



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 873 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD
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: 11.05.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 222 306	1 192 426
Sum inntekter		1 222 306	1 192 426
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		971 033	1 001 687
Sum kostnader		1 037 093	1 070 147
Driftsresultat		185 213	122 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 511	1 715
Sum finansinntekter		1 511	1 715
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 511	1 715
Ordinært resultat før skattekostnad		186 724	123 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		186 724	123 994
Årsresultat		186 724	123 994
Totalresultat		186 724	123 994
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 724	123 994
Sum overføringer og disponeringer		186 724	123 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		785	140
Andre fordringer		35 347	125 253
Sum fordringer		36 132	125 393
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 832	312 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 832	312 795
Sum omløpsmidler		619 964	438 188
SUM EIENDELER		619 964	438 188

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		527 715	340 991
Sum opptjent egenkapital		527 715	340 991
Sum egenkapital		527 715	340 991
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		31 245	88 273
Annen kortsiktig gjeld		61 004	8 924
Sum kortsiktig gjeld		92 249	97 197
Sum gjeld		92 249	97 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		619 964	438 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479359

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 873 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD
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: 11.05.2021

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 919 873 906
EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 222 306	1 192 426
Sum inntekter		1 222 306	1 192 426
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		971 033	1 001 687
Sum kostnader		1 037 093	1 070 147
Driftsresultat		185 213	122 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 511	1 715
Sum finansinntekter		1 511	1 715
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 511	1 715
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		186 724	123 994
Årsresultat		186 724	123 994
Totalresultat		186 724	123 994
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 724	123 994
Sum overføringer og disponeringer		186 724	123 994



Organisasjonsnr: 919 873 906
EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		785	140
Andre fordringer		35 347	125 253
Sum fordringer		36 132	125 393
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 832	312 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 832	312 795
Sum omløpsmidler		619 964	438 188
SUM EIENDELER		619 964	438 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		527 715	340 991
Sum opptjent egenkapital		527 715	340 991



Sum egenkapital	527 715	340 991
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	31 245	88 273
Annen kortsiktig gjeld	61 004	8 924
Sum kortsiktig gjeld	92 249	97 197
Sum gjeld	92 249	97 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	619 964	438 188



Organisasjonsnr: 919 873 906
EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD

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:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

