

Sameiet St. Olav



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet St. Olav.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse 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 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

Tirsdag 09.04.2024, kl. 18:00

Clarion Hotel Stavanger, Arne Rettedals gate 14

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring - stemmerett

6 Kameraovervåking

7 Areal til sikker sykkelparkering

8 Reglement for godkjenning og bruk av fellestak til terrasse/veranda.

9 Alvorlige mangler ang. vedlikehold/reprasjoner Samt avik. sikkerhet.

10 Fasadeendring bensinstasjon

11 Valg

11.1 Valg av styreleder

11.2 Valg av 3 styremedlemmer

11.3 Valg av 3 varamedlemmer

11.4 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet St. Olav

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til 350 000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring - stemmerett

Eierseksjonsloven har som standard at i kombinerte sameier (bolig og næring) er hovedregelen at det skal stemmes etter brøk på årsmøtene (så sant vedtektene ikke sier noe annet). I Sameiet St Olav har det alltid vært praktisert at hver seksjon har en stemme. Slik har det vært siden oppstarten, og dette var vedtektsfestet.

I 2018 ble det vedtatt en oppdatering av vedtektene etter ny eierseksjonslov. Uheldigvis ble lovens utgangspunkt da tatt inn i vedtektene. Dette ble ikke oppdaget, og nye vedtekter ble vedtatt. En slik endring av stemmemetode krever full tilslutning, og vedtektsendringen fra 2018 på dette punktet er derfor ikke gyldig.

For å unngå uklarheter rundt dette for fremtiden foreslår styret at den gamle vedtektsteksten settes inn i de nye vedtektene.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende endring i vedtektene: Dagens formulering under punkt 9-6 «i årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk» endres tilbake til den opprinnelige formuleringen «Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. De har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier».

6. Kameraovervåking

Sameiet har i senere tid vært plaget med innbrudd, både i boder og parkeringsanlegg, og styret har i den forbindelse hatt møter og befaring med Securitas for å legge opp inspeksjonsrutiner og få en oversikt over mulig kameraplassering for å sikre området bedre. Det har vært fremmet ønsker om økt kameraovervåking fra flere seksjonseiere.

Vedlagt følger tegninger som viser kameraplassering i boliginn ganger og parkeringskjeller. Styret tror at dette vil ha en preventiv virkning.

I følge Datatilsynet krever kameraovervåking i et sameie 2/3 flertall på årsmøte.

Forslag til vedtak: Sameiet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Securitas om installasjon av kameraovervåking i henhold til forslag. Styret får også fullmakt til å gjøre mindre vesentlige tilpasninger.

7. Areal til sikker sykkelparkering

Sak innmeldt av Ørjan Berven.

Jeg viser til sak om forslag kameraovervåking pga gjentatte tyverier og hærverk på

sykler som står på anvist plass i p-anlegg.

Pr i dag er vi i nr 11 henvist til sykkelparkering inderst i p-anlegget. Her står det en rekke vrak. Noen har stått svært lenge, og andre er nok kommet til i samme tidsrom som det er gjort hærverk. Sykkelparkeringen er som det framgår av disse to saker ikke sikker. Kameraovervåkning kan kanskje gi noe effekt på hærverk og tyveri av sykler, men først og fremst vil en ny og forbedret plassering med eget låst rom forhåpentligvis kunne avhjelpe situasjonen.

Ideelt sett bør sykkelparkeringen være inn av gateplan i St. Olavsgt da det på den måten gjør det lett å benytte sykkelen, i stedet for bil til hverdagsbruk. Det er stadig flere som benytter sykkel, og det er i samfunnet et fokus på å få transport over fra bil til sykkel. Kommende generasjoner og kjøpere av sameiets leiligheter vil nok også legge mer vekt på slike fasiliteter ved kjøp av leilighet.

Det må uansett være et areal som er lett tilgjengelig og som kan låses. Pr i dag er det også for lite/trangt areal som er satt av.

Jeg har forstått at det arbeides med alternativ plassering av sykkelparkering. Men jeg vet ikke hva som er planene. Ber derfor om styrets redegjørelse i sakspapirene som sendes ut til årsmøtet. Jeg forstår samtidig at årsmøtet pålegger styret å snarest mulig sørge for å bedre muligheten for sikker sykkelparkering for sameiets beboere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å snarest mulig sørge for å etablere større areal for sykkelparkering, som er lett tilgjengelig på sykkel fra St. Olavsgt, og som kan låses særskilt.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak, og har allerede vært i dialog med Westco om ledig lokale.

8. Reglement for godkjenning og bruk av fellestak til terrasse/veranda.

Sak innmeldt av Wenche Bruun.

I §8 lyder teksten "Den sameier som har etablert terrasse/veranda på fellestak, står ansvarlig for vedlikehold av terrassen/verandaen. Sameieren bærer ansvaret for lekkasjer eller andre problemer som måtte oppstå som en sannsynlig følge av etablering og/eller bruk av terrassen/verandaen."

I vedtektene §5-1 så er følgende tekst vedtatt:

"Seksjonseierne som har fått etablert terrasse på fellestak, er ansvarlige for å vedlikehold av denne".

Forslag til vedtak: §8 i Reglement for godkjenning og bruk av fellestak til terrasse/veranda endres til å være liklydende med vedtektene §5 -1 "Seksjonseierne som har fått etablert terrasse på fellestak, er ansvarlige for å vedlikehold av denne"

Styrets innstilling: Teksten som står i reglement for bruk av takterrasse er en presisering av teksten fra vedtektene, og gjør det tydeligere for alle hvilke regler som gjelder. Styret mener ikke at det er noen uoverensstemmelser mellom vedtekter og takreglement.

Styret ser ikke at det er noen gode grunner for at teksten i reglementet skal endres, og anbefaler derfor årsmøtet å stemme nei til forslaget.

9. Alvorlige mangler ang. vedlikehold/reprasjoner Samt avik. sikkerhet.

Sak meldt inn av Jan Arild Dysjaland

Manglende vedlikehold og påførte skader på bygg ignoreres.

Bakgrunn for overstående. Kjøpte leil nr 46 i 2014, etter noe tid fikk jeg kjennskap til det hadde vært to vannlekasjer inn i leilighet før 2014.

Etter noen år ble det avdekket vannlekkasje inn i leil. igjen,

Sameie, skulle utbedre skader i yttervegger samt tette lekkasje. Resultat systemfasadens innfesting ble brekt sundt, ved oppmontering ble disse limt. Stendere/svill mot terrasse er ødelagt av råte slik det er umulig å skrue/spikre nye plater utvendig, da ble det valgt å fuge fast plater til de råteskadede stedene men dette løsnet selvfølgelig straks. Veggene ble også etterlatt med hull stort nok til å stikke hånden gjennom, fasadeplater som jeg hadde satt opp 2 år tidligere ble også ødelagt. Disse forhold har styret fått dokumentert tidligere med bilder/rapport.

