



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 598 845  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 198 529	467 389
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 198 529</b>	<b>467 389</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	51 345
Annen driftskostnad		972 520	332 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 040 980</b>	<b>383 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>157 549</b>	<b>83 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 696	107
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 696</b>	<b>107</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 696</b>	<b>107</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>159 245</b>	<b>84 038</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>159 245</b>	<b>84 038</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>159 245</b>	<b>84 038</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 245	84 038
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>159 245</b>	<b>84 038</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 854	
Sum varige driftsmidler		26 854	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 854	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		105 295	50 942
Sum fordringer		105 295	50 942
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		334 026	116 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		334 026	116 160
Sum omløpsmidler		439 321	167 102
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>466 175</b>	<b>167 102</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		234 911	75 665
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>234 911</b>	<b>75 665</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>234 911</b>	<b>75 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		196 518	50 464
Annen kortsiktig gjeld		34 747	40 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 265</b>	<b>91 437</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>231 265</b>	<b>91 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>466 175</b>	<b>167 102</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366399

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 598 845  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 928 598 845  
SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 198 529	467 389
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 198 529</b>	<b>467 389</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	51 345
Annen driftskostnad		972 520	332 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 040 980</b>	<b>383 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>157 549</b>	<b>83 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 696	107
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 696</b>	<b>107</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 696</b>	<b>107</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>159 245</b>	<b>84 038</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>159 245</b>	<b>84 038</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>159 245</b>	<b>84 038</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 245	84 038
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>159 245</b>	<b>84 038</b>



Organisasjonsnr: 928 598 845  
SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		26 854	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 854	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		105 295	50 942
Sum fordringer		105 295	50 942
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		334 026	116 160
Sum omløpsmidler		439 321	167 102
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>466 175</b>	<b>167 102</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	234 911	75 665
Sum opptjent egenkapital	234 911	75 665
<b>Sum egenkapital</b>	<b>234 911</b>	<b>75 665</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	196 518	50 464
Annen kortsiktig gjeld	34 747	40 973
Sum kortsiktig gjeld	231 265	91 437
<b>Sum gjeld</b>	<b>231 265</b>	<b>91 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>466 175</b>	<b>167 102</b>



Organisasjonsnr: 928 598 845  
SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1836

Sameiet Kvernsteinkroken 27-31



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 19:00, Ganddal Menighetssenter, Jonashagen 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Revisjon av ordensregler for sameiet
8. Filteravtale for ventilasjonsanlegg
9. Innglassing av balkonger
10. Utendørs solskjerming
11. Endring av vedtekters pkt 5-2 (3)
12. Endring av vedtekter pkt 3-1
13. Endring av vedtekters pkt 3-1
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Maarja Risa fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Styrets innstilling**

Maarja Risa fra OBOS foreslås som protokollfører.

Tor Ivesdal og Gørild Sæland foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Maarja Risa fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Tor Ivesdal og Gørild Sæland foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**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. 1836 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret - kr 60 000

**Styrets innstilling**  
Godtgjørelse for styret foreslås uendret.

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-.



Sak 7

## Revisjon av ordensregler for sameiet

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår noen mindre endringer og presiseringer i ordensreglene for sameiet. Disse er merket med gult i vedlagte revisjon 01.

### Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner forslag til endringer og presiseringer i revisjon 01 av ordensregler for sameiet.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslag til endringer og presiseringer i revisjon 01 av ordensregler for sameiet.

### Vedlegg

2. 1836 Ordensregler - Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 - rev.01 - 11.04.pdf

Sak 8

## Filteravtale for ventilasjonsanlegg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår felles innkjøp av filter til seksjonseieres ventilasjonsanlegg over felleskostnader. Styret kan påta seg denne oppgaven slik at seksjonseiere skal kunne opprettholde garanti på ventilasjonsanlegget og følge opp krav til filterskifte 1 gang per år.

I henhold til gjeldende vedtekter er ansvaret for dette pr. i dag hos den enkelte seksjonseier.

Innkjøp av filter betales gjennom felleskostnadene hvor det legges til en ekstra varelinje der kostnad fordeles med en lik sum hver måned

### Styrets innstilling

Styret inngår en avtale om årlig innkjøp av ventilasjonsfilter til sameiet. Kostnader knyttet til dette belastes via felleskostnader hvor det legges til en ekstra varelinje der kostnad fordeles med en lik sum hver måned.

### Forslag til vedtak

Styret inngår en avtale om årlig innkjøp av ventilasjonsfilter til sameiet. Kostnader knyttet til dette belastes via felleskostnader hvor det legges til en ekstra varelinje der kostnad fordeles med en lik sum hver måned.



Sak 9

## Innglassing av balkonger

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er flere beboere i sameiet som har et ønske om å innglasse balkonger.

Saken ble behandlet ifm. årsmøtet i sameiet 2023 hvor forslag om innglassing ble nedstemt grunnet uavklarte forhold knyttet til design, arkitektoniske utfordringer og økonomi.