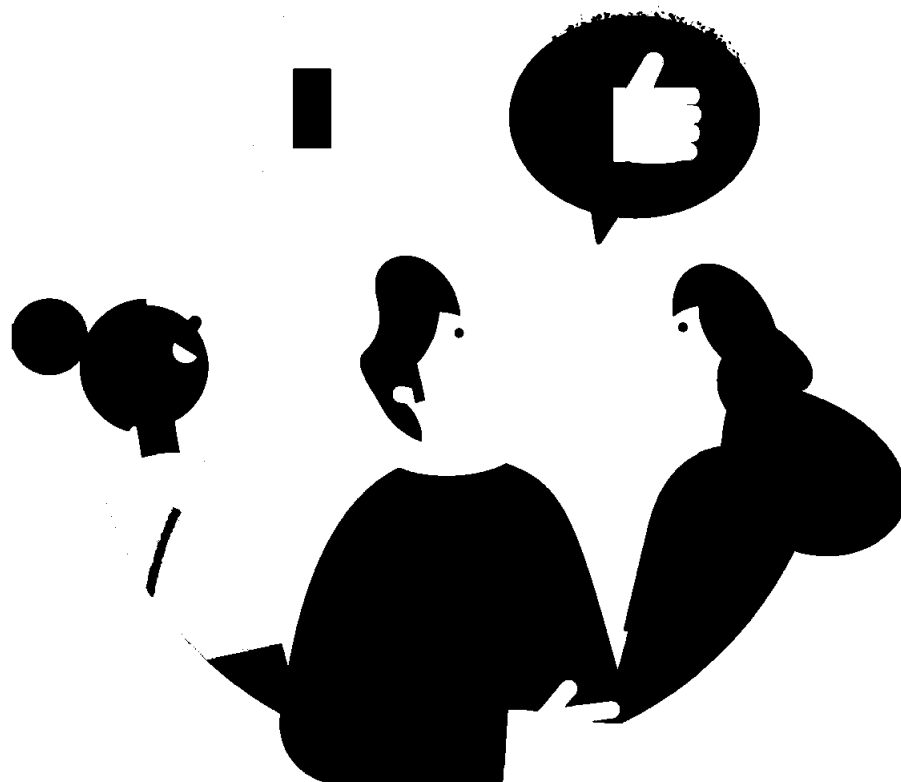
Nei

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 Brueland Gård
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Brueland Gård. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1756>

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. Endring av ordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Brueland Gård

Per Kristian Hagen

Ingun Marie Grude Espeland

Ragnhild Hegre

Kirsten Lønning

Helge Mangersnes



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.

Styrets innstilling

Ragnhild Hegre og Lars-Jan Jaarvik

Forslag til vedtak

Ragnhild Hegre og Lars-Jan Jaarvik velges til å signere protokollen.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000



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. 1756 Årsrapport og årsregnskap.pdf



ARSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Kristian Hagen	Kvellurveien 34
Styremedlem	Ingun Marie Grude Espeland	Kvellurveien 32
Styremedlem	Ragnhild Hegre	Solaveien 39
Styremedlem	Kirsten Lønning	Kvellurveien 34
Styremedlem	Helge Mangersnes	Kvellurveien 34
Varamedlem	Arne Ådnanes	Kvellurveien 36
Varamedlem	Andres Krogedal	Kvellurveien 36

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Brueland Gård

Sameiet består av 31 seksjoner.

Sameiet Brueland Gård er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919873906, og ligger i SANDNES kommune med følgende adresse:

Kvellurveien 32, 34, 36

Gårds- og bruksnummer :
41 130

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 Brueland Gård har ingen ansatte.

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.



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid 2020/2021

Siden forrige årsmøte er det avholdt 7 styremøter. Styremøtene er avholdt hos arbeidsgivere til styrets medlemmer da det der har vært mulig å overholde retningslinjene gitt av myndighetene mht Covid19 pandemien. Årsmøtet i 2020 måtte grunnet pandemien gjennomføres digitalt etter mal og programvare fra OBOS. Avviklingen forløp godt, men det er helt klart at det er et stort savn blant beboerne ikke å kunne møtes sosialt - over en 'kopp kaffe'. Vi håper alle på at dette ordner seg i løpet av 2021.

Styrets arbeidet har blant annet bestått i å videreutvikle 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 planer gjennomføres av faglig godkjente leverandører.

Arbeidet med å evaluere andre tilbydere innen vedlikehold- og service ble påbegynt høsten 2020, og blir avsluttet våren 2021. Avtaler med nye leverandører er etablert og inngått. Gjennomgangen og arbeidet har resultert i en årlig besparelse på over kr 30 000 for sameiet. Styret sier seg vel tilfreds med besparelsen som er oppnådd.

Feil og mangler etter overleveringen av fellesarealene har styret reklamert på og fulgt opp overfor utbygger (Nordre Eiendom = Veidekke). Den største utbedringen som ble foretatt høsten 2020 var å få stoppet avrenning av overvann som rant ut på fortauet i grenseskillet med nr 30. Alle tegn tyder på at utbedringen etter gravearbeidene har løst problemet. Det er fortsatt dialog med Nordre Eiendom vedrørende avskalling / flassing av kantsteiner. Sameiet følger opp saken og søker om nødvendig faglig og juridisk bistand gjennom OBOS.

Noen leiligheter klaget på at det var bortimot umulig å få kaldt forbruksvann. Årsaken viste seg å være en defekt ventil som ble byttet ut av Sig. Halvorsen. Siden innflytting i 2017/18 har noen leiligheter også hatt problemer med svært lang tappetid for varmt forbruksvann, opptil 4 minutter i blokk nr 36. Etter gjentatte reklamasjoner undersøkte Sig. Halvorsen hva som kunne være årsaken. Det ble konstatert at sirkulasjonsrørene for varmtvann var underdimensjonert. Rørene ble byttet ut til større dimensjoner for Sig. Halvorsens regning, og det varme vannet renner nå relativt umiddelbart etter tapping.

