forslag om økning av antall styremedlemmer og droppe varamedlemmer, vedtektenes § 6.1
 7. Forslag om å skifte ut hele skiferfasaden
 8. Forslag om å utarbeide eierlister som kan distribueres.
 9. Orientering om Eierseksjonslovens § 23.
 10. Forslag til styret
 11. Forslag til valgkomite
 12. Fullmakts blankett

VEDLEGG 1

Til innkalling til
Ordinært årsmøte 2023
25.4.2023

Årsregnskap 2022 **Sameiet Straen Terrasse**

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 883 064 992

SAMEIET STRAEN TERRASSE

ÅRSBERETNING 2022

Styret legger herved frem regnskapet for Sameiet for 2022 som er sameiets tjuende driftså.



Sameiets virksomhet er forvaltning av fellesanliggender for eiendommen Gnr. 65, Bnr. 1635 i Stavanger Kommune.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Regnskapet viser et årsoverskudd på kr. 553 962, som er betydelig bedre enn i 2022, på grunn av færre vedlikeholdsprosjekter og nyinstallasjoner.

Overskuddet foreslås avsatt til egenkapitalfonds som angitt i note 3, og etter dette har sameiet et vedlikeholdsfond på kr. 683 971.

Styret, som ble valgt på det ordinære årsmøtet 26.4.2022, har i 2022/2023 hatt følgende sammensetning:

Pål Kjernes	Styreleder
Jorunn Fjellså	Styremedlem
Bjørn Erik Julseth	Styremedlem
Kjell Arne Grini	Varamedlem
Kjell Helle-olsen	Varamedlem

Malde Eiendomsforvaltning har tatt seg av forretningsførsel, renhold og vaktmestertjenesten, hvorav sistnevnte er ivarettatt av underleverandøren Flotte Randaberg AS. Abacus Revisjon AS har vært sameiets revisor.

Det har siden det ordinære årsmøtet i 2022 blitt avholdt tre styremøter.

Styrets leder har mottatt kr. 20.000 i godtgjørelse, mens de øvrige medlemmer har mottatt kr. 15.000 hver, samtidig som et honorar på kr. 10.000 er fordelt på varamedlemmene.

Sameiet har ved årsskiftet ingen ansatte.

Av styrets tre medlemmer og to varamedlemmer er ett medlem kvinne. Sameiet arbeider for likestilling mellom kjønnene og vil legge til rette for dette.

De viktigste sakene ut over den løpende økonomiske oppfølging, behandlingen av budsjettet for 2023 og oppfølging av vedlikeholdet, har siden det ordinære årsmøtet i 2022 vært:

- Undersøkelse av skader på vinduene og forslag til løsning
- Oppgradering av trimrom
- Oppgradering av brannsikkerhet
- Utskifting av skiferfasaden
- Utskifting av garasjeport
- Utskifting av utelamper
- Installasjon av anlegg for solenergi
- Personvern
- Retningslinjer for valgkomiteen

Ut over dette har styret tatt stilling til en rekke mindre forhold ved sameiets drift.

Sameiet har i løpet av året investert kr. 166 016 i nytt utstyr i og rehabilitering av trimrommet. Investeringen er oppført som eiendel i balansen og blir avskrevet med 10 % pr år med virkning for innbetaling fra seksjonseierne, noe som innebærer at det er midler til reinvestering om 10 år.

Ut over dette har styret tatt stilling til en rekke mindre forhold ved sameiets drift.

Sameiet har i løpet av året investert kr. 166 016 i nytt utstyr i og rehabilitering av trimrommet. Investeringen er oppført som eiendel i balansen og blir avskrevet med 10 % pr år med virkning for innbetaling fra seksjonseierne, noe som innebærer at det er midler til reinvestering om 10 år.

Det er i løpet av året sendt ut 31 meldinger i e-post, til sameierne. Meldingene er også lagt ut på forretningsførerens hjemmeside www.smalde.no.