I ettertid har enkelte beboere på eget initiativ forsøkt å finne løsninger som i mindre grad påvirker fasadene og hvor kostnader knyttet til innglassing i sin helhet vil påligge seksjonseiere.

På bakgrunn av dette anser styret at saken igjen skal behandles av årsmøtet.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet tillater innglassing av balkonger med følgende forutsetninger:

Seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innglassing av egen balkong, herunder bestilling, oppføring og vedlikehold. Oppstår skader er seksjonseier økonomisk ansvarlig og må selv ta ansvar for utbedringer av disse.

Seksjonseier er pålagt å sjekke med godkjent instans hvorvidt innglassing medfører krav til endring av brannkonsept. Hvis så er tilfelle må seksjonseier sørge for at forskrifter og krav følges opp og etterleves, herunder særlig fokus på krav til sprinkling dersom 50% eller mer av balkongarealet er innglasset.

Utedesign AS er valgt som eksklusiv leverandør og alle som ønsker innglassing må forholde seg til valgt design og utførelse slik at innglassede balkonger får et gjennomgående helhetlig uttrykk.

Seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendige søknader om fasadeendring til Sandnes kommune, og arbeider ifm. oppføring av innglassing kan ikke igangsettes før styret i sameiet har mottatt dokumentasjon på tillatelse til fasadeendring fra kommunen.

Eier må selv besørge vask av innglassing.

### Forslag til vedtak

Det tillates innglassing av balkonger ihht sameiets vedtekter og forutsetninger som fremgår av styrets innstilling i denne saken. Om saken blir vedtatt, vil det være opp til den enkelte om hvem som ønsker å benytte seg av muligheten til å innglasse ihht innhentet tilbud. Alle kostnader forbundet med innglassingen dekkes av den enkelte eieren. Det samme gjelder for all framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av sameiets vedlikeholdsplikt.

### Vedlegg

3. Søknad om innglassing av balkong - Tor Ivesdal.pdf

4. Utedesign - Innglassing av balkonger.pdf

5. Utedesign - Uttalelse vedrørende last balkonger.pdf



Sak 10

## Utendørs solskjerming

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Ved ønske om installering av utendørs solskjerming/Zip screens er det RAL fargekode 7012 som skal brukes på både oppheng og duker. Det åpnes ikke for valg av andre farger.

### Styrets innstilling

Om noen skulle ønske utendørs solskjerming/Zip screens er det RAL fargekode 7012 som skal brukes på både oppheng og duker. Det åpnes ikke for valg av andre farger. Alle kostnader, samt vedlikehold,/demontering/remontering, også som følge av sameiets vedlikeholdsplikt, er eiers ansvar.

### Forslag til vedtak

Det er tillat å installere utendørs solskjerming/Zip screens. Det er kun RAL fargekode 7012 som skal brukes på både oppheng og duker. Alle kostnader, samt vedlikehold,/demontering/remontering, også som følge av sameiets vedlikeholdsplikt, er eiers ansvar.

Sak 11

## Endring av vedtekters pkt 5-2 (3)

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår felles innkjøp av filter til seksjonseieres ventilasjonsanlegg over felleskostnader. Styret kan påta seg denne oppgaven slik at seksjonseiere skal kunne opprettholde garanti på ventilasjonsanlegget og følge opp krav til filterskifte 1 gang per år.

I henhold til gjeldende vedtekter ligger ansvaret for dette pr. i dag hos den enkelte seksjonseier og styret foreslår derfor en ny setning i §5-2 (3) av vedtektene: "Sameiet har ansvaret for årlig innkjøp av filter til ventilasjonsanlegg"

Innkjøp av filter betales gjennom felleskostnadene hvor det legges til en ekstra varelinje der kostnad fordeles med en lik sum hver måned

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at §5-2 (3) av vedtektene endres med ny setning. «Sameiet har ansvar for årlig innkjøp av filter til ventilasjonsanlegg».

Kostnaden for filter legges til den enkelte andelseier i egen linje av fellesutgiftene.

### Forslag til vedtak

§5-2 (3) av vedtektene endres med ny setning. «Sameiet har ansvar for årlig innkjøp av filter til ventilasjonsanlegg». Kostnaden for filter legges til den enkelte andelseier i egen linje av fellesutgiftene.



Sak 12

## Endring av vedtekter pkt 3-1

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dersom sak 9 godkjennes foreslår styret å endre sameiets vedtekters pkt 3-1 ved å legge til pkt (8) for generelle regler/forbehold for innglassing av balkonger ihht sak 9

### Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtekters pkt 3-1 får nytt pkt (8) med følgende ordlyd:

(8) "Sameiet tillater innglassing av balkonger med følgende forutsetninger:

Seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innglassing av egen balkong, herunder bestilling, oppføring og vedlikehold. Oppstår det skader er seksjonseier økonomisk ansvarlig og må selv ta ansvar for utbedringer av disse.