Sameiet har et topp moderne billadeanlegg. Dette har i løpet av det siste året fått flere brukere ettersom bilparken skiftes ut til flere hybrid og elektriske biler. Styret er vel tilfreds med den leverte ladeløsning.

Grunnet Corona pandemien har det ikke vært mulig å gjennomføre dugnader siden mars 2020. Derimot så har styrets medlemmer trådd til og gjort en innsats. Busker og trær er blitt beskåret, og et par bed er oppspadd og beplantet med rododendron busker donert av en eier. Bark er også fylt på der dette har vært nødvendig. Det er riktig å berømme de styremedlemmer som aktivt har deltatt i dette arbeidet! De er med å forskjønne området, samt spare oss for rimelig store kostnader. De samme styremedlemmer har p.t. sagt at de påtar seg samme arbeid i 2021 hvis pandemien setter begrensninger for å kunne møtes!



For 2021 har styret besluttet å la Boservice overta utvendig vedlikehold av grøntarealer, og avtalen med Bjørn's Hage og Anlegg er avsluttet. I avtalen med Boservice har vi valgt å ta ut beskjæring av busker og trær, som vi vil besørg selv.

Styret har påbegynt arbeidet med å få fram et framdrift- og kostnadsbudsjett for å kunne sette Stabburet i stand slik at det kan 'brukes' av oss som bor her. I dag er lokalet kaldt, det 'drysser' fra taket, og det er noe 'trangt'. Styret har en plan for å isolere vegger og tak, isolere vinduer innvendig, rive en vegg og montert inn en varmpumpe og endre litt på det elektriske. En slik plan med kostnadsoverslag vil kreve at detaljene blir presentert i et møte der vi kan samles og diskutere saken. Vi ønsker ikke å behandle en så viktig sak på et 'digitalt møte', og derfor skyver vi den fram i tid. Blir forholdene i Norge mer 'normale' tar det ikke lang tid å kalle inn til et ekstraordinært sameiermøte!

Sameiet gikk til felles anskaffelse av ventilasjonsfilter til alle leiligheter og sparte derved over 50% på ordinær pris. Et av filterne som ble utlevert i november var karbonfilter og skulle bidra med å bedre inneluften. Vi er likevel noe usikre på den effekten. Styrets medlemmer bidro med å assistere med utbytting av filter til dem som ønsket det. Det er viktig at filterne byttes ut minst årlig, dette for å redusere faren for brann og sikre godt inneklima.

Medio november ble stabburet dekorert med julelys, og dessverre ikke med noen 'offisiell markering' i år! Men julelysene setter unektelig et godt preg på hele området.

Styret minner om at det ikke skal oppbevares løsdeler '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 oppbevares brennbare væsker.

Det var planlagt grundig vask og rengjøring som en dugnadsoppgave for å fjerne flekker på vegger og golv i fellesområdene. Coronavirus situasjonen resulterte i at dette er utsatt på ubestemt tid. *Det oppfordres derfor til alle om ikke å 'grise til' døråpnerne, veggene og golvene i gangene.* Å rette opp skader koster penger, og felleskostnadene går unødvendig opp.