Sameiet består av 84 seksjoner, hvorav en eier direkte og indirekte kontrollerer syv, en eier kontrollerer tre, og tre eiere kontrollerer to seksjoner hver. Ved årsskifte var 30 seksjoner eid av eiere med adresse et annet sted enn Øvre Strandgate 107-115, og dette er tre færre enn året før. Det har i løpet av året vært ett eierskifte, seks færre enn året før.

Sameiets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.

Forøvrig kjenner ikke styret til forhold som kan ha betydning for å vurdere sameiets resultat og stilling.

Stavanger 28.3.2023

Styret i Sameiet Straen Terrasse

Pål Kjernes
Leder

Jorunn Fjellså

Bjørn Erik Julseth

Svein Malde
Forretningsfører

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET STRAEN TERRASSE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Innbetalinger fra eierne		4 742 180	4 589 976
Annen driftsinntekt		133 318	106 994
Sum driftsinntekter		4 875 498	4 696 970
Lønnskostnad	1	68 460	68 460
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	25 643	30 861
Annen driftskostnad	1	4 271 229	5 219 668
Sum driftskostnader		4 365 332	5 318 989
Driftsresultat		510 166	-622 020
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 716	1 856
Annen finansinntekt		41 080	41 072
Resultat av finansposter		43 796	42 928
Årsresultat		553 962	-579 092
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	1 289 743	1 199 000
Overført fra annen egenkapital	3	735 781	1 778 092
Sum overføringer		553 962	-579 092

BALANSE

SAMEIET STRAEN TERRASSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Innredning & Utstyr	2	368 004	227 631
Sum anleggsmidler		368 004	227 631
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Fordringer mot seksjonseierne	4	75 692	68 880
Andre kortsiktige fordringer	4	535 854	455 836
Sum fordringer		611 546	524 716
Bankinnskudd, kontanter o.l.		529 861	630 957
Sum omløpsmidler		1 141 406	1 155 673
Sum eiendeler		1 509 410	1 383 304

BALANSE

SAMEIET STRAEN TERRASSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital	3	428 959	439 948
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	712 411	147 460
Sum egenkapital		1 141 370	587 408
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		337 885	520 773
Annen kortsiktig gjeld		30 155	275 123
Sum kortsiktig gjeld		368 040	795 896
Sum gjeld		368 040	795 896
Sum egenkapital og gjeld		1 509 410	1 383 304

Stavanger, 28.03.2023
Styret i Sameiet Straen Terrasse

Pål Ragnar Kjernes
styreleder

Bjørn Erik Julseth
styremedlem

Jorunn Fjellså
styremedlem

Svein Malde
Forretningsfører

Regnskapsprinsipper

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

1. Ansatte, ledende personer og godtgjørelser.

Art	2022	2021
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum lønnskostnad	68 460	68 460

Sameiet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt som ansatt i regnskapsåret. Alle tjenester kjøpes inn fra leverandører.

Sameiet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer eller medlemmer av styrende organer.

2. Anleggsmidler

Art	Anskaffelseskost				Ordinære avskrivninger				Bokført verdi	Avskrivn. sats
	01.01	Tilgang	Avgang	31.12	01.01	Årets	Avgang	31.12		
Innredning gjestehybler	134 345			134 345	121 901	2 098		123 999	10 346	10 %
Innredning Trimrom	173 004	166 016	85 000	254 020	143 554	8 140	85 000	66 694	187 327	10 %
Innredning svømmehall	21 214			21 214	21 214			21 214	0	10 %
Kamera i garasjeanlegg	39 556			39 556	39 556			39 556	0	10 %
Div.Mindre Investeringer	6 006			6 006	6 006			6 006	0	10 %
Flislegging ganger	128 000			128 000	128 000			128 000	0	10 %
Flislegging trapper	76 650			76 650	76 650			76 650	0	10 %
Nøkkelsystem	66 077			66 077	66 077			66 077	0	10 %
Maling parkering	113 043			113 043	113 043			113 043	0	20 %
Investeringer uteområder	33 544			33 544	33 544			33 544	0	10 %
Kodelåssystem	66 128			66 128	61 712	4 416		66 128	0	10 %
EL-bil ladeanlegg	219 782			219 782	38 462	10 989		49 451	170 331	5 %
Sum	1 077 349	166 016	85 000	1 158 365	849 719	25 643	85 000	790 362	368 004	

