



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 638 775  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 24.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		654 344	515 376
<b>Sum inntekter</b>		<b>654 344</b>	<b>515 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 631	56 677
Annen driftskostnad		504 493	486 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>544 124</b>	<b>543 237</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 220</b>	<b>-27 861</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		412	384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>412</b>	<b>384</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>412</b>	<b>384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 632	-27 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	13 540
Andre fordringer		78 444	36 640
Sum fordringer		78 584	50 180
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 641	129 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 641	129 113
Sum omløpsmidler		269 226	179 293
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>269 226</b>	<b>179 293</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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		209 088	98 456
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>209 088</b>	<b>98 456</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>209 088</b>	<b>98 456</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		22 088	65 661
Skyldige offentlige avgifter		1 030	2 894
Annen kortsiktig gjeld		37 019	12 282
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 137</b>	<b>80 837</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 137</b>	<b>80 837</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>269 226</b>	<b>179 293</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426946

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 638 775  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 30.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 920 638 775  
SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		654 344	515 376
<b>Sum inntekter</b>		<b>654 344</b>	<b>515 376</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 631	56 677
Annen driftskostnad		504 493	486 560
<b>Sum kostnader</b>		<b>544 124</b>	<b>543 237</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 220</b>	<b>-27 861</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		412	384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>412</b>	<b>384</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>412</b>	<b>384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		110 632	-27 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>



Organisasjonsnr: 920 638 775  
SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	13 540
Andre fordringer		78 444	36 640
Sum fordringer		78 584	50 180
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 641	129 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 641	129 113
Sum omløpsmidler		269 226	179 293
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>269 226</b>	<b>179 293</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		209 088	98 456
Sum opptjent egenkapital		209 088	98 456



Sum egenkapital	209 088	98 456
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	22 088	65 661
Skyldige offentlige avgifter	1 030	2 894
Annen kortsiktig gjeld	37 019	12 282
Sum kortsiktig gjeld	60 137	80 837
Sum gjeld	60 137	80 837
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>269 226</b>	<b>179 293</b>



Organisasjonsnr: 920 638 775  
SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4. Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1761>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Husordensregler

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4**

Karl Kleppe

Kari Sandve

Ingunn G. Moi



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Julie Tafjord og Terje Øen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 750.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 33 750.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020.pdf



Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karl Kleppe	Torvald Tus Veg 2
Nestleder	Kari Sandve	Torvald Tus Veg 4
Styremedlem	Ingunn G. Moi	Torvald Tus Veg 4
Varamedlem	Julie Tafjord	Torvald Tus Veg 4

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920638775, og ligger i KLEPP kommune med følgende adresse:

Torvald Tus Veg 2, 4

Gårds- og bruksnummer :

17 422

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 har en ansatt. Det har ikke vært skader eller sykefravær.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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



Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

## **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 654 344.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 544 124.

Dette er kr 111 162 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at man har brukt mindre på drift og vedlikehold enn budsjettert.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 110 632 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 209 089.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 221 900.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Det er tatt høyde for en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4.

### **Lån**

Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 har ingen lån.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### **Forretningsførerhonorar**

Det er tatt høyde for en økning på 3%.



Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

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

Budsjettet er basert på 2,5% økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4  
ORG.NR. 920 638 775, KUNDENR. 1761**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	650 931	491 279	651 000	735 000
Andre inntekter	3	3 413	24 097	0	15 360
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>654 344</b>	<b>515 376</b>	<b>651 000</b>	<b>750 360</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 631	-46 677	-19 230	-42 481
Styrehonorar	5	-30 000	-10 000	-30 000	-33 750
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-62 635	-60 870	-62 400	-64 500
Konsulenthonorar	7	-11 250	-21 465	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-99 883	-25 086	-175 000	-221 900
Forsikringer		-73 185	-67 319	-74 000	-80 500
Kommunale avgifter		0	-14 996	-15 400	-19 200
Energi/fyring	9	-35 912	-111 020	-52 000	-52 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 538	-119 711	-140 756	-153 900
Andre driftskostnader	10	-78 965	-62 094	-76 500	-69 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-544 124</b>	<b>-543 237</b>	<b>-655 286</b>	<b>-745 231</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>110 220</b>	<b>-27 861</b>	<b>-4 286</b>	<b>5 129</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	412	384	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>412</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>110 632</b>	<b>-27 477</b>	<b>-4 286</b>	<b>5 129</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-27 477		
Til opptjent egenkapital		110 632	0		