Seksjonseier er pålagt å sjekke med godkjent instans hvorvidt innglassing medfører krav til endring av brannkonsept. Hvis så er tilfelle må seksjonseier sørge for at forskrifter og krav følges opp og etterleves, herunder særlig fokus på krav til sprinkling dersom 50% eller mer av balkongarealet er innglasset.

Utedesign AS er valgt som eksklusiv leverandør og alle som ønsker innglassing må forholde seg til valgt design og utførelse slik at innglassede balkonger får et gjennomgående helhetlig uttrykk.

Seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendige søknader om fasadeendring til Sandnes kommune, og arbeider ifm. oppføring av innglassing kan ikke igangsettes før styret i sameiet har mottatt dokumentasjon på tillatelse til fasadeendring fra kommunen.

Alle kostnader forbundet med innglassingen dekkes av den enkelte eieren. Det samme gjelder for all framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av sameiets vedlikeholdsplikt.

Eier må selv besørge vask av innglassing."

### Forslag til vedtak

Vedtekters pkt 3-1 får nytt pkt (8) med følgende ordlyd: (8) Sameiet tillater innglassing av balkonger med følgende forutsetninger: Seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innglassing av egen balkong, herunder bestilling, oppføring og vedlikehold. Oppstår skader er seksjonseier økonomisk ansvarlig og må selv ta ansvar for utbedringer av disse. Seksjonseier er pålagt å sjekke med godkjent instans hvorvidt innglassing medfører krav til endring av brannkonsept. Hvis så er tilfelle må seksjonseier sørge for at forskrifter og krav følges opp og etterleves, herunder særlig fokus på krav til sprinkling dersom 50% eller mer av balkongarealet er innglasset. Utedesign AS er valgt som eksklusiv leverandør og alle som ønsker innglassing må forholde seg til valgt design og utførelse slik at innglassede balkonger får et gjennomgående helhetlig uttrykk. Seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendige søknader om fasadeendring til Sandnes kommune, og arbeider ifm. oppføring av innglassing kan ikke igangsettes før styret i sameiet har mottatt dokumentasjon på tillatelse til fasadeendring fra kommunen. Alle kostnader forbundet med innglassingen dekkes av den enkelte eieren. Det samme gjelder for all framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av sameiets vedlikeholdsplikt. Eier må selv besørge vask av innglassing.



Sak 13

## Endring av vedtekters pkt 3-1

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dersom sak 10 godkjennes, foreslår styret å endre sameiets vedtekters pkt 3-1 ved å legge til pkt (9) for generelle regler/forbehold for installering av solskjerming/Zip screens jmf. sak 10

### Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtekters pkt 3-1 får nytt pkt (9) med følgende ordlyd:

(9) Det tillates installering av utendørs solskjerming /Zip screens under forutsetning at det brukes RAL fargekode 7012 på både oppheng og duker. Det åpnes ikke for valg av andre farger. Evt vedlikehold,/demontering/remontering, også som følge av sameiets vedlikeholdsplikt, er eiers ansvar.

### Forslag til vedtak

Vedtekters pkt 3-1 får nytt pkt (9) med følgende ordlyd: Det tillates installering av utendørs solskjerming /Zip screens under forutsetning at det brukes RAL fargekode 7012 på både oppheng og duker. Det åpnes ikke for valg av andre farger. Evt vedlikehold,/demontering/remontering, også som følge av sameiets vedlikeholdsplikt, er eiers ansvar.

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlem er på valg.

### Innstilling

Nåværende styreleder Tone Løland og styremedlem Ane Øvstebø stiller ikke til gjenvalg.

Det er to kandidater som har stilt seg til disposisjon;

Hans Rusten Wang (styreleder)

Grace Halvorsen (styremedlem)

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Rusten Wang

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grace Halvorsen E. Larsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tone Løland	Kvernsteinkroken 29
Styremedlem	Ane Stangeland Øvstebø	Kvernsteinkroken 31
Styremedlem	Adrian Lund Hasselquist	Kvernsteinkroken 27
Styremedlem	Arve Skaget	Kvernsteinkroken 29

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller [kvernsteinkroken27-31@styrommet.no](mailto:kvernsteinkroken27-31@styrommet.no)

#### 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.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928598845, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

45 662

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

Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 11 styremøter.

Vi ønsker å være tett på det som rører seg i sameiet, og tar gjerne hyppige møter slik at saker som dukker opp eller meldes inn av beboere kan behandles fortløpende.



Styret har blant annet jobbet med følgende saker;  
Budsjett, regnskap, årsmøteforberedelser  
Overtakelse av fellesarealer i Kvernsteinkroken 31  
Oppfølging av overtakelsesbefaringer i Kvernsteinkroken 27, 29 og 31.  
Oppfølging av serviceavtaler og vaktmestertjenester  
Oppfølging av felles utearealer  
Oppfølging av diverse henvendelser fra beboere.  
Utfordringer knyttet til gjesteparkering, elbil lading, sykkel parkering, filteravtale, lading av el sykler/scootere, årsavregning vann/strøm  
Kommunikasjon og avklaringer i forhold til Sørbøhagane velforening BB 01-03  
Dugnad avholdet i april  
Systematisk oppfølging av HMS/Internkontroll  
Gjennomført flere runder med informasjon om branninstruks og opplæring i bruk av branntavler ved alarm.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innflyttinger i 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 208 056.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i SANDNES kommune**

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31.