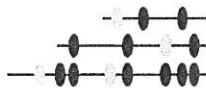
3. Resultatdisponering/-dekning og Egenkapital

Årsresultatet disponeres (+)/dekkes (-) slik:	2022	2021
Avsetning til vedlikeholdsfond	1 275 000	1 199 000
Avsetning til egenkapital for gjestehyblene	14 743	0
Sum overføring annen egenkapital	1 289 743	1 199 000
Dekkes av vedlikeholdsfond	-720 377	-1 729 679
Dekkes av egenkapital for gjestehyblene	0	-30 812
Dekkes av egenkapital til kodelåssystem	-4 415	-6 612
Dekkes av innbetalt egenkapital	-10 989	-10 989
Sum dekning med egenkapital	-735 781	-1 778 092
Sum disponeringer (+) og deknings (-)	553 962	-579 092

Spesifikasjon av egenkapitalen	Totalt	Innskutt egenkapital	Sum opptjent egenkapital	Fri egenkapital	Gjestehybel egenkapital	Vedlikeholdsfond	Egenkapital kodelåser
Saldo 01.01	587 408	439 948	147 460	0	13 697	129 348	4 415
Overføring	0	0	0	0	0	0	0
Årets innskudd	0	0	0	0	0	0	0
Årets avsetning	1 289 743	0	1 289 743	0	14 743	1 275 000	0
Årets dekning	-735 781	-10 989	-724 792	0	0	-720 377	-4 415
Saldo 31.12	1 141 370	428 959	712 411	0	28 440	683 971	0

4. Fordringer

Fordringer, som består av fordringer mot eierne og forskuddsbetalte kostnader, er vurdert til pålydende.



Abacus Revisjon AS

Registrert revisorselskap
Autorisert regnskapsførerselskap

Medlemmer i
Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Sameiet Straen Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Straen Terrasse som viser et overskudd på kr 553 962. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og Vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Stavanger, 28. mars 2023
Abacus Revisjon AS

Jorunn K. Sværen

Jorunn Karin Sværen
Statsautorisert revisor

Sameiet Straen Terasse

RESULTATREGNSKAP IFT. BUDSJETT & FJORÅRET

2022

	2022			2021	
	REGNSKAP	BUDSJETT	AVVIK	REGNSKAP	ENDRING
INNBETALING FRA SEKSJONSEIERNE	4 742 180	4 742 000	180	4 589 976	152 204
DRIFTSKOSTNADER					-
DRIFTSAVTALE	1 269 146	1 213 000	56 146	1 251 923	17 223
RENHOLDSKOSTNADER	216 626	207 000	9 626	184 815	31 811
ANDRE ADMINISTRASJONSKOSTNADER	131 787	130 000	1 787	104 466	27 321
HUSEIERFORSIKRING	362 704	359 000	3 704	306 977	55 727
VANN -& AVLØPSGEBYRER	114 863	161 000	-46 137	123 894	-9 031
ENERGI	554 240	466 000	88 240	588 366	-34 126
VAKTHOLD & ALARM	74 417	63 000	11 417	101 692	-27 275
VEDLIKEHOLDSKOSTNADER	818 599	1 477 000	-658 401	1 321 447	-502 848
TV & INTERNETT	375 641	354 000	21 641	343 365	32 276
ANDRE KOSTNADER & ANSKAFFELSER	264 109	130 000	134 109	784 404	-520 295
ORDINÆRE AVSKRIVNINGER	8 140	7 000	1 140	11 000	-2 860
					-
SUM DRIFTSKOSTNADER	4 190 272	4 567 000	-376 728	5 122 349	-932 077
					-
DRIFTSRESULTAT	551 908	175 000	376 908	-532 373	1 084 281
					-
FINANSINNTEKTER	2 716		2 716	1 856	860
GJESTEHYBLER	14 743		14 743	-30 812	45 555
					-
RESULTAT ORDINÆR DRIFT	569 367	175 000	394 367	-561 329	1 130 696
Felleskostnader pr. m2 pr. år	472,42	515,23	-42,81	577,67	-105,25
Felleskostnader pr. m2 pr mnd.	39,37	42,94	-3,57	48,14	-8,77

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Styret

DATO: 30.3.23

STYREHONORAR FOR 2022/2023

Styret foreslår at honoraret holdes uforandret og at honoraret for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023 dermed settes slik:

Kr. 20.000 til styrets leder

Kr. 15.000 pr medlem til øvrige ordinære medlemmer

Kr. 10.000 til fordeling på varamedlemmer etter styrets beslutning

Dette forslaget er innarbeidet i budsjettet for 2023.