Nå, januar 2024 ny lekkasje inn i leil. samme sted.

Har videre blitt informert om styrets kjennskap til lekkasje i leil 14 etg, dette har pågått i 10 år. Altså tak over vår leil. Er slikt akseptabelt??

Videre er bygget blitt påført skade ved at lufteskjikt fasade mot Løkkeveien samt deler av fasade mot nr 11 i 13 etg er fylt opp med skumm, resultat kan påføre disse veggene fuktskade. Dette er meldt inn for mange år siden.

Ønsker sameiet å vente til en evt. vannskade oppstår? Eller burde foretak som påførte bygget skade rydde opp?

Her beskrevet en del, bare av det som er lokalisert rundt leiligheten vår. Men forstår av samtaler, og selvsyn det er skader/mangler flere andre steder på bygningsmassen også.

Må mangle en hel del på planer osv. ang. ettersyn, vedlikehold, hva som skjer når skader oppstår, og hvordan dette håndteres og reparerer, og ikke minst dokumenteres.

Har gjennom lang tid ønsket å se systemet bygget etterses etter, men det har vist seg vanskelig, fra tidligere styre fikk jeg tilbakemelding at det var til internt bruk, så det fikk jeg ikke tilgang til. Etter flere forsøk skulle jeg få se systemet, styre postet det de mente var systemet i postkassen til meg, en rapport fra Bate. Dersom det er et slikt dokument bygget vedlikeholdes reparerer og dokumenteres etter er det kanskje ikke rart det går galt med ettersyn og vedlikehold.

Sikkerhet..

Men noe som vel er enda viktigere er sikkerhet, ble ikke så lite forskrekket når sameiet tillot ekstert foretak å gjøre sløkkeutstyr utilgjengelig i flere mnd. og tillater å bruke rømningsvei til lager (dekke hele trappepassagen med pressening, bøtter/dunker osv).

Nå har jeg riktignok fått en tilbakemelding, det er gjort tiltak og skal ikke skje igjen. Hva innebærer det?

Forslag til løsning:

Styre må redegjør for hvordan sikkerheten ivaretas, hva tiltak er gjort?

Videre må styre redegjør for systemet (personer/foretak, rutiner/instrukser/intervaller,

hvem har ansvar for hva, hvem kontrollerer hva osv) som blir bruker ang. ettersyn, vedlikeholde og når det er behov, hvordan bygget repereres, og hvordan dette arbeid dokumenteres.

Dersom det er slik jeg fått erfare, svært mangelfullt, foreslår jeg det utarbeides et system pr omgående, slik at en unngår alle disse skadene i fortsettelsen.

STYRETS REDEGJØRELSE

Vedlikehold

Styret har en 10-årig rullerende digital vedlikeholdsplan fra Bate og følger denne, i samråd med teknisk sjef. når det gjelder løpende vedlikehold

Her kan dere finne informasjon om hvordan en slik plan fungerer: <https://bate.no/tjenester/for-styret/bates-oppgraderingsplan>. Dersom noen seksjonseiere ønsker innsyn i planen, kan styret være behjelpelige med dette.

I forsikringssaker blir skade og reparasjoner dokumentert i rapport fra takstmann, og lagret i digitalt arkiv.

I tillegg ber vaktmester om dokumentasjon fra utøvende selskap på det som har blitt gjort i forbindelse med reparasjoner og andre tiltak. Dette arkiveres sammen med faktura i regnskapssystemet.

Sikkerhet

Sameiet har et digitalt internkontrollsystem fra Bate (Bevar HMS, dere kan lese mer om dette her: <https://bate.no/tjenester/for-styret/bevar-hms>). Styret er ansvarlig for HMS i sameiet, og dette følges daglig opp av de ansatte. Styret og de ansatte skal fremover har ekstra fokus på at de som utfører arbeider i sameiet ikke lager hindringer for rømningsveier, dette gjelder også for beboere og andre i sameiet.

Forslag til vedtak: Styrets redegjørelse tas til orientering.

10. Fasadeendring bensinstasjon

Se vedlagte tegninger fra Øgreid.

Øgreid Eiendom skal ta en oppussing av lokalene i 1 etg og sluttproduktet skal bli en ny burgerrestaurant.

Vi har som mål å ferdigstille lokalene til sommerferien slik at vi kan bruke juli mnd for innkjøring. Åpning blir i august.

Vi må søke Stavanger kommune om følgende

- Bruksendring – fra gatekjøkken til serveringssted
- Fasade endring. Tett rosa/rød vegg mot løkkeveien gjøres om til glassfasade

Vi starter med innvendig riving/opprensning i neste uke – Uke 11

Med tanke på fasade endring ber jeg dere i sameiet til å ta dette opp som en sak i deres årsmøte, for godkjenning.

Forslag til vedtak: Søknaden godkjennes. Styret får fullmakt til å godkjenne mindre vesentlige endringer.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å godkjenne søknaden.

11. Valg

Tidligere leder i valgkomiteet - Per Inge Wathne - døde den 8. desember i fjor og varamedlem Bjørg Haarr ble derfor innkalt til komiteens møter. Komiteen hadde sitt første møte etter Per Inge's bortgang den 14.12.2023 og har deretter hatt 3 møter i løpet av januar 2024. Komiteen har valgt Tor Bolme som ny leder. Vi har etter en del arbeid vedtatt å fremme følgende forslag til styre for 2024.

Med vennlig hilsen fra valgkomiteen
Kari Helliesen på valg
Bjørg Haarr på valg
Tor Bolme på valg

11.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling til ny leder: Sittende styreleder Egil Thomsen.

Forslag til vedtak: Egil Thomsen velges som styreleder for to år.

11.2 Valg av 3 styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Svein Dybdahl (nytt styremedlem)

Tony Helles (gjenvolgt fram til 2025)

Trygve Jacobsen

Jenny Linn Torgersen (velges for 1 år siden Gaute Kommedal utgår - ble på siste årsmøte gjenvolgt til 2025)

Christian Tønnevold (gjenvolgt fram til 2025)

Forslag til vedtak: Svein Dybdahl og Trygve Jacobsen velges som styremedlemmer for to år. Jenny Linn Torgersen velges som styremedlem for ett år.