### **Lån**

Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 har ingen lån.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1836 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf 4 av 36



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

Oslo, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31 ORG.NR. 928 598 845, KUNDENR. 1836

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 14.12.21- 31.12.22	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 198 529	467 389	1 267 000	1 429 000
Andre inntekter		0	0	63 870	63 870
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 198 529</b>	<b>467 389</b>	<b>1 330 870</b>	<b>1 492 870</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 345	-6 345	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-45 000	-45 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-10 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-74 480	-22 961	-51 000	-79 000
Konsulenthonorar	6	-9 150	-32 625	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-195 316	-56 167	-367 500	-430 000
Forsikringer		-75 263	-34 174	-84 000	-78 500
Kommunale avgifter	8	-251 654	0	-222 840	-345 600
Kostnader sameie		0	0	-22 680	-22 680
Energi/fyring		-123 233	-119 959	-80 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-235 299	-63 725	-216 000	-280 180
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 040 980</b>	<b>-391 831</b>	<b>-1 122 365</b>	<b>-1 431 420</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>157 549</b>	<b>75 558</b>	<b>208 505</b>	<b>61 450</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 696	107	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 696</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>159 245</b>	<b>75 665</b>	<b>208 505</b>	<b>61 450</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 245	75 665		





**SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31  
ORG.NR. 928 598 845, KUNDENR. 1836**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	26 854	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>26 854</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		72	3 058
Forskuddsbetalte kostnader		22 693	12 261
Energiavregning	12	82 530	35 623
Driftskonto OBOS-banken		334 026	116 160
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>439 321</b>	<b>167 102</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>466 175</b>	<b>167 102</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		234 911	75 665
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>234 911</b>	<b>75 665</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 747	40 973
Leverandørgjeld		196 518	50 464
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>231 265</b>	<b>91 437</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>466 175</b>	<b>167 102</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes, 26.02.2024  
Styret i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

Tone Løland

Adrian Lund Hasselquist

Arve Skaget

Ane Stangeland Øvstebø



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	894 213
Kommunale avgifter	113 439
Garasjeleie	92 224
Startkapital	64 650
Kontingent	19 367
Avregning strøm el-bil	14 636
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 198 529</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5**



## REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

### NOTE: 6

#### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 150</b>

### NOTE: 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 736
Drift/vedlikehold VVS	-22 375
Drift/vedlikehold elektro	-21 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 831
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 642
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 925
Kostnader dugnader	-2 939
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-195 316</b>

### NOTE: 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-32 376
Avløpsavgift	-64 102
Renovasjonsavgift	-155 176
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-251 654</b>

### NOTE: 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-638
Vaktmestertjenester	-164 574
Renhold ved firmaer	-33 199
Snørydding	-3 459
Andre fremmede tjenester	-823
Trykksaker	-306
Telefon, annet	-4 299
Porto	-300
Kontingenter	-22 000
Bank- og kortgebyr	-2 821
Tap v/avgang anleggsmidler	-2 880
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-235 299</b>

### NOTE: 10

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 589
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	107
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 696</b>

### NOTE: 11





## VARIGE DRIFTSMIDLER

### SYKKELSTATIV

Tilgang 2023	26 854	26 854
--------------	--------	--------

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>26 854</b>
--------------------------------	--	---------------

## ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

## NOTE: 12

### ENERGIAVREGNING

#### INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-19 344
----------------------------------	---------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-19 344</b>
-----------------------	----------------

#### KOSTNADER

Strøm	56 920
-------	--------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>56 920</b>
----------------------	---------------

Uoppgjorte avregninger	44 954
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>82 530</b>
----------------------------	---------------

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

### EGENKAPITAL

#### INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2023	2022
Andel bolig	236 632	95 932
Andel garasje	-1 721	-20 267

<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>234 911</b>	<b>75 665</b>
------------------------	----------------	---------------

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.





## Resultatrapport avdelinger boligselskap AS400 desember 2023

SAMEIET KVERNSTEINKROKEN 27-31

	GA1836	BO1836	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	106 860	1 091 669	1 198 529
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>106 860</b>	<b>1 091 669</b>	<b>1 198 529</b>
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	0	-8 460	-8 460
STYREHONORAR	0	-60 000	-60 000
REVISJONSHONORAR	0	-8 125	-8 125
FORR.FØRERHONORAR	0	-74 480	-74 480
KONSULENTHONORAR	-2 800	-6 350	-9 150
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 603	-175 713	-195 316
FORSIKRINGER	-11 810	-63 452	-75 263
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-251 654	-251 654
ENERGI / FYRING	-49 293	-73 940	-123 233
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 807	-230 492	-235 299
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-88 314</b>	<b>-952 666</b>	<b>-1 040 980</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>18 546</b>	<b>139 003</b>	<b>157 549</b>
<b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>			
FINANSINNEKTER	0	1 696	1 696
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>1 696</b>	<b>1 696</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>18 546</b>	<b>140 699</b>	<b>159 245</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8054709. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



## Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

### ORDENSREGLER REV. 01

Styret i Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 har i henhold til vedtektene utarbeidet ordensregler for bofellesskapet.