SAMEIET STRAEN TERRASSE

**Vedlegg 3
Til innkalling til
Ordinært årsmøte
2023, 25.4.23**

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Styret

DATO: 30.3.23

REVISJONSHONORAR FOR 2022

Revisor ber for 2022 om et honorar på kr. 11 200 pluss mva, til sammen kr. 14 000.

Dette er en økning på 2,75 % i forhold til for 2021.

SAMEIET STRAEN TERRASSE

Vedlegg 4
Til innkalling til
Ordinært årsmøte
2023, 25.4.2023

BUDSJETT
IFT. FJØRÅRETS BUDSJETT

2023

Areal m2:
Antall seksjoner

8 864
85

	Budsjett 2023	Budsjett 2022	Endring	
	Kr.	Kr.	Kr.	%
Driftsinntekter				
Innbetalinger fra seksjonseierne	5 823 000	4 742 000	1 081 000	22,8 %
Driftskostnader				
Driftsavtale (Adm/Vaktmester/Renhold)	1 296 000	1 213 000	83 000	6,8 %
Honorarer, sosial samling, div. adm. kostn.	141 000	130 000	11 000	8,5 %
Forsikring	432 000	359 000	73 000	20,3 %
Vann- & avløpsgebyrer	166 000	161 000	5 000	3,1 %
Strøm felles arealer og anlegg	739 000	466 000	273 000	58,6 %
Vinduspuss seksjonene utvendig	167 000	144 000	23 000	16,0 %
Renholdkostnader utenom driftsavtalen	71 000	63 000	8 000	12,7 %
Vakthold & Alarm	72 000	63 000	9 000	14,3 %
Vedlikeholdskostnader-spesifikke - fordeling pr. enhet	284 000	249 000	35 000	14,1 %
Vedlikeholdskostnader-spesifikke - m2 fordeling	132 000	128 000	4 000	3,1 %
Vedlikeholdskostnader-uspesifisert - m2 fordeling	1 498 000	1 275 000	223 000	17,5 %
Kabel-TV/Internett	424 000	354 000	70 000	19,8 %
Diverse driftskostnader - fordeles pr. enhet	30 000	30 000	0	0,0 %
Diverse driftskostnader - fordeles pr. m2	0	0	0	
Tiltak/Investeringer som kostnadsføres - fordeles pr. enhet	350 000	100 000	250 000	250,0 %
Avskrivninger	21 000	7 000	14 000	200,0 %
Sum Driftskostnader	5 823 000	4 742 000	1 081 000	22,8 %
Driftsresultat	0	0	0	
Renteinntekter	0	0	0	
Rentekostnader	0	0	0	
RESULTAT	0	0	0	
Felleskostnader pr. m2 pr. år	656,93	534,97	121,95	22,8 %
Felleskostnader pr. m2 pr. mnd	54,74	44,58	10,16	22,8 %

	Kostnader som fordeles pr m2			Kostnader som fordeles pr enhet		
	2023	2022	Endring	2023	2022	Endring
				15 247	14 271	976
				1 659	1 529	129
	48,74	40,50	8,24			
	18,73	18,16	0,56			
				8 694	5 482	3 212
	18,84	16,25	2,59		0	0
				835	741	94
				847	741	106
				3 341	2 929	412
	14,89	14,44	0,45			
	169,00	143,84	25,16			
				4 988	4 165	824
				353	353	0
	0,00	0,00	0,00			
				4 118	1 176	2 941
	2,37	0,79	1,58			
Sum pr.år	272,56	233,98	38,58	40 082	31 388	8 694
Sum pr.mnd	22,71	19,50	3,22	3 340,20	2 615,69	724,51

NOTAT

TIL: Seksjonseierne
FRA: Styret
DATO: 30.3.23

FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING-RANGERING AV VARAMEDLEMMER

Det kan oppstå tvil om hvilket varamedlem som skal møte dersom et styremedlem er forhindret fra å møte.

