



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 873 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 919873906

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 743	1 307 551
Sum inntekter		1 336 743	1 307 551
Kostnader			
Lønnskostnad		86 716	82 152
Annen driftskostnad		1 150 955	1 112 647
Sum kostnader		1 237 671	1 194 799
Driftsresultat		99 072	112 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 259	15 941
Sum finansinntekter		22 259	15 941
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 259	15 941
Resultat før skattekostnad		121 331	128 694
Årsresultat		121 331	128 694
Totalresultat		121 331	128 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 331	128 694
Sum overføringer og disponeringer		121 331	128 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	435
Andre fordringer		75 196	87 250
Sum fordringer		75 231	87 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 144	1 015 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 144	1 015 968
Sum omløpsmidler		1 223 374	1 103 652
SUM EIENDELER		1 223 374	1 103 652

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 113 554	992 223
Sum opptjent egenkapital		1 113 554	992 223
Sum egenkapital		1 113 554	992 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 428	100 865
Annen kortsiktig gjeld		25 392	10 565
Sum kortsiktig gjeld		109 820	111 430
Sum gjeld		109 820	111 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 223 374	1 103 652



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 420028

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 873 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 919 873 906
EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 743	1 307 551
Sum inntekter		1 336 743	1 307 551
Kostnader			
Lønnskostnad		86 716	82 152
Annen driftskostnad		1 150 955	1 112 647
Sum kostnader		1 237 671	1 194 799
Driftsresultat		99 072	112 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 259	15 941
Sum finansinntekter		22 259	15 941
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 259	15 941
Resultat før skattekostnad		121 331	128 694
Årsresultat		121 331	128 694
Totalresultat		121 331	128 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 331	128 694
Sum overføringer og disponeringer		121 331	128 694



Organisasjonsnr: 919 873 906
EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	435
Andre fordringer		75 196	87 250
Sum fordringer		75 231	87 685
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 144	1 015 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 148 144	1 015 968
Sum omløpsmidler		1 223 374	1 103 652
SUM EIENDELER		1 223 374	1 103 652
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 113 554	992 223
Sum opptjent egenkapital		1 113 554	992 223



Sum egenkapital	1 113 554	992 223
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	84 428	100 865
Annen kortsiktig gjeld	25 392	10 565
Sum kortsiktig gjeld	109 820	111 430
Sum gjeld	109 820	111 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 223 374	1 103 652



Organisasjonsnr: 919 873 906
EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD

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 2025

Innkalling

S.nr. 1756

EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD

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:

5. mai 2025 kl. 17:30, Austrått Bydelshus.

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. Forslag til årsmøtet - styrehonorar 2024/2025
7. Forslag til årsmøtet - endring i vedtekter § 7 og 10. §23 utgår.
8. Forslag til årsmøtet - fjerning av sandkasse
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lene Skjørestad Lidsheim 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lene Skjørestad Lidsheim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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. 1756 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Forslag til årsmøtet - styrehonorar 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I årsmøtet 2024 ble det lagt fram forslag om å heve honorarer fra kr 72.000 til kr 76.000. Dette var i tråd med lønns- og prisutviklingen.

Forslag til vedtak
Styret foreslår å heve honorarer fra kr 76.000 til kr 80.000 som følge av lønns- og prisutviklingen siste året.g prisutviklingen som har vært det siste året.



Sak 7

Forslag til årsmøtet - endring i vedtekter § 7 og 10. §23 utgår.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret.

§23 utgår.

Siste avsnitt i vedtektene, §23 kan slettes uten vedtak i årsmøtet.

§10 avsnitt nr 7 utgår.

Det er en setning som sier at utbygger velger forretningsfører for de to første årene.

§7 avsnitt 4.

Det står at årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april. Foreslår å endre til juni slik at det er i samsvar med loven.

Se vedlagt vedtekter hvor endringene er merket.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som foreslått av styret.

Vedlegg

2. 1756 Brueland Gård Sameie - endring i vedtekter 05.05 (1).pdf

Sak 8

Forslag til årsmøtet - fjerning av sandkasse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

I slutten av april 2023 ble sanden i sandkassen byttet ut. Kostnaden var kr 6.250.

Beboerne i sameiet er i stor grad i "besteforeldregenerasjonen". Det betyr at det fra tid til annen er noen barnebarn som eventuelt benytter sandkassen. Det har vist seg å være vanskelig å holde kattene borte fra sanden, selv med innkjøpt kattenett strukket over kassen.