**SAMEIET TORVALD TUS VEG 2-4**  
**ORG.NR. 920 638 775, KUNDENR. 1761**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		65	0
Kundefordringer		140	13 540
Forskuddsbetalte kostnader		78 379	36 640
Driftskonto OBOS-banken		139 323	77 564
Skattetrekkkonto OBOS-banken		214	1 530
Sparekonto OBOS-banken		51 105	50 019
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>269 226</b>	<b>179 293</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>269 226</b>	<b>179 293</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		209 088	98 456
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>209 088</b>	<b>98 456</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 294	5 197
Leverandørgjeld		22 088	65 661
Skyldige offentlige avgifter	12	1 030	2 894
Energiavregning	13	16 999	0
Annen kortsiktig gjeld	14	10 726	7 085
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 137</b>	<b>80 837</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>269 226</b>	<b>179 293</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Klepp, 24. 3. 2021  
Styret i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

Karl Kleppe

Ingunn G. Moi

Kari Sandve

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	509 376
Kabel-tv	141 555
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>650 931</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kabel-tv	3 413
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 413</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 250
Påløpte feriepenger	-536
Arbeidsgiveravgift	-5 046
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 631</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-11 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 250</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 673
Drift/vedlikehold VVS	-1 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 034
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 252
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 748
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 565
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 999
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-99 883</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-35 912
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-35 912</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 473
Driftsmateriell	-6 939
Renhold ved firmaer	-62 118
Andre fremmede tjenester	-983
Kontor- og datarekvisita	-695
Trykksaker	-43
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Porto	-763
Bank- og kortgebyr	-2 874
Velferdskostnader	-2 077
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-78 965</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30
Renter av sparekonto i OBOS-banken	244
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	138
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>412</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-214
Skyldig arbeidsgiveravgift	-816
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 030</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-131 710
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-131 710</b>

**KOSTNADER**

Strøm	126 419
Vann og avløp	17 851
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>144 270</b>

Avregning ved flytting	5 863
Andel boligselskap, overført resultat	-35 422

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-16 999</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.

Etttersom 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: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-536
Avregning strøm flytting, utbetales 2021	-5 863
Påløpte kostnader	-4 328
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 726</b>





Til årsmøtet i Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Torvald Tus Veg 2-4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Torvald Tus Veg 2-4



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Det nye styret brukte den første tiden til å få oversikt over hva som var gjort tidligere. En utarbeidet retningslinjer for styrearbeidet, og en har også utarbeidet forslag til ordensregler for sameiet.

Økonomien ble gjennomgått, og budsjettet for 2020 ble revidert med en økning av fellesutgiftene fra 1. juli.

Første halvdel av 2020 hadde vi ikke vaktmester. Dette ble løst ved hjelp av dugnadsarbeid. En stor takk til alle som har bidratt.

Styret har arbeidet mye med å få oversikt over feil/mangler som var påpekt ved overtagelsen av bygget våren 2019. Det ble gjort en gjennomgang av bygget sammen med Block Watne, for å få avklart hva som var utbedret og hva som gjenstår. I tillegg dukker det stadig opp nye feil, og det er viktig at dette blir fulgt opp mens vi enda har garanti/reklamasjonsrett på bygget.