11.3 Valg av 3 varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Frode Berg

Reidar Kleiven

Elsa H. Andersen (nytt varamedlem)

Forslag til vedtak: Frode Berg, Reidar Kleiven og Elsa H. Andersen velges som varamedlemmer for ett år.

11.4 Valg av valgkomité

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>				
Salgsinntekter eksternt		102 300	105 710	95 000
Innbetalt felleskostnader		5 299 200	5 299 200	5 723 136
Innbetalt felleskostnader næring		3 171 264	3 171 264	3 336 348
Leieinntekt garasje		1 500 000	1 500 000	1 500 000
Tillegg felleskostnader		1 071 192	1 071 192	1 195 400
Leieinntekter fra antenner		20 224	20 224	20 100
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		849 420	613 800	853 000
Andre driftsinntekter	1	4 957 708	3 278 781	4 500 000
Lading el-bil		84 780	94 899	65 000
Sum inntekter		17 056 088	15 155 070	17 287 984
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	2 280 059	2 149 611	2 396 940
Avskrivninger	7	9 007	137 558	0
Forretningsførerhonorar		570 444	570 445	570 500
Tilleggstjenester forretningsfører		66 487	64 405	70 000
Revisjonshonorar	3	35 254	6 335	30 420
Drift og vedlikehold	4	3 508 443	3 511 409	3 361 842
TV og/eller internett		853 012	582 010	853 000
Renovering	5	2 503 077	0	5 500 000
Forsikringer		857 821	810 185	1 138 800
Kommunale avgifter		2 179 918	2 113 556	2 545 000
Energi/strøm		2 156 766	3 776 093	2 500 000
Administrasjonskostnader		183 084	85 075	211 000
Sum kostnader		15 203 372	13 806 683	19 177 502
Driftsresultat		1 852 716	1 348 387	-1 889 518
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		655 356	218 474	400 000
Kundeutbytte		5 350	4 000	0
Netto finanskostnader		-660 706	-222 474	-400 000
Resultat	6	2 513 423	1 570 861	-1 489 518

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	7	0	6 730
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterbolig		174 774	177 051
Sum anleggsmidler		174 774	183 780
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 432	101 952
Forskuddsbetalte kostnader		1 339 286	1 007 865
Andre fordringer		11 470	19 636
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		17 845 450	16 068 872
Sum omløpsmidler		19 243 638	17 198 324
SUM EIENDELER		19 418 411	17 382 104

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		15 869 474	13 456 052
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		1 605 526	1 505 526
Sum egenkapital	8	17 475 000	14 961 578
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 138	2 471
Innbetalt strøm		6 561	0
Gjeld til forretningsfører		-313	10 438
Leverandørgjeld		1 515 511	2 039 272
Skyldig off. avgifter		135 361	136 304
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		180 756	172 978
Annen kortsiktig gjeld		88 397	59 065
Sum kortsiktig gjeld		1 943 411	2 420 527
Sum gjeld		1 943 411	2 420 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 418 411	17 382 104

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Egil Thomsen
Styreleder

Christian Tønnevold
Styremedlem

Helen Færøy
Styremedlem

Gaute Kommedal
Styremedlem

Trygve Jacobsen
Styremedlem

Tony Kai Rafael Helles
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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Utfakturert Lyse Fiber AS, Global Connect AS, og Oneco Networks AS	75 000	0
Utfakturert Knud Holmsgate utbygging AS	4 882 708	3 278 781
Sum	4 957 708	3 278 781

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	1 426 516	1 363 921
Styrehonorar	400 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	285 786	270 032
Pensjonskostnader	147 647	150 943
Andre ytelser	16 805	14 715
Sum personalkostnader	2 280 059	2 149 611

Det er to ansatte i sameiet. S/E St. Olav kommer inn under OTP-Ordningen. Selskapet har egen innskuddspensjon som tilfredstiller lovens krav.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6300 Leie lokale og felleskostnader	20 581	22 246
6360 Renhold	761 366	732 915
6500 Verktøy	775	3 549
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	7 459	13 412
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 596 313	1 451 533
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	36 579
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 825	32 703
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	16 342	39 747
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	55 048
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 050 388	1 078 802
6900 Elektronisk kommunikasjon	15 622	18 551
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	4 064	0
7090 Annen kostnad transportmidler	23 708	26 326
Sum	3 508 443	3 511 409

Inkludert i beløpet på konto 6600 er det kr 548 221 som gjelder vedlikeholdsutgifter til heis.

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Modernisering heis A1 og A2	2 503 077	0
Sum	2 503 077	0

Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	2 513 423	1 570 861
Tilbakeføring av avskrivning	9 007	137 558
Endring arbeidskapital	2 522 429	1 708 419
Omløpsmidler	19 243 638	17 198 324
Kortsiktig gjeld	1 943 411	2 420 527
Arbeidskapital	17 300 227	14 777 797

Note 7 - Varige driftsmidler

	Stillas	Fontene	Fasadeheis	Parkerings anlegg	Lysstyring Frostsikring	Dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2011	2000	2002	1996	1995
Antatt levetid i år :	5	5	20	10	10	10

	Belysning P-Hus	Kubota B2530 Traktor	Boss komprimator	Bil og Tilhenger	Bygnings inventar	Antenneanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	1995	2007	2005	2005	2003	2000
Antatt levetid i år :	10	5	5	3	5	10

	Ventilasjonsanle	Oppl. for Zaptec ladesystem	Vaktmester seksjon 193	Volkswagen Caddy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 308 750	403 750	227 556	149 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 308 750	403 750	227 556	149 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 308 750	403 750	52 782	149 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	174 774	0
Årets avskrivninger :	0	6 730	2 277	0
Anskaffelsesår :	2012	2018	2000	2015
Antatt levetid i år :	10	5	100	5

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Fordeling fond	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, bolig	14 273 117	2 146 512	0	12 126 605
Sameiekapital, næring	-419 275	-120 011	0	-299 264
Sameiekapital, parkering	2 015 631	386 922	0	1 628 709
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond bolig	1 605 526	100 000	0	1 505 526
Sum	17 474 999	2 513 423	0	14 961 576