Siden det er en offentlig lekeplass med mye utstyr og sandkasse i umiddelbar nærhet, vil styret foreslå å fjerne sanden i sandkassen. I stedet ønsker vi å fylle i jord og foreta beplantning innenfor rammen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling:



Sanden fjernes i sandkassen og byttes ut med jord og beplantning.

Forslag til vedtak

Sanden fjernes i sandkassen og byttes ut med jord og beplantning.

Vedlegg

3. 1_invoice-14395 skiftet sand i sandkasse.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

2 styremedlemmer er på valg. Det er Ingun Marie Grude Espeland og Jan Paul Torstenbø. Begge har takket ja til gjenvalg for 2 år.

Protokollen fra årsmøtet 2024 viser at varamedlem Endre Kårtveit Åkesson er valgt for 2 år og har dermed 1 år igjen.

Innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingun Marie Grude Espeland
- Jan Paul Torstenbø

Sak 10

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Helge Mangersnes og Per Kristian Hagen har fungert som valgkomite etter årsmøtet. De stiller begge til gjenvalg.

Forslag til vedtak

Helge Mangersnes og Per Kristian Hagen velges til medlemmer av valgkomiteen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Siden forrige årsmøte er det avholdt 9 styremøter. Styremøtene er avholdt hos styrets medlemmer. Årsmøtet for 2023/2024 ble avholdt 22. april 2024 på Austrått bydelshus.

Styrets arbeidet har blant annet bestått i å følge opp HMS planene. HMS er sak 1 på alle styremøter. Det går vernerunder av styrets leder og HMS ansvarlig i hht planverket. Avvik / hendelser blir loggført og behandlet på styremøtene. Tekniske kontroller i hht HMS og vedlikeholdsplaner gjennomføres av faglig godkjente leverandører.

Styret vil oppfordre alle til å melde inn HMS forhold eller feil/mangler som dere oppdager i våre fellesarealer eller omliggende områder.

Feil og mangler etter overleveringen av fellesarealene har styret reklamert på og fulgt opp overfor utbygger (Nordre Eiendom = Veidekke). Det har vært høyt prioritert. Til tross for det, gjenstår det fortsatt 2 garantisaker som ikke er fullført av utbygger.

Følgende saker er fortsatt ikke utbedret og er under oppfølging:

* Maling som «løsnet» på stolper på terrasser er utbedret med isolasjon og beslag.

Dette gjelder alle stolper på de åpne terrasser.

.

*Stolper som rustet på terrasser 3. etg. er fortsatt ikke utbedret. Saken følges opp overfor

Veidekke/Nordre.

*Stolper i de 8 innglassede terrasser er stort sett i orden. Noen bør males og dette vil seksjonseierne sørge for selv. Styret purrer på opplysninger om hvilken type maling som anbefales og fargekode. På en terrasse vil utbedring foretas.

Det ble meldt inn behov for å stenge for småfugler som bygger reder ved balkongene i 2. og 3. etasje. Tiltak ble gjort i 2. etasje av et firma. Det viste seg at noe måtte gjøres også i 3. etasje. Ved innleie av lift ble arbeidet utført av et styremedlem med god hjelp av Tor Espeland.

Balkongen tilhørende leilighet H0103 i nr 34, viste seg å være råttet. Ny balkong ble snekret av styremedlem med god hjelp av Tor Espeland.

Det har ikke vært avholdt dugnad i 2024. Styrets medlemmer med god hjelp av noen beboere har gjort en innsats med å fjerne ugress både med å spa kanter på bed og rense opp mellom belegningsstein. Klipping av busker er også blitt gjennomført.

Grønskefjerning og olje til terrassene ble innkjøpt og utlevert for vedlikehold av terrasser og balkonger.

Det ble foretatt feiing av garasjebolvet i april 2024.

Det har blitt utført maling av deler av stabburet og noe begynnende oppussing av utemøblene. Det er også påført maling på støyskjermens topprekke.

Høytrykkspyling er foretatt på uteområdets belegningsstein m.m.

En ytterdør i utebod er byttet ut i 4. etasje i nr 36.

Det er meldt inn skade på glass i skyvedør i 4. etasje i nr 36.