Styret foreslår dermed at vedtektenes endres slik at det legges inn en slik rangering.

Etter endringen lyder vedtektenes § 6.1 slik (endring uthevet):

§6. Styret

6.1 Styrets organisasjon

1. Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiemøtet ikke bestemmer noe annet. Rullerende valg benyttes ved at maksimum to medlemmer er på valg hvert år. Styrelederen velges særskilt. **Varamedlemmene rangeres som nr. 1 og nr. 2 for å angi hvem som møter først når et styremedlem er forhindret fra å møte.** Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.
2. Styret er vedtaksført når samtlige styremedlemmene er til stede.
3. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
4. To styremedlemmer kan i fellesskap representere og forplikte sameierene med sine underskrifter i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.
5. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierene på samme måte som styret.

Forslaget krever 2/3 av stemmen fra de fremmøtte, inkludert fullmakter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet besluttet å endre vedtektenes § 6 som ovenfor foreslått (Ny § 6.1. inntas i protokollen).

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Styret

DATO: 30.3.23

FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING-ANTALL STYREMEDLEMMER

En seksjonseier foreslår at antall styremedlemmer økes fra tre til fem samtidig som en utelater varamedlemmer.

Etter endringen lyder vedtektenes § 6.1 slik (endring uthevet eller overstrøket):

§6. Styret

6.1 Styrets organisasjon

1. Sameiet skal ha et styre på **fem** medlemmer ~~og to varamedlemmer~~ som velges for to år av gangen dersom sameiemøtet ikke bestemmer noe annet. Rullerende valg benyttes ved at maksimum **tre** medlemmer er på valg hvert år. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.
2. Styret er vedtaksført når samtlige styremedlemmene er til stede.
3. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
4. To styremedlemmer kan i fellesskap representere og forplikte sameierene med sine underskrifter i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.
5. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierene på samme måte som styret.

Forslaget krever 2/3 av stemmen fra de fremmøtte, inkludert fullmakter.

Styret støtter ikke forslaget.

Seksjonseiers forslag til vedtak: Årsmøtet besluttet å endre vedtektenes § 6 som ovenfor foreslått (Ny § 6.1. inntas i protokollen).

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Styret

DATO: 30.3.23

FORSLAG OM UTSKIFTING AV SKIFERFLISENE I FASADEN

Det vises til forslag fremlagt på årsmøtet i 2022.

Styret og forretningsfører har siden dette arbeidet med å finne frem alternative løsninger med lavere kostnader, men har ikke funnet noe alternativ som kan gi en vesentlig besparelse.

Vi står da fortsatt med to alternativer, men vi vil benytte en tykkere skiferflis i alternativet med opphengning av skiferfliser, for å redusere risikoen for at flisene blir knekt av forbipasserende.

Flisene slik de henger i dag vil etter all sannsynlighet falle av flere steder og dette medfører at sameiet må gjøre nødvendig vedlikehold for å sørge for at dette ikke skjer.

Sameiet kan komme i ansvar dersom noen skades som følge av at nødvendige tiltak ikke blir iverksatt.

Videre foreslår styret at opphengningen skjer over fire år slik at kostnadene kan dekkes av den eksisterende avsetning til vedlikeholdsfond og det foreslås dermed ingen ekstrainnbetaling.

Alternativene, med kostnadsoverslag for 500 m2 er:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Lime opp nye skiferfliser slik det er i dag | kr. 1 100 000 |
| 2. Opphengning av ny, tykkere skiferflis | kr. 3 000 000 |

Alternativ 1 medfører at sameiet sannsynligvis må grave opp områdene mellom blokkene mot denne fasaden for å stoppe vann som renner ut på fasadeflisene.