Note 8 - Egenkapital

Mellomregning med sameierene.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Parkering	Totalt
Inntekter				
Salgsinntekter eksternt	51 150	40 920	10 230	102 300
Innbetalt felleskostnader	5 299 200	0	0	5 299 200
Innbetalt felleskostnader næring	0	3 171 264	0	3 171 264
Leieinntekt garasje	0	0	1 500 000	1 500 000
Tillegg felleskostnader	796 368	156 432	118 392	1 071 192
Leieinntekter fra antenner	6 743	6 741	6 741	20 224
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	849 420	0	0	849 420
Andre driftsinntekter	3 867 012	991 542	99 154	4 957 708
Lading el-bil	28 825	53 411	2 543	84 780
Sum inntekter	10 898 718	4 420 310	1 737 060	17 056 088
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1 039 787	948 258	292 014	2 280 059
Avskrivninger	7 868	911	228	9 007
Forretningsførerhonorar	285 222	171 133	114 089	570 444
Tilleggstjenester forretningsfører	26 273	18 496	21 718	66 487
Revisjonshonorar	17 627	10 576	7 051	35 254
Drift og vedlikehold	1 949 872	955 272	603 299	3 508 443
TV og/eller internett	853 012	0	0	853 012
Renovering	2 503 077	0	0	2 503 077
Forsikringer	430 945	275 703	151 174	857 821
Kommunale avgifter	1 392 409	656 593	130 916	2 179 918
Energi/strøm	635 416	1 452 196	69 155	2 156 766
Administrasjonskostnader	100 891	51 183	31 010	183 084
Sum kostnader	9 242 398	4 540 321	1 420 652	15 203 372
Driftsresultat	1 656 320	-120 011	316 408	1 852 716
Finansielle poster				
Renteinntekter	585 413	0	69 943	655 356
Kundeutbytte	4 779	0	571	5 350
Netto finanskostnader	-590 192	0	-70 514	-660 706
Resultat	2 246 512	-120 011	386 922	2 513 423

Resultat og balanse med noter for Sameiet St. Olav.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St. Olav

Styreleder	Egil Thomsen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Trygve Jacobsen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Gaute Kommedal (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Helen Færøy (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Christian Tønnevold (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Tony Kai Rafael Helles (sign.)	18.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet St Olav

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet St Olav som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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.

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-21 07:12:54 UTC



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/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet St. Olav

Sameiet St. Olav ligger i Stavanger kommune og består av 164 boliger og 43 næringsseksjoner. Boligselskapets organisasjonsnummer er 971339071.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Egil Thomsen
Styresekretær, Morten Hovland Haaland
Styremedlem, Trygve Jacobsen
Styremedlem, Tony Kai Rafael Helles
Styremedlem, Helen Færøy
Styremedlem, Gaute Kommedal
Styremedlem, Christian Tønnevold
Varamedlem, Frode Berg
Varamedlem, Reidar Kleiven
Varamedlem, Marianne Dybdahl

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 84 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har utenom hatt løpende kommunikasjon mellom styremøtene for håndtering av pågående saker.

Defigo adgangssystem

Adgangssystemet ble installert i Blokk A for å utprøve og evaluere systemet. I testperioden ble det avdekket en del tekniske problemer. Disse ble etter en tid løst og installasjon av adgangssystemet ble foretatt i starten av 2024 i de resterende blokkene. Adgangssystemet gir muligheten til å se hvem som ringer på via mobiltelefonen, eller en egen skjerm, hvorfra inngangsdøren på gateplan kan åpnes. Dette er en ekstra sikkerhet når en kan se hvem som slippes inn i byggene. Systemet synes å fungere tilfredsstillende. Vi har dessverre opplevde tyveri av adgangspaneler på gateplan. Dette håper vi er løst ved at Teknisk sjef har fått laget en innramming som vanskeliggjør fjerning av panelet fra veggen.

Oppgradering av heiser

Styret inngikk høsten 2022 en avtale med Schindler for oppgradering av de 2 heisene i

A-Blokken. Oppstarten av arbeidene ble en del senere enn forespeilet grunnet forsinkede leveranser fra Schindler. Tidsbruken per heis ble betydelig overskredet pga. tekniske problemer, som krevde mer tid enn leverandøren hadde forutsett. Dette skapte en hel del frustrasjon og problemer for beboerne da kun en heis var operativ i en periode på over 6 mnd. Kostnaden for denne oppgraderingen kom på 2,5 millioner.

Det er fremforhandlet en avtale om leveranse av helt nye heiser i Blokk B og Blokk C. Oppstarten på heisen i Blokk B er satt til uke 25 med varighet frem til overlevering i uke 37.

Forventet oppstart i Blokk C er uke 2 i 2025 med ferdigstilling uke 21. Heis nr. 2 har oppstart like etter i uke 23 med ferdigstilling uke 43.

Pga. utfordringene Schindler har hatt med oppgraderingen av heisene i Blokk A, er både forventet tidsbruk og pris for de nye heisen økt betydelig. Kostnadene for oppgradering ble da høyere enn prisen for helt nye heiser. Styret besluttet derfor at helt nye heiser skal

installeres. Kontraktsummen for de 3 heisene er på kr 5,4 millioner. I forhandlinger med Schindler, har styret oppnådd en prisreduksjon på kr. 550.000 relatert til ovenstående avtaler.

Knud Holms gate Utbygging AS / KH8

Kontorbygget er i ferd med å ferdigstilles både utvendig og innvendig. De utvendige arbeidene, som nå er igangsatt, er opparbeidelse av parkarealet. Dette forventes ferdigstilt i løpet av mai måned.

Sameiet har opplevd at Utbygger har tatt seg til rette på sameiets eiendom uten samtykke. Utbygger har også ved flere anledninger forsøkt å omgå å følge inngåtte kontrakter. Dette har medført et betydelig merarbeid i forhold til oppfølging av aktiviteter og inngåtte kontrakter. Det har vært nødvendig med forhandlinger også om ytterlige kompensasjon. Styret har fått gjennomslag for sin tolkning av inngåtte avtaler.

Samlet kompensasjon til sameiet ved avsluttede aktiviteter er i størrelsesorden 14,5 millioner. Disse fordeles etter fordelingsnøkkel med ca. beløp 11,3 mill. på bolig, 2,9 mill. på næring og 0,29 mill. på parkering. Det innbetalte kompensasjonsbeløpet har gitt sameiet tilgang på betydelige midler til vedlikeholdsfond for bolig, næring og parkering. Spesielt har dette stor betydning for bolig, hvor kompensasjonen vil dekke en stor del av pågående og forestående utskifting av heiser og glassfasader o.l.

Planlagte oppgraderinger boligdel

I tillegg til den planlagte oppgradering av heisene, er det planlagt riving av glassfasadesteinene i nr. 2 - 4 og 6 og gjenoppbygging av disse med nye glassfasader, som skal overensstemme med den øvrige oppgraderingen av fasadene i næringsdelen. Det er forventet at dette arbeidet kan påbegynnes i 2024. Det er også planlagt oppgradering av inngangspartiene til bolig. Dette er imidlertid avhengig av den endelige utformingen av oppgraderingen næringsdelen skal foreta.