Klipping av busker og trær i grensen på nabotomten er sterkt ønsket har til dels vært utført av naboen. Vi har klippet det som vokser over på vår eiendom.

Det har vært problemer med **begge** varmepumpene som krevde ekstra vedlikehold.

Det viste seg at det var gasslekkasje i den ene og at kompressor måtte byttes i den andre. Prisen for disse to reparasjoner ble totalt kr 110.266.

Saken ble meldt inn til vårt forsikringsselskap og vi endte opp med å betale egenandel på kr 6000 per pumpe, samt 10% av summen - kr 6.200 i tillegg for den ene av pumpene grunnet alder.

Sirkulasjonspumpe i teknisk rom er også skiftet. Dette var en garantiasak. Det var fortsatt problemer med varmeanlegget, særlig i c-blokka. Etter mange runder med rørlegger fra Sig. Halvorsen, ble det til slutt i orden. Sig. Halvorsen har siden siste reparasjon på nyåret og frem til 3. mars 2025, hatt overvåking av anlegget ved å sette opp eget modem i teknisk rom. Anlegget har i denne perioden fungert som det skal.

Service på varmeanlegget ble foretatt 3. mars 2025 og rapporten viste at det måtte skiftes et ekspansjonskar. Nytt ekspansjonskar er satt inn og denne saken er også meldt til forsikringsselskapet.

Glassrute i stuen til leilighet H0203 i nr 34 måtte skiftes etter at den ble «ødelagt» av en stein.

Låsen i ytterdør i nr 32 er skiftet.

Sameiet har som tidligere år, foretatt felles anskaffelse av ventilasjonsfilter til alle leiligheter og sparte derved over 50% på ordinær pris. Styrets medlemmer bidro med å assistere med utbytting av filter til dem som ønsket det. Det er viktig at filtrene byttes ut årlig, dette for å redusere faren for brann og sikre et godt inn klima.

Dersom ventilasjonsanlegget stopper, bør det repareres så snart som mulig. Firma Gjelsten totalservice kan kontaktes. Det er et firma som er spesialister på boligventilasjon.

Det anbefales fra leverandør av varmeanlegget å stille gradene på ventilasjonsanlegget 2-3 grader lavere enn gradene på konvektor. Det anbefales ikke å foreta vesentlig nattsinking av temperaturen på konvektoren.

Det ble sommeren 2024 oppdaget råte i bordkledningen for leilighet i 4. etasje i nr 32. Bordkledning ble skiftet og malt. Leverandøren foretok kontroll på kledningen i nr 34 og nr 36 uten at det ble påvist noen råteskader der. All bordkledning ble malt et strøk i 2019 - utført av et firma engasjert av utbygger. Det er nå 6 år siden dette ble gjort og tiden er inne for å male all bordkledning slik at det holder i flere år fremover. Styret har innhentet tilbud fra 3 firmaer og valgt den som tilbyr den beste løsningen. Det forventes at det da vil holde i 15-16 år.

Kostnaden vil bli kr 253.125 inkl. mva.

Det er oppdaget mosegroing på murveggen i sør på B-blokka. Orstad gulv og rengjøring vil foreta utbedring av dette ved å spyle og påføre mosedrepende middel. De kan vise til gode resultater på andre bygg, blant annet i Sandnes.

Nødløysene i oppgangene ble testet av Boservice høsten 2024. Det resulterte i at det måtte byttes batteri i flere av disse. Arbeidet ble utført på dugnad av et par av styrets medlemmer og med hjelp av Per Kr. Hagen.

Avtale vedrørende totalservice på heis i alle bygg, ble av TKS sagt opp med virkning fra og med 1. mai 2025. Styret har inngått ettersynsavtale for heisene og samtidig vil det bli installert et overvåkingssystem som kalles TKS S-link. Det gir følgende tjenester og fordeler:

TKS overvåking av hele anlegget

Varsling ved feil/driftsstans

Enkelte feil kan rettes via TKS S-link

Gir muligheten for å kartlegge årsaken til feil og tiltak som må gjøres.



TKS kan informere sameiet om feil som sameiet selv kan sjekke, eksempelvis blokkering av dør. Ved behov for montør fra TKS, vil TKS S-link kunne gi nødvendig informasjon om feilmeldingen og det vil gi tidsbesparelse ved at montør vet om det er behov for nye deler.

Heiskontroll utført i desember viste at alt var OK.