#### 1. INNLEDNING

##### 1.1

Formålet med ordensreglene er å skape et godt og trivelig bomiljø for alle beboere i sameiet.

##### 1.2

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

##### 1.3

Alle beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldene ordensregler. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt informere megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

##### 1.4

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på vegne av sameiet gripe inn ved overtridelser.

#### 2. FELLESAREAL (Omfatter trapperom, heiser, garasjeanlegg og uteareal)

##### 2.1

Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Plukk opp og kast i nærmeste avfallskorg. Dette gjelder også i garasjeanlegget hvor man særlig holder orden på tilvist parkeringsplass.

##### 2.2

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Dørselgere, representanter for innsamlingsaksjoner o.l skal ikke slippes inn i boligblokken, men må kontakte hver enkelt beboer via ringeklokke og høyttaler utenfor hovedinngangsdørene i 1. etg.

##### 2.3

Personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer eller i oppganger/svalganger.

##### 2.4

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller i egne sykkelparkeringsrom i garasjeanlegget.

##### 2.5

Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal.

##### 2.6

Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

##### 2.7

Det er ikke tillatt å røyke i trapperom, heiser, innvendige fellesarealer samt garasjeanlegg. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte medføre bort fra området når man forlater stedet.

##### 2.8

Området er beplantet ifølge utendørsplan. Vern om beplantningen, og meld fra til styret om feil og mangler. Det skal ikke beplantes på eget initiativ i fellesområdet.



2.9

Alle beboere skal følge sameiets standard for postkasseskilt.

Skilter kan kjøpes i skiltbutikken på [posten.no](http://skiltbutikken.posten.no) - <http://skiltbutikken.posten.no> - velg type:

Stort postkasseskilt, hvitt rektangulært skilt med sort tekst 58 x 94mm.

### 3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1

Den enkelte beboer skal ivareta at Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 framstår med et fint, estetisk totalinntrykk. Det oppfordres til å ta hensyn til dette når man innretter/møblerer balkongen/terrassene.

3.2

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan falle ned eller være til sjenanse. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerd, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke vil føre til personskaade eller skade på andres eiendom ved værforandringer.

3.3

Det er ikke tillatt å luften/tørke tøy eller sengklær ut av vinduer og balkonger. Lufting/tørking på balkonger/terrasser må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende og sjenerende for andre, og må ikke henge høyere enn rekkverket.

Teppebanking/risting av tepper er forbudt i fellesarealer og på balkonger.

3.4

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra balkonger/terrasser slik at naboens eiendom eller fellesarealer forsøples.

3.5

Flagging på balkonger/terrasser er tillatt 17. mai og i forbindelse med markering av bursdager og andre høytidsdager, forutsatt at flaggreglene følges;

*Etter paragraf 6 i flaggforskriften, skal flagget opp klokken 08.00 i perioden mars til oktober, og klokken 09.00 i perioden november til februar. Om sommeren skal det fires ned ved solnedgang, men aller senest klokken 21.00. Regelen gjelder også balkongflagg, selv om dette ikke er omtalt spesifikt i flaggreglene.*

3.6

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til gjeldende brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

3.7

Lyspære i lampe på balkong skiftes av beboer. Vaktmester kan oppgi hvilken type lyspære som skal brukes.

### 4. RO OG ORDEN

4.1

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikk/annet lyd gjennom døgnnet rundt.

4.2

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet 07.00-20.00 hverdager, og 10.00-18.00. lørdager. Ingen støy eller sjenanse er tillatt på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

### 5. DYREHOLD

5.1

Vedlegg 2

18384206 regler - Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 - rev.01 - 11.04.pdf



Beboere som har husdyr skal gi beskjed om dette til styret.

## 5.2

Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy o.a.

Dersom et dyr er til ulempe for noen av beboerne, er det god praksis å ta dette opp med eieren av dyret for å forsøke å komme fram til en løsning før en eventuelt melder fra til styret.

## 5.3

Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

## 5.4

Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

## 5.5

Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger da dette kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

## 5.6

Katter, hunder og andre husdyr/kjæledyr skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller andre innvendige fellesarealer.

## 6. HÅNTERING AV SØPPEL

### 6.1

Sameiet er tilknyttet et renovasjonssystem med nedgravde avfallscontainere for henholdsvis papp/papir, glass/metall, bioavfall, plast og restavfall.

### 6.2

Avfallet skal alltid være sortert på forhånd og kastes i anvist container.

Bioposer skal være godt knyttet igjen før man kaster disse.

### 6.3

Det er viktig å holde det rent og ryddig rundt avfallsstasjonene. Sett derfor aldri avfall ved siden av containere. Dersom en container er full, skal man ta med seg avfallet igjen og kontakte kommunenes servicekontor.