De samlede oppgraderingene vil medføre betydelige kostnader, som langt overstiger kompensasjonen mottatt i forbindelse med byggingen av KH8. For bolig betyr kapitaltilførselen fra kompensasjonsbeløpet et tilskudd til vedlikehold i størrelsesorden kr. 85.000 per seksjon. Skulle dette beløpet hentes inn fra boligseksjonene, ville det over 3 år bety en økning i felleskostnadene per boenhet i størrelsesorden kr. 2.500 per mnd., nær en dobling av nåværende netto felleskostnader.

Planlagte oppgraderinger næringsdel

Det er en del pågående arbeider i St. Olav og flere aktiviteter må regnes med. Dette betyr beklageligvis en del støy og hindringer ved inngangspartiene og i gågaten. Skal det foretas oppgraderinger, er dette dessverre ikke til å unngå. Etter hvert ser vi for oss at disse arbeidene skal gi et betydelig løft for St. Olavskvartalet.

St. Olavs gate 7

Utvidelsen og oppgraderingen av næringsarealene i St. Olavs gate 7 pågår for fullt. Stillaset, som er montert for å kunne utføre fasadearbeidene, er forventet å stå til etter sommeren. Rivingen av nederste del av murene forårsaket vanninntrenging i beboernes parkeringsanlegg i U3 med fare for skader på parkerte biler. Tekking av disse områdene vil bli foretatt og lekkasjene utbedret.

Bensinstasjonen

Næringsarealet på bensinstasjonen er overtatt av Øgreid Eiendom, som skal bygge om lokalene til enkel servering og takeaway. Det blir endringer på fasadene med større vinduspartier. Arbeidene starter opp før påske og vil nødvendigvis forårsake en del støy i et begrenset tidsrom, som enda ikke er definert.

Oppgradering av næringsarealene forøvrig

Det vil foregå utskifting av vinduer i kontorlokalene i 3. og 4. etg. i nr 7. Arbeidene med fasaden mot Løkkeveien vil starte opp etter sommeren. Deretter følger utskifting av glasstakene mellom Blokk A og B og mellom Blokk C og D. Arbeidene med oppgraderingen av fasadene i St. Olavs gate vil bli foretatt fortløpende etter glasstakene. Kontorlokalene i Blokk B og C vil da også bli oppgradert.

Lekkasjer i byggene

Det har vært flere saker ang. lekkasjer i boligseksjoner. Sameiet har også en pågående sak ang. ansvarsforhold for utskifting av membran på terrasser, som er tilknyttet den enkelte boenhet, hvor terrassene disponeres eksklusivt av seksjonseier. Sameiet og seksjonseier har engasjert advokater for å avklare ansvarsforholdet. Slik saken står nå, vil det være avgjørende å få kartlagt skadeårsaken for å kunne konkludere med hvem som vil måtte bære ansvaret for skadene.

I tillegg til de ovenstående sakene, har styret arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Trafikksituasjonen rundt St. Olavskvartalet.
- Byggesaker i St. Olavskvartalet.
- Gjennomgang av oppdatert vedlikeholdsplan.
- Diverse saker i forbindelse med lekkasjer.
- Installering av Defigo adgangssystem i alle blokkene.
- Avtale med Schindler om oppgradering av heiser.
- Budsjett 2024.
- Forberedelse til årsmøtet.

Styrets planer fremover

Oppgradering av bolig og næringsarealene i St. Olav.

Styret vil fortsatt ha fokus på byggesaker i området.

Fortløpende oppfølging av planene vedr. trafikksituasjonen rundt St. Olavskvartalet.

Fokus på løpende vedlikehold.

Forsikringsavtale

Sameiet St. Olav er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562782.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

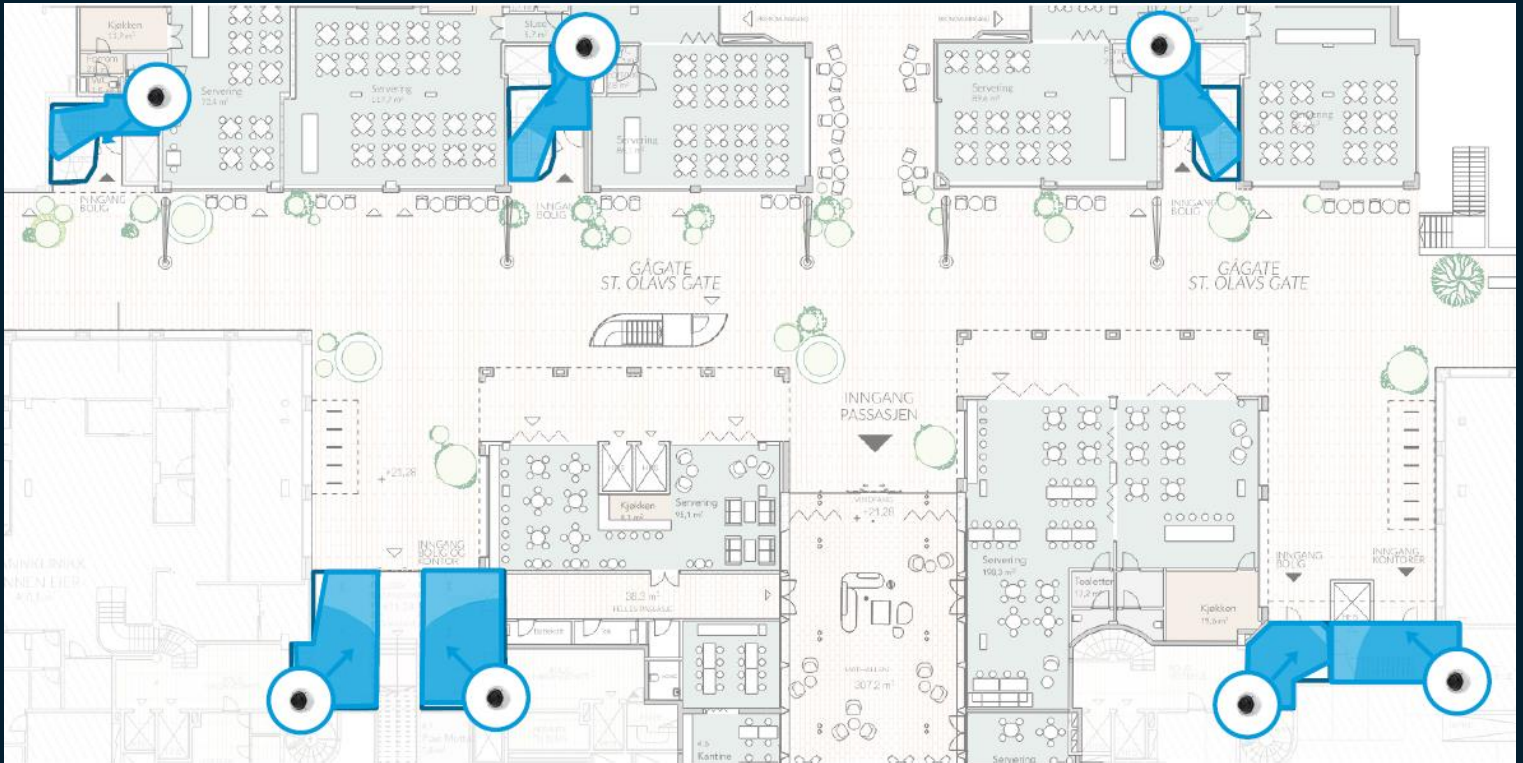
Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