Styret valgte å ikke avholde brannøvelse i 2024. Det ble utført klokketest av brannalarmer i desember. Vi vil minne om at alle må lese oppslaget fra Brannvesenet som er satt opp ved alarmsentralen i hver blokk. Dersom alarmen aktiveres i en leilighet uten at det er en reell brann, MÅ Brannvesenet straks kontaktes per telefon for å avverge en utrykning.

Det er 90 sekunder vi har til rådighet før utrykning skjer. En unødig utrykning har en pris på mellom kr 9.000 og kr 10.000 som belastes seksjonseier.

Medio november ble stabburet dekorert med lys med en 'offisiell markering' om at julen er nær. Lysene setter uenkelig et godt og trivelig preg på hele området.

Styret vil minne om at det ikke skal oppbevares ting og tang 'bak' de parkerte bilene i garasjen. Benytt boden din til slik lagring. I henhold til brannforskriftene skal det i garasjen være god orden, ryddig og oversiktlig! Det samme gjelder for arealene utenfor bodene. I bodene skal det heller ikke lagres brennbare væsker og det skal ikke lagres noe høyere enn 0.5 meter under sprinklerhodene. I noen boder er det lagring ganske høyt, og vi fikk en merknad om dette ved sprinklerkontroll i januar 2024. Rapport vedrørende sprinklerkontroll foretatt i januar 2025 gav ingen merknad.

Det oppfordres til alle om ikke å 'grise til' døråpnerne, vegger og golv i gangene. Å rette opp skader koster penger, og felleskostnadene går unødvendig opp. Styrets medlemmer har foretatt vask og rengjøring av vinduer, dører og til dels vegger i oppgangene i mars/april 2025.

I mai 2024 ble det foretatt kontroll og termofotografering av det elektriske anlegget i teknisk rom. Rapporten viste noen feil som medfører bytte av en del materiell. Styret reklamerte overfor Rønning elektro på deler av dette og fikk aksept for reklamasjonen.

I forbindelse med utbedring av broen i Brugata – over jernbanesporene – ble det av utførende firma Pipeliner etter avtale tatt ut vann fra sameiet. Totalt vannforbruk i sameiet ble målt for den aktuelle perioden og Pipeliner ble fakturert for ca halvparten av forbruket.

Beløpet kr 3.279 ble innbetalt i november 2024.

Styret foretar elektronisk avlesing av forbruk vann og energiforbruk med god bistand fra Per Kr. Hagen. Det innhentes også manuell avlesing av vannmålere som en sikkerhet. Det er også en fordel å ha manuelle avlesinger i forbindelse med eierskifte.

Styret foretar rapportering av forbruk av elbillading.

Alle rapportene sendes til Obos for avregning.

Som denne rapporten viser, har vedlikeholdskostnadene økt betraktelig i perioden 2024/2025. Styret forsøker så langt det lar seg gjøre å holde kostnadene nede, blant annet med en del egeninnsats.



EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD ORG.NR. 919 873 906, KUNDENR. 1756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 327 452	1 303 915	1 332 000	1 335 000
Ladeinntekter EL-bil		0	3 636	0	0
Andre inntekter	3	9 291	0	30 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 336 743	1 307 551	1 362 000	1 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 716	-10 152	-10 152	-10 716
Styrehonorar	5	-76 000	-72 000	-72 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-69 363	-65 963	-69 900	-73 000
Konsulenthonorar	7	-6 792	-7 281	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-311 293	-291 814	-325 500	-431 000
Forsikringer		-87 232	-80 532	-91 000	-98 500
Kommunale avgifter	9	-221 521	-189 137	-264 200	-299 000
Ladekostnader EL-bil		-44 754	-29 004	0	0
Energi/fyring	10	-32 252	-30 230	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 628	-185 627	-185 626	-185 628
Andre driftskostnader	11	-184 370	-198 139	-190 180	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 237 671	-1 167 629	-1 286 558	-1 448 844
DRIFTSRESULTAT		99 072	139 922	75 442	-113 844
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 259	15 941	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 259	15 941	0	0
ÅRSRESULTAT		121 331	155 864	75 442	-113 844
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		121 331	155 864		





EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD ORG.NR. 919 873 906, KUNDENR. 1756