Ved en tilfeldighet ble det oppdaget skjeggkre i mellomgangen inn til garasjen i nr 34. Det ble straks sendt ut melding, og det viste seg ved oppsett av limfeller i nr 32 og nr 34, så ble det 'fangst'. Forsikringsselskapet har foreløpig tatt kostnaden med sanering av alle leiligheter og fellesareal i nr 32 og 34, men egenandelen for sameiet er likevel kr 10 000 pr blokk. Vi får dekket en sanering av forsikringsselskapet, deretter vil kostnadene bli videreført til den enkelte seksjonseier. Hittil er det ikke rapportert om skjeggkre i blokk nr 36, men vi oppfordrer alle som bor der straks å gi melding til styret hvis dette oppdages. Styret minner om at det er smart å pakke opp møbelesker / flytteesker ute da skjeggkreene beviselig 'lever' i kanalene i korrugert papp. Det er den vanligste måten de 'flytter inn' på ifølge de som sanerte blokk nr 32 og nr 34. Sameiet kommer til å ha en ny 'saneringsoppfølging' i oktober 2021. Styret har også vedtatt å foreta radon måling i alle leiligheter i 1. etasje 1. halvåret 2021.

Arbeidet med å vedlikeholde hagemøbler er nå startet. Styrets medlemmer er nå i full sving med å demontere møblene og bringe dem inn i garasjen. Der vil de tørke ut, bli pusset ned og deretter malt for å få 'nye' overflater. Målet er å ha dette ferdig renoverert og montert til tidlig vår 2021.



Styret har gjennomgått og foretatt en revidering av Husordensreglene. Revidert versjon behandles på dette årsmøtet.

Rullerende 5-årig vedlikeholdsplan følges opp og revideres av styret løpende.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 222 306.

Dette er kr 39 306 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter og en 3% økning i felleskostnadene fra 01.07.20.

Andre inntekter består i hovedsak av betaling for filter til ventilasjonsanlegget.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 037 093.

Dette er kr 51 655 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 186 724,- 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 527 715

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 budsjettet kr 282 000 til løpende og framtidig drift og vedlikehold

**Energikostnader**

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 75 153. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Brueland Gård.

Lån

Sameiet Brueland Gård har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret justeres årlig 1.7 i hht forretningsføreravtalen. Det er budsjettert med en økning på kr 1800,-

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 196 484	1 173 426	1 183 000	1 210 000
Andre inntekter	3	25 822	19 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 222 306	1 192 426	1 183 000	1 210 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 125	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-59 920	-58 233	-59 900	-61 720
Konsulenthonorar	7	-14 851	-14 493	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-259 816	-296 603	-206 000	-282 000
Forsikringer		-71 574	-66 344	-76 000	-75 153
Kommunale avgifter	9	-188 253	-163 840	-213 450	-241 512
Energi/fyring		-35 842	-36 013	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 719	-186 523	-185 628	-189 214
Andre driftskostnader	10	-148 932	-175 514	-115 500	-171 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 037 093	-1 070 147	-985 438	-1 150 309
DRIFTSRESULTAT		185 213	122 279	197 562	59 691
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 511	1 715	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 511	1 715	0	0
ARSRESULTAT		186 724	123 994	197 562	59 691
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		186 724	123 994		





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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 981
Kundefordringer		785	140
Forskuddsbetalte kostnader		22 386	50 620
Andre kortsiktige fordringer	12	12 961	4 608
Energiavregning		0	67 044
Driftskonto OBOS-banken		230 987	61 381
Skattetrekskonto OBOS-banken		6	6
Sparekonto OBOS-banken		352 839	251 408
SUM OMLØPSMIDLER		619 964	438 188
SUM EIENDELER		619 964	438 188
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		527 715	340 991
SUM EGENKAPITAL		527 715	340 991
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 941	8 924
Leverandørgjeld		31 245	88 273
Energiavregning	13	12 776	0
Annen kortsiktig gjeld	14	42 287	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 249	97 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		619 964	438 188
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

13 av 32

Transaksjon 092721155574440134:6



Signert PK4/, IMG5/, RH/, KI /, HM/



Sandnes , 22.03.2021
Styret i Eierseksjonssameiet Brueland Gård

Per Kristian Hagen

Ingun Marie Grude Espeland

Ragnhild Hegre

Kirsten Lønning

Helge Mangersnes

14 av 32

Transaksjon 082721155574440134:6



Signert PK-/IMG?, RH/, KI /, HM/

**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	919 344
Kabel-tv	185 628
Kommunal avgift	91 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 196 484