Alternativ 2 tenkes gjennomført ved at en bruker tre år på fasaden mot vågen og konserthuset, beregnet til 455 m2, og det fjerde året til å skifte ut flisene mellom blokkene, beregnet til omtrent 200 m2, etter en nærmere vurdering.

Alternativ 2 med opphengning av skiferfliser er basert på et forslag og anbefaling fra bygget arkitekt Brandsberg Dahl. Det monteres skiferfliser på skinner som er montert på fasaden, noe som gir lufting og avrenning på baksiden av flisene.

Styret anbefaler enstemmig å følge arkitektens råd og anbefaler alternativ 2.

Forslag til vedtak: Årsmøtet besluttet å skifte ut sameiets skiferfasade med skiferfliser som henges opp på fasaden. Utskiftingen gjennomføres over en fire års periode.

Tiltaket finansieres av vedlikeholdsfondet.

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Styret

DATO: 30.3.23

FORSLAG OM UTARBEIDING AV EIERLISTER SOM KAN DISTRIBUERES

En seksjonseier foreslås at det innhentes samtykke fra seksjonseierne til å stå på en eierliste, med leilighetsnummer, navn og telefonnummer, som kan distribueres.

Når samtykke innhentes vil det ikke være i strid med Lov om behandling av personopplysninger.

Utarbeidelsen vil medføre økte administrative kostnader, spesielt ved etablering av listen, men også ved senere eierskifter.

Sannsynligvis vil listen ha mange «hull» idet samtykke av forskjellige årsaker ikke alltid vil bli gitt.

Seksjonseiers forslag til vedtak: Årsmøtet besluttet at det skal utarbeides en eierliste med leilighetsnummer, navn og telefonnummer, som kan distribueres til seksjonseierne. Listen baseres på samtykke fra den enkelte seksjonseier.

VEDLEGG 9

Til innkalling til
Ordinært årsmøte 2023
25.4.2023

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd 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:

- a. eierne er nærstående som nevnt i [aksjeloven § 1-5](#) første ledd
- b. eierne er selskaper i samme konsern. [Aksjeloven § 1-3](#) gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c. eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. [Aksjeloven §§ 1-5](#) og [1-3](#) gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

- 0 Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

Til § 23 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Paragrafen viderefører 1997-loven § 22 tredje ledd. Departementet viser til omtale av regelen i punkt 7.1 i denne proposisjonen. Bestemmelsen begrenser muligheten til å kjøpe eller på annen måte «erhverve» flere enn to boligseksjoner i samme sameie. Det finnes flere alternative måter å erverve – eller tilegne seg – en boligseksjon på, men den klart vanligste måten er ved å kjøpe.

Paragrafen setter ikke forbud mot å eie flere enn to boligseksjoner. Den som seksjonerer, kan derfor fortsatt eie alle seksjonene. Det er heller ingenting i veien for at den som eier én eller flere boligseksjoner ved seksjoneringen, kjøper ytterligere to.

Fusjon og fisjon av aksjeselskaper regnes ikke som «ervert» i bestemmelsens forstand. Etter aksjelovene fra 1997 bygger både fusjonsreglene og fisjonsreglene på et kontinuitetsprinsipp. Konsekvensen av dette er at fusjon og fisjon ikke skal regnes som et «ervert» etter regelen her – forutsatt at de samme eierinteressene står bak den som overdrar og den som erverver.

Registerføreren for tinglysingen (Kartverket) håndhever paragrafen gjennom å nekte å tinglyse skjøtet dersom erververen allerede har ervert to boligseksjoner i sameiet. Søkeren skal bekrefte ved egenerklæring at ervertet ikke kommer i strid med denne regelen.

Det følger av *første ledd* at forbudet bare gjelder ervert av boligseksjoner. Dette innebærer at samme person — eller selskap — kan ervert et ubegrenset antall næringsseksjoner i ett og samme sameie.