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	435
Forskuddsbetalte kostnader		29 644	24 425
Andre kortsiktige fordringer	13	620	5 830
Energiavregning	14	44 932	56 995
Driftskonto OBOS-banken		606 955	493 632
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	24
Sparekonto OBOS-banken		541 189	522 312
SUM OMLØPSMIDLER		1 223 374	1 103 652
SUM EIENDELER		1 223 374	1 103 652
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 113 554	992 223
SUM EGENKAPITAL		1 113 554	992 223
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 292	10 565
Leverandørgjeld		84 428	100 865
Annen kortsiktig gjeld	15	8 100	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		109 820	111 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 223 374	1 103 652
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 27.03 .2025

Styret i Eierseksjonssameiet Brueland Gård

Kirsten Lønning /s/

Jan Paul Torstenbø /s/

Arne Ådnanes /s/

Ingun Marie Grude Espeland /s/



**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	989 640
Kabel-TV	185 628
Kommunale avgifter	110 484
El-billading	41 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 327 452

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert vannbruk	3 291
Bruksrett til terrasse	6 000
SUM ANDRE INNETEKTER	9 291

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 716
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 716

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 76 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 792
SUM KONSULENTHONORAR	-6 792

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 136
Drift/vedlikehold VVS	-11 498
Drift/vedlikehold elektro	-9 995
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 454
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 820
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 533
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-1 858
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-311 293

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 126
Renovasjonsavgift	-125 395
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-221 521

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 251
SUM ENERGI / FYRING	-32 252

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-1 619
Annet driftsmateriale	-875
Vaktmestertjenester	-22 841
Renhold ved firmaer	-123 353
Snørydding	-15 639
Andre fremmede tjenester	-5 279
Kontor- og datarekvisita	-1 248
Trykksaker	-2 406
Andre kontorkostnader	-1 123
Telefon u/mva	-3 588
Porto	-775
Gave, ikke fradragsberettiget	-576
Bank- og kortgebyr	-2 794
Velferdskostnader	-2 255
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 370



**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	22 117
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
SUM FINANSINNTEKTER	22 259

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kostnad elbil står igjen til avregning 2025	620
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	620

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER****KOSTNADER**

Uoppgjort avregning 2024	44 932
SUM ENERGIAVREGNING	44 932

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: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

El-bilavregning som utbetales i 2025	-8 100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 100





ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er budsjettet for el-billading både via felleskostnader og andre inntekter. Dette er korrigert for 2025.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 113 554,-

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Det er budsjettet med kr 100 000,- ekstra grunnet forventet vedlikehold av bygningsmassen.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Brueland Gård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Brueland Gård som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 919873906 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



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, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Vedlegg sak 7

VEDTEKTER
for
EIERSEKSJONSSAMET BRUELAND GÅRD

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Sist endret på årsmøte 22.04.24

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Brueland Gård, heretter kalt «**Sameiet**».

§ 2 Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av 31 eierseksjoner fordelt på tre bygg i eiendommen gnr. 41 bnr. 130 i Sandnes kommune. Bygg 1 består av 10 seksjoner, Bygg 2 av 11 seksjoner, og Bygg 3 består av 10 seksjoner.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en bruksenhet i eierseksjonssameiet, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet, uttrykt i bruksenhetsens areal beregnet i m² BRA, eksklusive arealet til bruksenhetsens tilleggsarealer og bruksenhetsens balkong.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger inngår i bruksenhetsene. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, som er vedlagt vedtektene

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og tilleggsarealer på ubebygget grunn) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetsene og elektrisitet fram til bruksenhetsenes sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som tjener sameiernes fellesbehov.

Parkeringsplassene og bodene er tilleggsdel til de enkelte seksjonene (boenhetene).

Grøntarealer/beplantning mellom og rundt Sameiets eiendom er, med mindre det er seksjonert som tilleggsareal til en seksjon, Sameiets fellesareal og eies, vedlikeholdes og forvaltes av Sameiet.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.



§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenhetene er ifølge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det formål de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Seksjonseierne i leilighetene 34 H0101 (seksjon 4) og 34 H0103 (seksjon 6) gis bruksrett i tretti år på fellesarealet som er oppført tilstøtende deres terrasser. Seksjonseierne må betale til sameiet for arbeid og materiale en engangssum på kr 3000 for hver leilighet. Seksjonseierne må i tillegg påta seg vedlikeholdsansvaret for arealet på lik linje med den øvrige del av terrassen. (Vedtatt på årsmøtet 22.04.2024.)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming av balkonger og terrasser/private uteoppholdsarealer. Herunder kreves styrets samtykke før innglassing av balkonger igangsettes. Styrets skal påse at alt arbeid forbundet med eventuell innglassing gjennomføres slik at eiendommen bevarer et enhetlig preg.