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonshonorar	75
Strøm	497
Filter	23 250
Oppstartskapital	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	25 822

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060





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 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-14 851
SUM KONSULENTHONORAR	-14 851

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 146
Drift/vedlikehold VVS	-13 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 517
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 331
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 683
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-259 816

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-99 716
Renovasjonsavgift	-88 537
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 253

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-10 020
Vaktmestertjenester	-51 373
Renhold ved firmaer	-75 826
Snørydding	-1 726
Andre fremmede tjenester	-4 626
Kontor- og datarekvisita	-128
Trykksaker	-16
Andre kontorkostnader	-1 507
Porto	-616
Bank- og kortgebyr	-2 790





Velferdskostnader	-305
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 932

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	80
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 431
SUM FINANSINNEKTER	1 511

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil, fakturert i 2021	6 757
Til gode fra SE Siriskjeret 11-27, feil utbetaling	5 707
Strøm bod 2020, fakturert i 2020	497
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 961

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-126 238
SUM INNEKTER	-126 238

KOSTNADER

Strøm	72 812
Vann og avløp	50 600
SUM KOSTNADER	123 412

Avregning ved flytting	-240
Andel boligselskap, overført til resultat	-9 710

SUM ENERGIAVREGNING	-12 776
----------------------------	----------------

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: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 625
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-30 592
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-42 287





Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Brueland Gård

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Brueland Gårds 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 budsjettall 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

19 av 32



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Brueland Gård



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.

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. Betyggende 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om sameiet

Kommunikasjon til beboere

For lettere å kommunisere med beboerne gikk sameiet over til å bruke portalen www.vibbo.no. Erfaringene gjennom 2020 har vært positive. Her finner du informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her er oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret har en god alders- og kjønnsfordeling. Medlemmene utfyller hverandre, og arbeider godt sammen. Arbeidsoppgavene er godt fordelt der samtlige bidrar til felles innsats. Til årsmøtet for regnskapsåret 2020 er to styremedlemmer og to varamedlemmer på valg.

OBOS er sameiets forretningsfører. Et samlet styre er vel tilfreds med de tjenester, informasjon og den opplæring som leveres av OBOS, og av forvaltningskonsulenten spesielt. Overgangen til ny forretningskonsulent har utelukkende vært positiv.

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.

Vaktmester

Vaktmestertjenester, renhold og vedlikehold av utearealer og grøntarealer leveres av firma Boservice AS som ivaretar den daglige drift. Hvis behov for å komme i kontakt med Boservice, vennligst ta kontakt med sameiet pr E-post: bruelandgard@styrerommet.no, subsidiært styrets leder på telefon: 930 42555

Gjesteparkering

Sameiet har gjesteparkeringsplasser på blokkenes østside langs jernbanen. **Uheldigvis er det fortsatt enkelte beboere som ikke overholder regelen om at gjesteparkeringen kun er for besøkende**, og det til tross for gjentatte advarsler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 13730. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Nøkler/skilt

Nøkler rekvireres gjennom styret og i henhold til informasjon på hjemmesiden. Skilt til postkasse bestilles som angitt på innsiden av postkassedøren.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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.

PS: Det skal IKKE byttes batteri i brannvarslerne. Disse er driftet over brannvarslingssentralen og får strømmen sin derfra.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

Det er ikke planlagt større vedlikehold eller rehabilitering. Men som nevnt under 'Styrets arbeid' så har styret begynt arbeidet med å få fram et framdrift- og kostnadsbudsjett for å kunne sette Stabburet i stand slik at det kan 'brukes' av oss som bor her. Styret har en plan på å isolere vegger og tak, isolere vinduer innvendig, rive en vegg og montert inn en varmpumpe og endre litt på det elektriske. En slik plan med kostnadsoverslag vil kreve at detaljene blir presentert i et møte der seksjonseierne kan samles og diskutere saken. Vi ønsker ikke å behandle en så viktig sak på et 'digitalt møte', og skyver derfor saken fram i tid i påvente av at Covid19 situasjonen bedrer seg.