## 7. NØKLER

### 7.1

Eier er forpliktet til å overlevere alle nøkler og port åpnere til garasjen ved salg av seksjonen.

## 8. BRUK AV GARASJEANLEGG/GJESTEPARKERING

### 8.1

Parkering av kjøretøy er kun tillatt på oppmerkede og tilviste plasser.

### 8.2

Parkeringsplassen skal holdes ren og ryddig. Eventuelt oljesøl vil bli fjernet for eiers regning. Det skal ikke lagres andre gjenstander (for eksempel dekk og lignende) på parkeringsplassen. Disse henvises til sportsbod.

### 8.3

Oppheng i garasje skal forhåndsgodkjennes av styret etter behandling av skriftlig søknad.

### 8.4

Det er ikke tilrettelagt for bilvask på eiendommen eller i garasjeanlegget.

### 8.5



Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som for eksempel drivstoff eller propan (gass til grill).

8.6

Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering.

Gjesteparkeringsplasser er beregnet for gjester, ikke seksjonseiere eller leietakere.

Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning.

## 10. BRANNINSTRUKS

10.1

Alle beboere plikter å følge gjeldende branninstruks.

10.2

Manuell røykvarsler skal til enhver tid være montert og aktiv i alle leiligheter.

10.3

Dørpumper skal være i drift.

10.4

Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveier skal det ikke plasseres noen form for brennbart material eller andre hindringer i trapperom/gang.

10.5

Brannvesenet iligger sameiet et straffegebyr hver gang det blir utrykning grunnet falsk alarm.

Sameiet vil viderefakturere straffegebyr til den enkelte andelseier/beboer når det utløses brannalarm og brannvesenet får full utrykning fordi det ikke blir meldt inn falsk alarm.

## 11. FORSIKRING

11.1

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper.

11.2

Styret må kontaktes i alle forsikringssaker. Egenandel ved skader utgjør kr 5000-10000.

11.3

Ved skade på innglassing av balkong dekkes egenandel av beboer uansett skade.

11.4

Skader som forsikringsselskapet ikke dekker og som er seksjonseiers/beboers ansvar må dekkes av seksjonseier.

11.5

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Beboere må være observante i forhold til vann og avløps forhold på bad, vaskerom, kjøkken, etc.

## 12. MELDEPLIKT OG KLAGER

12.1

Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12.2

Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

12.3

Vedlegg 2

18380106 regler - Sameiet Kvernsteinkroken 27-31 - rev.01 - 11.04.pdf



Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

#### 12.4

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle disse.

#### 12.5

Eventuelle klager på vaktmesterfirma eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

#### 12.6

Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere om å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

### 13. ENDRINGER

#### 13.1

Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for å ivareta eiendommen og beboernes trivsel.



**vibbo**

or Ivesdal

👁 Synlig for alle



## Søknad om innglassing til styret

Hei alle sammen. I dag har noen av oss beboere i Kvernsteinkroken 27 søkt om innglassing av terrassene. Vedlagt finner dere kopi av søknad.

"Med dette søker Tone Sissel Lunde, Mona Lisa Hesselmann Ivesdal og Tor Ivesdal om å få godkjenning til å innglassere terrassene med en rammefri glassløsning, noe som forandrer minimalt på fasaden, ref 3D skisse vedlagt her.

Viser til siste møtet i sameiet våren 2023. Styrets sak som gjaldt innglassing ble basert på at beboerne i første omgang skulle betale for utredning av terrassenes vektbelastning/nyttelast. Avgjørelsen her ble tatt på manglende informasjon da det faktisk foreligger dokumentasjon på nyttelast.

Vi er tre personer i sameiet som har vært i dialog med OBOS Block Watne og Utedesign. Vi har vært i kontakt med flere leverandører, men det er Utedesign som tilbyr best løsning ifht vær og vind belastning.

OBOS Block Watne har dokumentert nyttelasten, dvs terrassene tåler 410 kg per kvadratmeter. Innglassing veier 30 kg per kvadratmeter. Det vil si at det ikke behøves søyler mellom etasjene.

Vi viser ellers til tidligere begrunnelse knyttet til behov for innglassing av terrassen.

Det gjelder blant annet følgende:

- Ekstremt vindutsatt.

- Fare for at personer og biler kan bli skadet da møbler har blåst av terrasse i 2 etg og ned foran inngangen til garasjen.