I *annet ledd første punktum* er det gjort flere unntak fra hovedregelen i første ledd. For det første gjelder ikke forbudet for fritidsboliger. For det andre gjelder ikke forbudet når ervervet skjer på noen nærmere bestemte måter. Unntaket for ekspropriasjon gjelder i alle tilfeller der det foreligger vedtak om å ekspropriere seksjonen eller eiendommen. Unntaket for arv gjelder både legalarv (arv etter loven) og testamentarv. Unntaket for arveforskudd gjelder bare når arververen er livsarving. Dersom unntaket også skulle gjelde for testamentarv, ville forbudet lett kunne omgås. Unntaket for en kreditors erverv for å redde sin fordring, svarer til burettslagslova § 4-2 annet ledd og må tolkes på samme måte. Vilkåret om at ervervet må skje for å redde sin fordring, vil si at salg til høyere pris enn pantekravet og foranstående panteheftelser fremstår som umulig. I motsetning til bestemmelsen i burettslagslova, er det ikke krav om at kreditor videreselger seksjonen innen to år. I *annet punktum* er det gjort unntak for visse erververe. Borettslag, staten, fylkeskommuner og kommuner kan kjøpe så mange boligseksjoner de måtte ønske. Det samme gjelder «selskaper» og «organisasjoner» som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune, dersom selskapet eller organisasjonen har til formål å skaffe boliger. Loven krever ikke at boligene skal være tiltenkt spesielle grupper av boligsøkere, for eksempel vanskeligstilte. Et kommunalt boligselskap kan derfor erverve et ubegrenset antall boligseksjoner for å leie ut disse til boligsøkere generelt. Etter *tredjepunktum* er det også unntak for institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål. Vilkåret er at de har til formål å skaffe boliger. Et eksempel på et samfunnsnyttig formål, kan være en studentsamskipnad som skal leie ut til studenter. En arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte, er også unntatt fra forbudet, og kan kjøpe så mange boligseksjoner han måtte ønske. En «arbeidsgiver» i bestemmelsens forstand, er enhver som har ansatt en arbeidstaker for å utføre arbeid i sin tjeneste, jf. også definisjonen i arbeidsmiljøloven § 1-8 annet ledd.

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Valgkomiteen

DATO: 17.11.22

VALG AV STYRE

Følgende styremedlemmer er på valg:

Jorunn Fjellså, medlem

Kjell Arne Grini, varamedlem

Valgkomiteen innstiller på følgende:

Pål Kjernes (C 601) leder 1 år (Ikke på valg)

Bjørn Julseth (B 204) medlem 1 år (Ikke på valg)

Jorunn Fjellså (B 401) medlem 2 år (Gjenvalg)

Kjell Arne Grini (B 506) varamedlem nr.2 - 2 år (Gjenvalg)

Kjell Helle-Olsen (A 503) varamedlem nr.1 - 1 år (Ikke på valg)

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Valgkomiteen

DATO: 28.3.23

VALG AV STYRE

Følgende styremedlemmer er på valg:

Jorunn Fjellså, medlem

Kjell Arne Grini, varamedlem

Styret utvides med to medlemmer, men ingen varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller på følgende:

Pål Kjernes (C 601) leder 1 år (Ikke på valg)

Bjørn Julseth (B 204) medlem 1 år (Ikke på valg)

Jorunn Fjellså (B 401) medlem 2 år (Gjenvalg)

Ingebjørg Knutsen (C 401) medlem 2 år (Ny)

Kjell Helle-Olsen (A 503) medlem 2 år (Ny, tidligere varamedlem)

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Valgkomiteen

DATO: 17.11.22

VALG AV VALGKOMITE

Følgende medlemmer av valgkomiteen er på valg:

June Naaden, leder.

Valgkomiteen innstiller på følgende:

Nada Talajik-Assadi (B 301) leder 3 år (Ny)

Joar Adolfsen (C 206) medlem 1 år (Ikke på valg)

Dag Holmen (A 302) medlem 2 år (Ikke på valg)

Jan Bjorheim (C 303) varamedlem 1 år (Ny)

FULLMAKT

Jeg/Vi gir herved

fullmakt til å stemme for min/vår seksjon

nr. _____

på ordinært årsmøte for 2023 i Sameiet Straen Terrasse den 25. april 2023.

Sted:

Dato:

Sign.

Sign.