Blant annet så klaget styret på uteområdet ved inngangen til garasjen. Dette var umulig å holde i orden på grunn av dårlig jord/stein. Området ble gravd opp og ny jord påfylt. Styret ønsket lave busker i stedet for planter. Dette ble dekket av Block Watne mot at vi plantet selv, så dette ble gjort på dugnad.

Det er dessverre også slik at det har blitt utført hærverk/skadeverk her i blokken.

I januar 2020 ble det gjort et omfattende hærverk i fiberskapet, og i februar var det en stor vannlekkasje i TTV 2. Ellers har det gjennom året vært flere tilfeller av hærverk.

Styret gikk også ut med et informasjonsskriv om dette i slutten av september.

Styret synes det er trist og svært beklagelig at vi skal ha slike hendelser.

### Vi vil ha et trygt og godt bomiljø!

Sosiale sammenkomster har stoppet opp grunnet koronarestriksjoner, både månedlige samlinger i 5. etasje og den planlagte julekosen.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6704197.

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.



Sameiet Torvald Tus Veg 2-4

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Torvald Tus Veg 2-4 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Ordensregler for Sameiet Torvald Tus veg 2-4

### 1. Formål og omfang

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø både når det gjelder forholdet mellom beboerne i sameiet, og for å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

**Dette forutsetter at alle tar nødvendig hensyn til hverandre.**

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve ordensreglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. **23.00 og 07.00**.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates på hverdager klokken **07.00 – 20.00** og på lørdager klokken **10.00 – 18.00**.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Gjenstander som kan føre til tilstopping av avløpsrør skal ikke kastes i vask eller WC.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen.
- Straks å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en vannlekkasje.

Det må søkes styret om adgang til å gjøre endringer i yttervegger/utearealer, som å montere markiser, parabolantennor eller lignende.

### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom inklusive fellesarealene. Husholdningsavfall kildesorteres og kastes i respektive nedgravde containere i felles avfallsanlegg. **Avfall skal ikke settes utenfor containerne.**

Det skal heller ikke hensettes avfall/mat på fellesområdene da dette lett kan tiltrekke seg rotter, mus og andre skadedyr.

Fellessarealene skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne eller besøkende til beboerne.

Sykler plasseres på angitte plasser.

Fellesdører skal alltid være låst. Den enkelte beboer påser at ingen uvedkommende tar seg inn i blokken verken gjennom dører eller i garasjen ved inn/utkjøring.

Ved misting av nøkler eller portåpner meldes dette til styret. Styre/OBOS sørger for bestilling av nøkler eller portåpner, hvorpå dette vil bli fakturert den gjeldende beboer.



## 5. Parkering

Det er ikke tillatt med parkering utenom oppmerkede plasser.

Hver leilighet er tildelt parkering i parkeringsanlegget i underetasjen.

Det skal ikke være permanent parkering av privatbiler eller arbeidsbiler på gjesteparkeringen.

Gjesteparkering er gjesteparkering og skal i utgangspunktet stå til disposisjon for gjester.

Parkeringsplassen for handikappede kan bare brukes av personer med parkeringskort for handikappede.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Det er en forutsetning at hundeeiere fjerner dyrenes avføring.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtale i saken.

Styret kan pålegge eier om å fjerne dyret i løpet av en måned.

## 7. Brannvern

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Det er installert røykvarslere i fellesområder og alle leiligheter (1 i stuen og 1 på gangen). Disse er gjennom brannalarmanlegget koblet direkte opp til brannvesenet.

Ved falsk alarm må brannvesenet kontaktes **omgående på nødnummer 110**. Hvis dette blir gjort for sent, blir seksjonseier/beboer fakturert gebyr fra Rogaland Brann og Redning for unødig utrykning.

Dersom det oppstår feil på røykvarslere/brannalarmanlegg, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

## 8. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret kan også på eget grunnlag ta opp brudd på ordensreglene.

Styret gis myndighet til å treffe avgjørelse i sakens anledning.