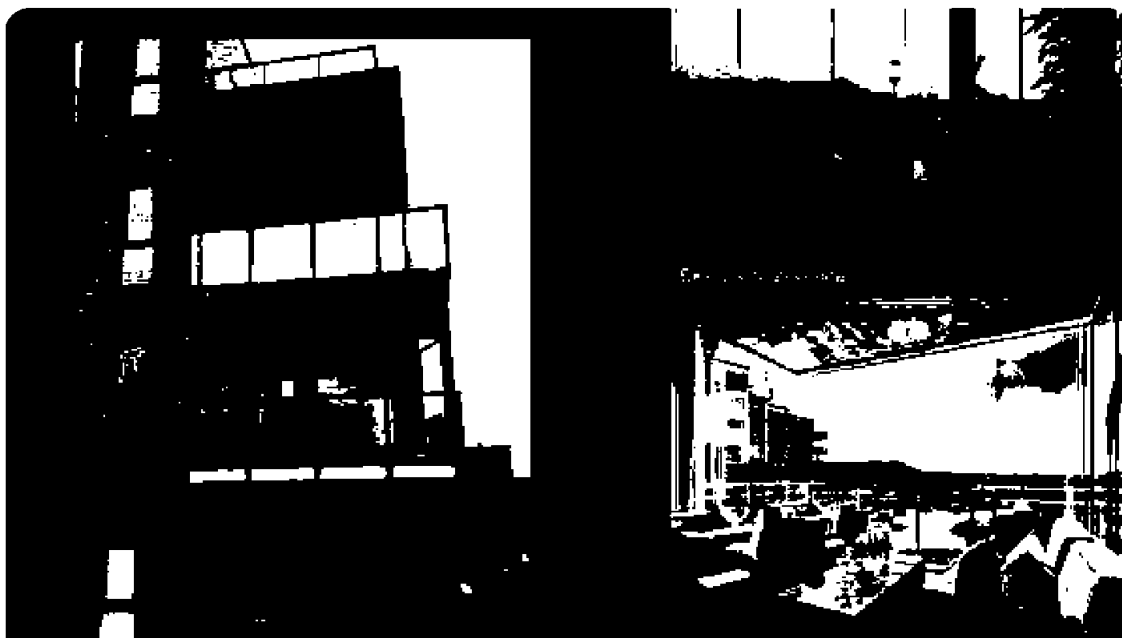
- Styret har allerede godkjent innglassing av terrassen i 4 etg.

- Flere av blokkene til OBOS Block Watne (de nye mot veien) har allerede innglassing og vi er kjent med at flere andre vil søke. Dermed blir det en helhet i det arkitektoniske uttrykket ved at noen har innglassing og andre ikke.

- Mulighet for å innglasse terrassen vil øke verdien av en leilighet ved et eventuelt salg, ifølge flere kjente meglere i Sandnes.

Styret har allerede godkjent innglassing av en terrasse i 4.etg, og med utgangspunkt i prinsippet om likebehandling forventes det at styret også innvilger søknad for innglassing til andre beboere som ønsker det.

Mvh Tone Sissel Lunde, Mona Lisa Hesselmann og Tor Ivesdal





I tillegg har vi gjennomført tester ved å sette opp laser og utføre belastningstester på det ytterste hjørnet. Resultatene viser at den maksimale nedbøyningen er under 2 mm, langt innenfor toleransekravene for nedbøyning.

Vi kan med sikkerhet si at konstruksjonen tåler vekten av våre produkter med god margin, og det er ikke nødvendig med ytterligere tiltak for å sikre stabiliteten.

Med vennlig hilsen  
Ole Henrik Kristoffersen  
*Tekniker i Utedesign*



## Innglassing av balkonger - uteDESIGN

17.08.2023 13:31

Fra: "Espen Kylløvik" <espen.kylløvik@utedesign.no>

Til: "kvernsteinkroken27-31@styrerrommet.no" <kvernsteinkroken27-31@styrerrommet.no>

Hei Tone,

Takk for hyggelig prat på telefon.

Som nevnt ønsker jeg å komme i posisjon for å tilby innglassing til dere om det kommer til det at det blir stemt frem i årsmøte at det ønskes.

Se mer her om hvordan vi jobber mot sameier.

Vi tilbyr rammefrie skyveglass produsert av Nordic Glass i Bergen. Systemet kommer fra Sunflex i Tyskland og er av veldig høy kvalitet.

Noen spesifikasjoner om systemet:

- 10mm herdet glass
- Rammefrie, kun en børsteprofil mellom glassene
- Standardfarge RAL 9005st, RAL 7016st og RAL 9016st, ellers kan de produseres i valgfri RAL-farge.
- Lydisolering: ca 17 db med børsteliste, ca 12 db uten børsteliste.
- Antall spor: 2-6
- Maks bredde: 1920cm
- Min bredde: 60cm
- Gjennomgående skinne hvor panelene kan skyves begge veier.

Jeg kan hjelpe med følgende:

- Infomøte om innglassing
- Demo på showrom
- Teknisk beregning
- Byggesøknad
- Personlig befaring og tilbud.
- Samlet prosjektpriis for sameie.