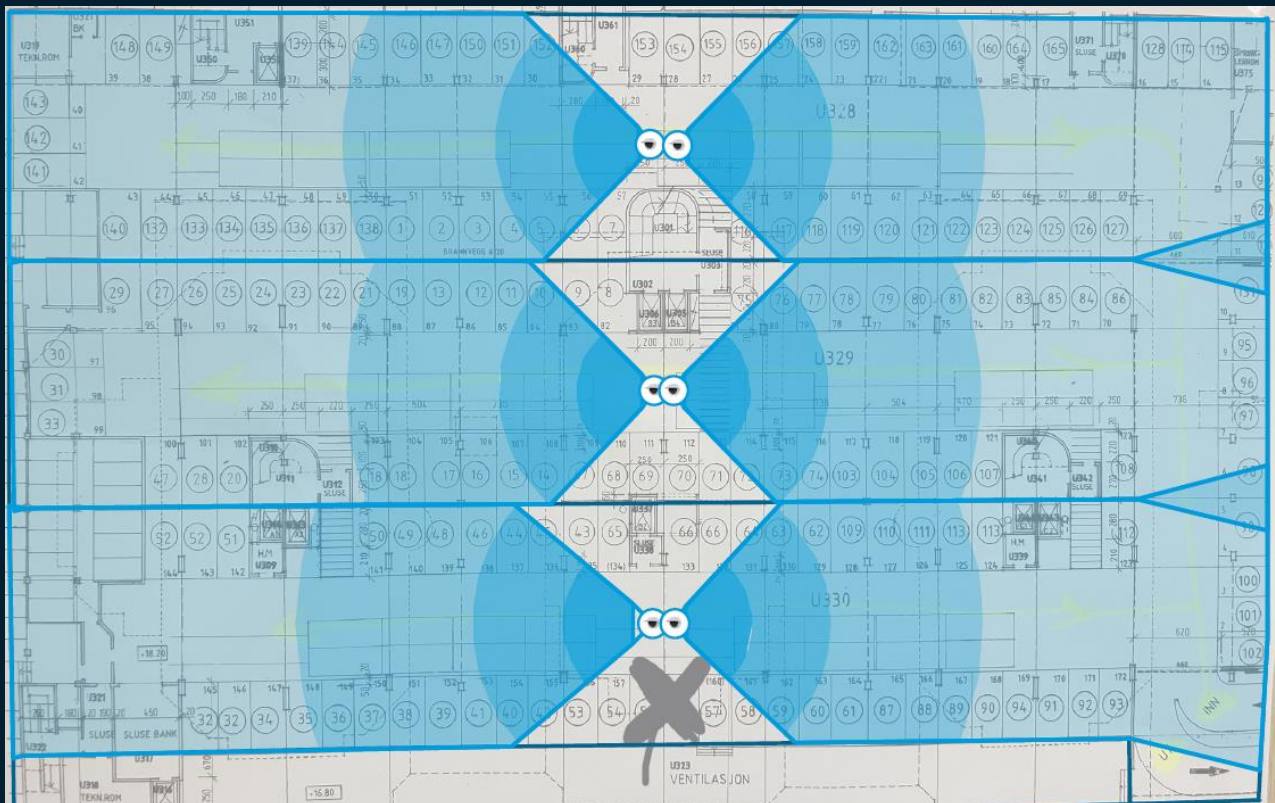
Kamera

Vi installerer kamera i alle fellesinnganger og i parkeringsanlegget.

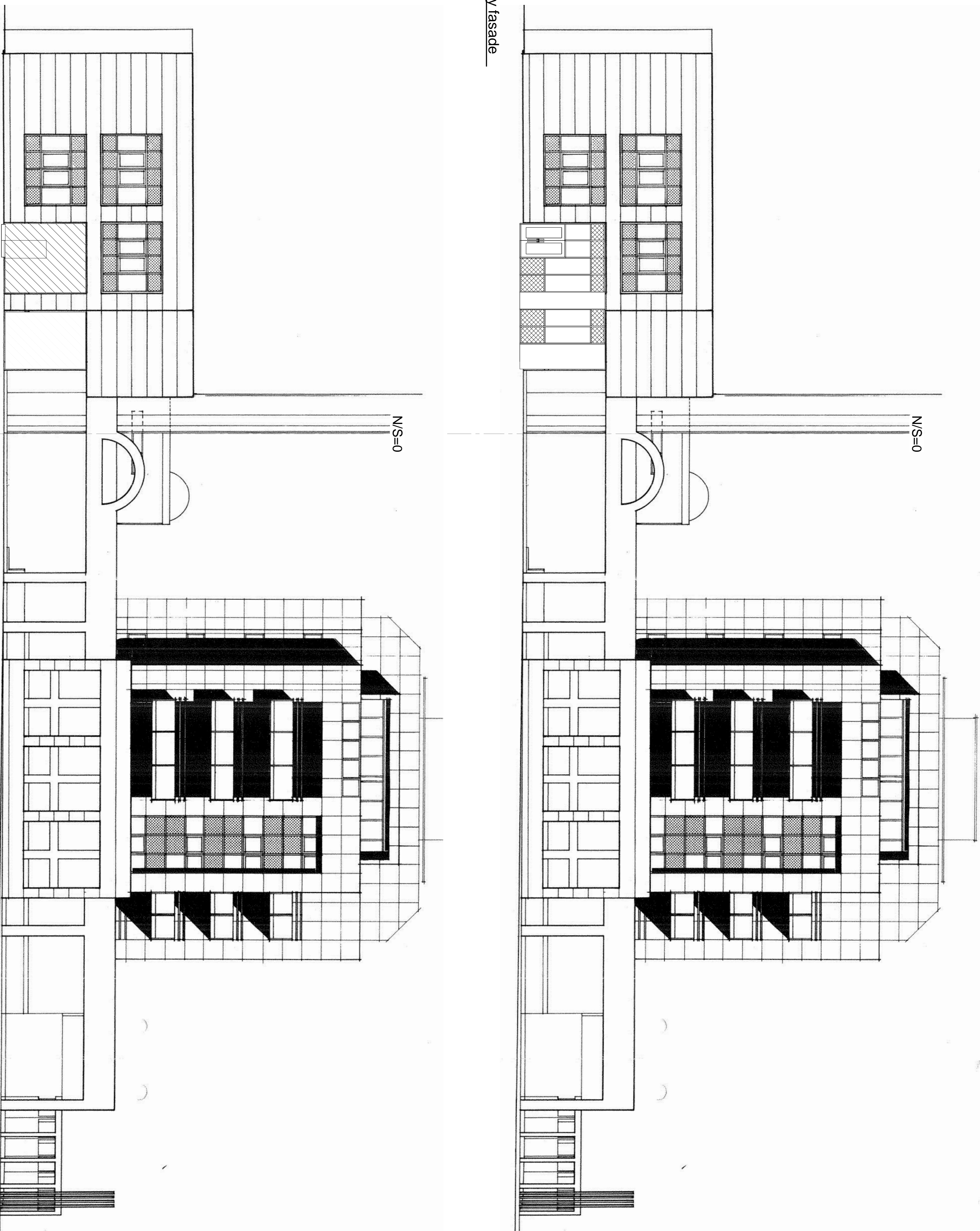
Inngangspartier:



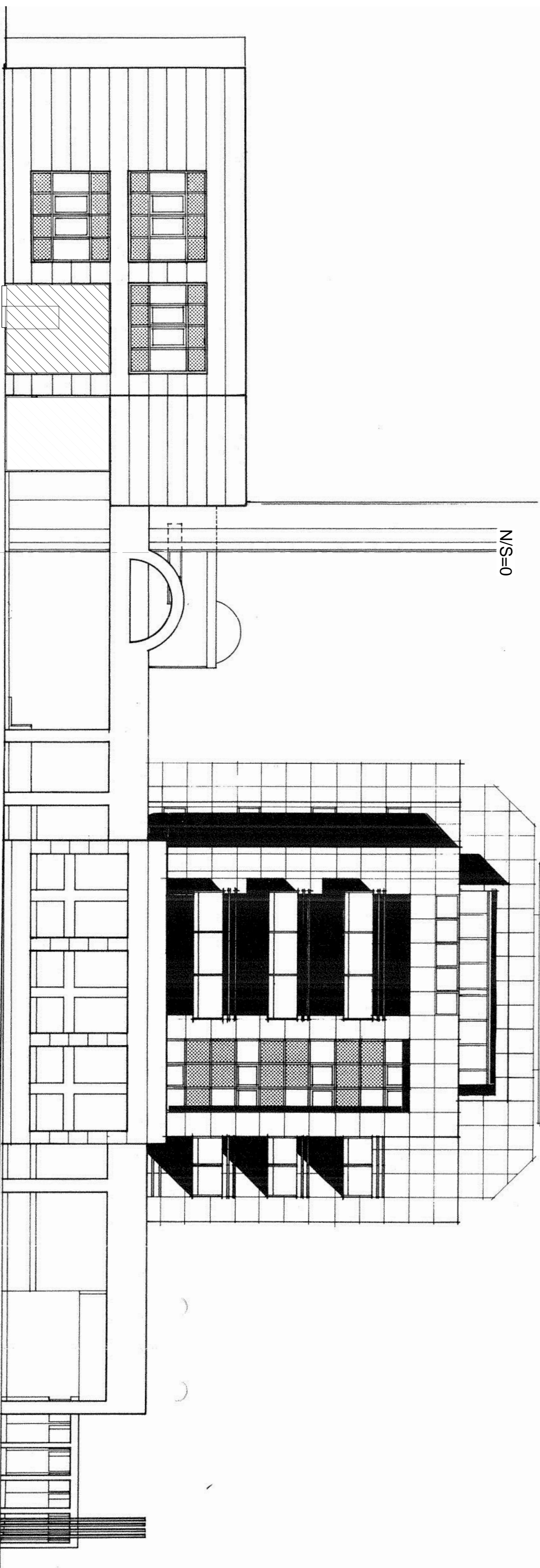
Parkering:



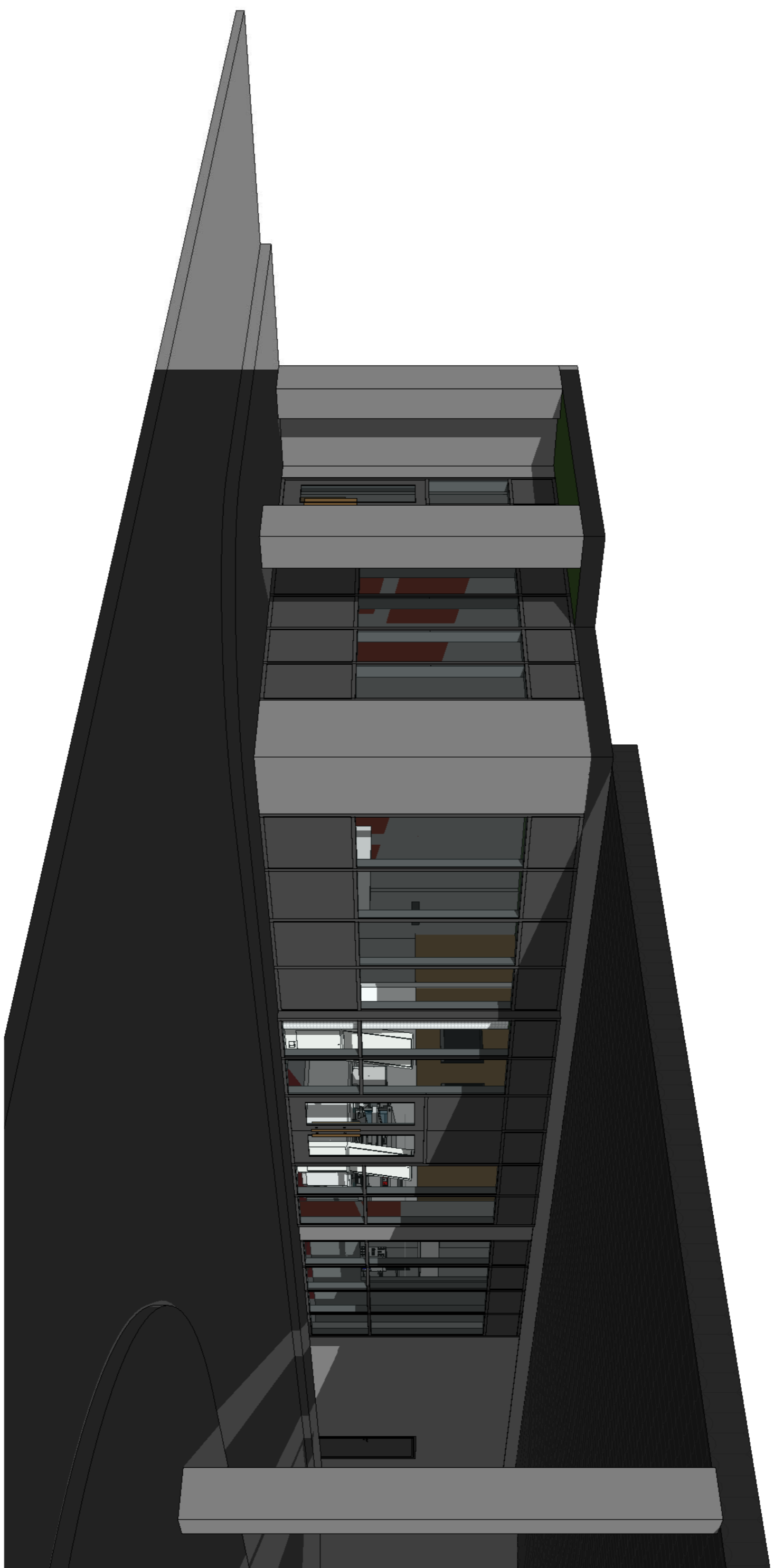
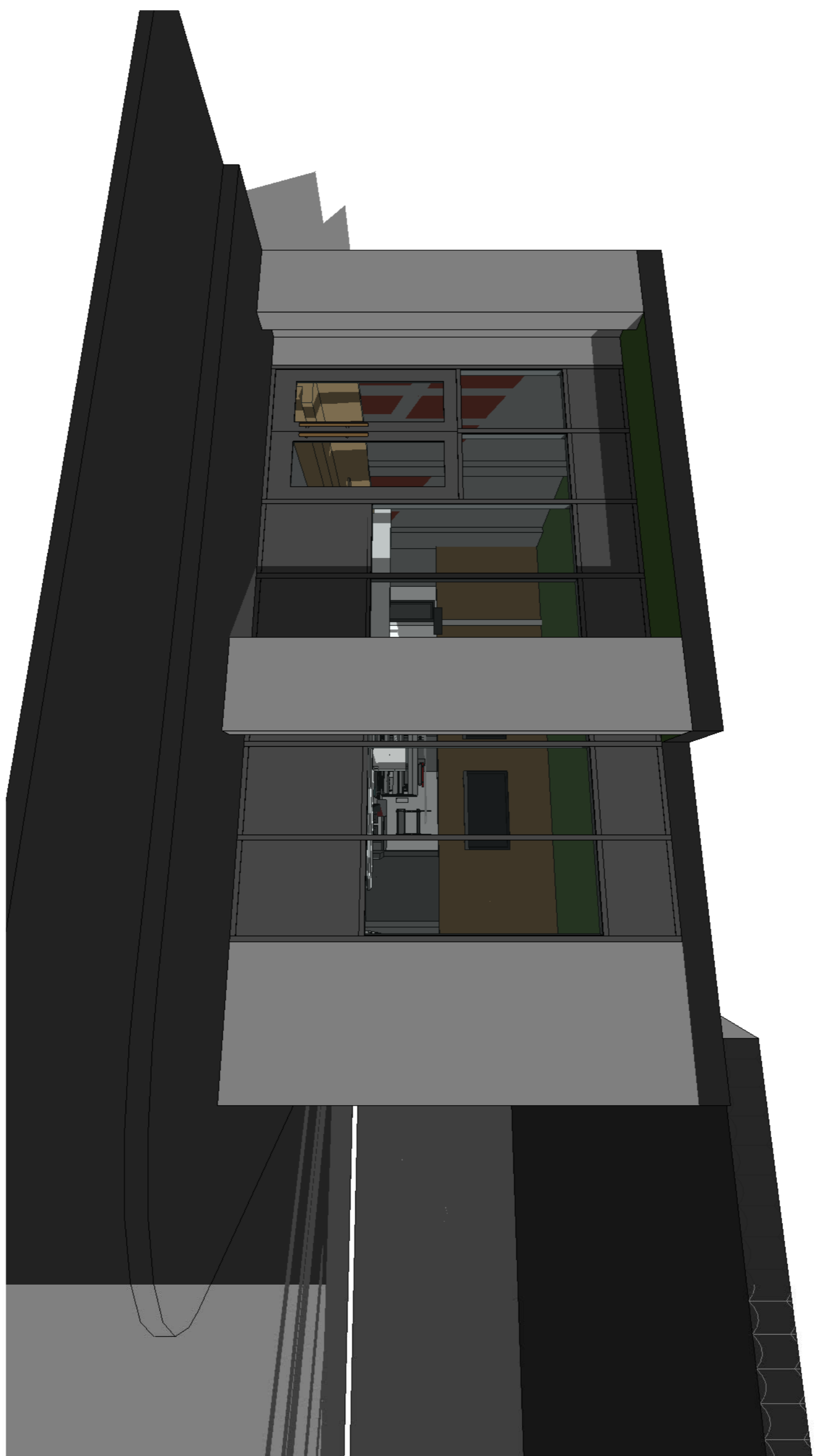
Vest ny fasade
1 : 100



Vest Eksisterende
1 : 100



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Dato	Uten	Kont.	Dato
	LØKKEVEIEN 9 AS OUCH BÜRGERBAR	1 : 100		Tegnet	Author	
	Fasadendring	A-400		Kont.	Checker	
				Prosjekt	Prosjekt	
				Rev.		



Rev.	Ferdigstilt guller			Utsatt	Kont.	Dato
	LØKKEVEIEN 9 AS			Dato	Utsatt	Dato
	OUCH BURGERBAR			Utsatt	Utsatt	Dato
	Fasadendring skjematisk			Utsatt	Utsatt	Dato
	perspektiv			Utsatt	Utsatt	Dato
	A-401			Utsatt	Utsatt	Dato

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2023

.....
(seksjonseiers underskrift)

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 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 ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