## § 13. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Tu 09.09.2020

Karl Kleppe  
Styreleder

Kari Sandve  
Nestleder

Ingunn G. Moi  
Styremedlem

20 av 28



Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges styreleder og et styremedlem for 1 år, og et styremedlem for 2 år. Vara velges for 1 år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Karl Kleppe**

**Valg av 1 Styremedlem 1** Velges for 1 år

**Kari Sandve**

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

**Ørjan Ree Scheie**

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

**Aashild Øen**

**Julie Tafjord**



Sak 6

### **Husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler for sameiet Torvald Tus veg 2-4.

### **Styrets innstilling**

Forslag godkjennes.

### **Forslag til vedtak**

Forslag til husordensregler vedtas av årsmøtet.

### **Vedlegg**

1. Ordensregler Sameiet TTV 2-4.pdf



## Ordensregler for Sameiet Torvald Tus veg 2-4

### 1. Formål og omfang

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø både når det gjelder forholdet mellom beboerne i sameiet, og for å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

**Dette forutsetter at alle tar nødvendig hensyn til hverandre.**

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve ordensreglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. **23.00 og 07.00**.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates på hverdager klokken **07.00 – 20.00** og på lørdager klokken **10.00 – 18.00**.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Gjenstander som kan føre til tilstopping av avløpsrør skal ikke kastes i vask eller WC.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen.
- Straks å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en vannlekkasje.

Det må søkes styret om adgang til å gjøre endringer i yttervegger/utearealer, som å montere markiser, parabolantennor eller lignende.

### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom inklusive fellesarealene. Husholdningsavfall kildesorteres og kastes i respektive nedgravde containere i felles avfallsanlegg. **Avfall skal ikke settes utenfor containerne.**

Det skal heller ikke hensettes avfall/mat på fellesområdene da dette lett kan tiltrekke seg rotter, mus og andre skadedyr.

Fellessarealene skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne eller besøkende til beboerne.

Sykler plasseres på angitte plasser.

Fellesdører skal alltid være låst. Den enkelte beboer påser at ingen uvedkommende tar seg inn i blokken verken gjennom dører eller i garasjen ved inn/utkjøring.

Ved misting av nøkler eller portåpner meldes dette til styret. Styre/OBOS sørger for bestilling av nøkler eller portåpner, hvorpå dette vil bli fakturert den gjeldende beboer.



## 5. Parkering

Det er ikke tillatt med parkering utenom oppmerkede plasser.

Hver leilighet er tildelt parkering i parkeringsanlegget i underetasjen.

Det skal ikke være permanent parkering av privatbiler eller arbeidsbiler på gjesteparkeringen.

Gjesteparkering er gjesteparkering og skal i utgangspunktet stå til disposisjon for gjester.

Parkeringsplassen for handikappede kan bare brukes av personer med parkeringskort for handikappede.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Det er en forutsetning at hundeeiere fjerner dyrenes avføring.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtale i saken.

Styret kan pålegge eier om å fjerne dyret i løpet av en måned.

## 7. Brannvern

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Det er installert røykvarslere i fellesområder og alle leiligheter (1 i stuen og 1 på gangen). Disse er gjennom brannalarmanlegget koblet direkte opp til brannvesenet.

Ved falsk alarm må brannvesenet kontaktes **omgående på nødnummer 110**. Hvis dette blir gjort for sent, blir seksjonseier/beboer fakturert gebyr fra Rogaland Brann og Redning for unødig utrykning.

Dersom det oppstår feil på røykvarslere/brannalarmanlegg, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

## 8. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret kan også på eget grunnlag ta opp brudd på ordensreglene.

Styret gis myndighet til å treffe avgjørelse i sakens anledning.

## § 13. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Tu 09.09.2020

Karl Kleppe  
Styreleder

Kari Sandve  
Nestleder

Ingunn G. Moi  
Styremedlem

24 av 28



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](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.