Jeg har også levert til Jonashagen 4-6-8 som er veldig fornøyd 😊

Hører fra dere om det skulle være aktuelt,

Med vennlig hilsen

**Espen Kylløvik**

Key Account Manager

Tlf: +47 900 200 27 | Stokkamyrveien 26, 4313 Sandnes





**Vedlegg:**

- image001.png
- image002.png
- image003.png
- image004.png
- image005.png



# DESIGN

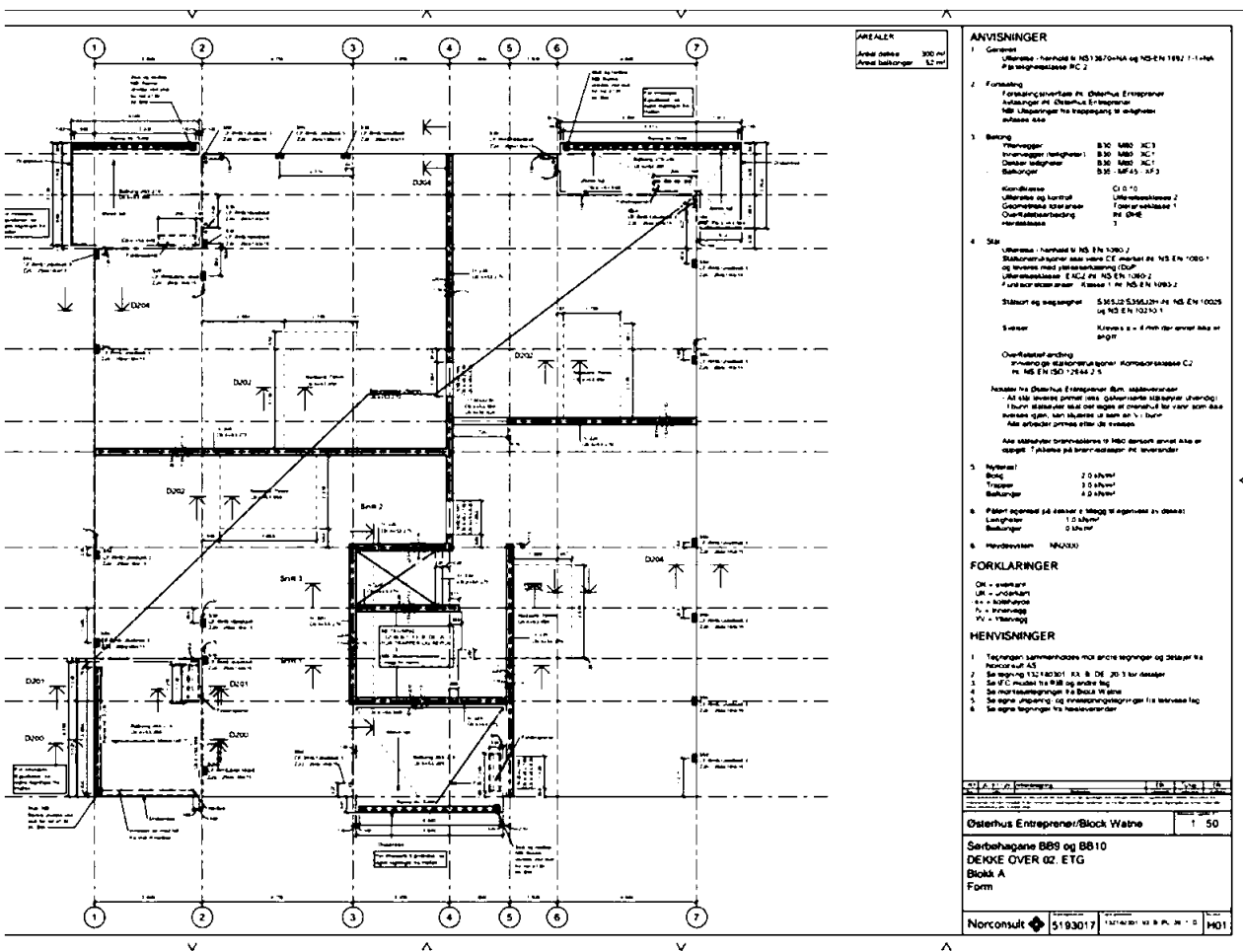
## Uttalelse ang. Last Kvernsteinkroken.

Etter en grundig befarings hos Tone Sissel på Kvernsteinkroken, kan vi bekrefte at balkongene tåler belastningen fra innglassingen levert av oss. Dokumentasjon fra entreprenøren viser at balkongene tåler en nyttelast på 4,0 kN/m<sup>2</sup>, tilsvarende om lag 410 kg. Vekten av glasset og skinnesystemet levert av oss utgjør kun 30 kg/m<sup>2</sup>, og derfor er det ingen bekymring knyttet til belastningen.

I tillegg har vi gjennomført tester ved å sette opp laser og utføre belastningstester på det ytterste hjørnet. Resultatene viser at den maksimale nedbøyningen er under 2 mm, langt innenfor toleransekravene for nedbøyning.

Vi kan med sikkerhet si at konstruksjonen tåler vekten av våre produkter med god margin, og det er ikke nødvendig med ytterligere tiltak for å sikre stabiliteten.

Med vennlig hilsen  
Ole Henrik Kristoffersen  
*Tekniker i Utedesign*





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 1836 Selskapsnavn: Sameiet Kvernsteinkroken 27-31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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