§ 5 Særlig om parkeringsplassene

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjonene, jf. § 1.



To (2) av parkeringsplassene i eiendommen er særlig tilpasset bevegelseshemmede (handikaplasser). Dersom en beboer hos en av sameierne har/får et dokumentert behov for å benytte en slik handikaplass kan Sameiets styre pålegge en av sameierne som har en handikaplass som tilleggsdel, og som selv ikke har et slik dokumentert behov, å midlertidig bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer i så fall så lenge det dokumenterte behovet består. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede. Det er en forutsetning for å gjennomføre byttet at den som skal overta den særlig tilpassede plassen, allerede disponerer en parkeringsplass å bytte fra seg.

Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Sameiet. Parkeringsplassene kan benyttes av pårørende/familiemedlemmer/nære venner for kortere perioder etter avtale med seksjonseier.

§ 6 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av Juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:



1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



§ 10 Styret

Styret består av styreleder, 2 til 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Utgår:

~~Utbygger utpeker forretningsfører for de 2 første årene, etter dette står Sameiet fritt til å velge forretningsfører.~~

§ 11 Forretningsfører og revisor

Sameiet skal ha forretningsfører. Etter utløpet av den første toårs perioden engasjerer Styret forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør til ny revisor velges.

§ 12 Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13 Husordensregler



Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette husordensregler for Sameiet.

§ 14 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel, tilleggsdel og garasjeplass) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett i bygget, inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger (med rekkverk) og tilleggsdeler på ubebygget grunn vedlikeholdes av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong og tilleggsdeler på ubebygget grunn.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 15 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av Sameiet, og kostnadene fordeles mellom sameierne slik det fremgår av § 16 nedenfor. Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er Sameiets ansvar.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 17



- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, herunder lys/oppvarming av fellesarealer
- c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det er installert individuelle energimålere slik at kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

§ 17 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 18 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 19 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 20 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 21 Mislighold og fravikelse



Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22 Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 gjelder i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av reguleringsplanen for eiendommen, øvrige kommunale vedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Utgår:

~~§ 23 Plikt til medvirkning~~

~~Inntil Brueland Gård prosjektet er ferdig utbygget, er Sameiet og Kjøper forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.~~

~~Selger har rett til å avgjøre om eventuelt ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har Selger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.~~

~~Denne vedtektsbestemmelsen (§ 24) kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.~~

Sandnes, 05.05.25



Vedlegg til sak 8

Boservice AS
Bedriftsveien 22
4313 SANDNES
Foretaksregisteret: NO 998 591 074 MVA
Telefon: 51 62 48 74

Eierseksjonssameiet Brueland Gård
Postboks 6666 St.Olavs plass
0129 OSLO

FAKTURA

Fakturanr.: 14395
Fakturadato: 2023-04-30
Kundenr.: 33526

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2023-05-14
Kontonummer: 3207.34.01371
KID: 1439512

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 343170 Skifte sand i sandkasse

Referanse: 343170
Leveransested: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER, Norge

Oppfølging av alle våre fakturaer er overlatt til Finexa. Ved for sen betaling påløper 2 % forsinkelsesrente pr mnd mot næringsdrivende og lovregulert forsinkelsesrente mot private, samt purreomkostninger.

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Arbeidstimer grønt. ved Aslak Magne Vettrhus	3 timer	650,00	1 950,00	487,50	2 437,50
Timer Anleggsgartner. ved Tom Handeland	3 timer	650,00	1 950,00	487,50	2 437,50
Kjøring pr. km	40 km	12,00	480,00	120,00	600,00
Bompenger Enkel	4 stk	22,00	88,00	22,00	110,00
TIPPAVGIFT FOR RENE FYLLMASSER	0,95	136,42	129,60	32,40	162,00
PUSSESAND (LEKEKASSE) 0/4MM	1,15	352,696	405,60	101,40	507,00
Sum			5 003,20	1 250,80	6 254,00

Betales til bankkonto 3207.34.01371 , KID: 1439512

NOK 6 254,00



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 1756 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD

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
E-post: oef@obos.no

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