Sak 5

Endring av ordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har revidert husordensreglene. Disse ligger vedlagt.

Nåværende husordensregler ligger på Vibbo.no

Styrets innstilling

Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer "FOR" å vedta de nye husordensreglene

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtatt

Vedlegg

1. Vedlegg sak 5, Nye husordensregler.pdf



Husordensregler for sameiet Brueland gård

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar og tar hensyn til hverandre, og at alle bidrar til et godt fellesskap og bomiljø.

§ 2. Hensynet til beboere

Alle sameiere plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere v/for eksempel høy musikk både utendørs og innendørs. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00.

Banking, boring og annet støyende arbeid må utføres til tider når det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelt søppel (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

§ 3. Bruk av fellesområdene

Styret har anledning til å innkalle seksjonseierne til dugnad.

A. Innendørs

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke settes i gangområder, trapper eller avsatsar. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene ved bodene. Dørene til bodene skal alltid være låst. Etter avtale med styret kan barnevogner, rullestoler el settes under trappen i kjelleretasjen.

Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser må ikke oppbevares i bodene. Det samme gjelder mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende.

B. Utendørs

Ved grilling på egen terrasse skal det tas særskilt hensyn til naboene. Det skal benyttes elektrisk eller gassgrill.

Grillen på fellesområdet kan benyttes av beboerne, som har ansvar for renhold og rydding etter bruk.

C. Stabburet



Stabburet er en del av sameiets fellesområde. Stabburet kan benyttes av beboerne til eget bruk etter avtale med styret. Seksjonseier som benytter stabburet er ansvarlig for rydding og renhold etter bruk.

D. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.

Lading av elbil skal skje på den enkelte seksjonseiers parkeringsplass. Installasjon av godkjent ladestasjon og strømmåler skal skje på eiers bekostning ihh til styrets valg av elektroinstallatør.

Strømkostnader fordeles årlig av styreleder ihh avleste strømmålere.

I garasjen skal det kjøres i gangfart og tas hensyn til biler som er i ferd med å kjøre inn eller rygge ut fra parkeringsplassen. Parkerte biler skal settes så nær veggen som mulig. Det anbefales at man rygger bilen inn på parkeringsplassen. Dersom en bil på vei ut, møter en bil på vei inn ved garasjeporten, må den bilen som kommer innenfra vike plass for den andre.

Parkeringsplasser ute skal KUN benyttes til gjesteparkering, og ikke av seksjonseiere/beboere.

Dersom seksjonseiere bryter reglene for gjesteparkering, kan styret sende skriftlig varsel til seksjonseier. Har styret sendt skriftlig varsel til seksjonseier to ganger, og brudd på reglene ikke opphører kan styret beordre borttauing på bileiers regning uten forvarsel.

§ 4. Avfallshåndtering

Forsøpling av eiendommens fellesareal uten- og innendørs er ikke tillatt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i rett søppelcontainer. Reduser volumet på søppelet så godt, som det lar seg gjøre før det kastes særskilt pappemballasje.

Søppeldunk med oransje lokk skal benyttes til glass avfall.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelcontainerne unngås og fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal ikke avfall settes ved siden av søppelcontainerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Av samme årsak er det heller ikke tillatt å sette opp fuglenek/fuglematere på terrassene.

Dersom seksjonseier oppdager skjeggkre/sølvkre, mus, rotter eller andre skadedyr i egen leilighet, fellesareal eller på sameiets område, skal styret informeres.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med etternavn på beboerne i seksjonen.



§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som påføres eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 7. Fasadeendring

Ønsker man å utføre fasadeendringer må dette søkes om skriftlig til styret, og godkjennes med 2/3 flertall av sameiermøtet

Dette gjelder f.eks. solskjerming, innglassing av balkong som skal skje ihh byggets øvrige solskjerming/innglassede balkonger.

Det er ikke lov til å sette opp parabol- og utvendige antenner.

§ 8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekket eller forårsaker støy skal repareres så snart som mulig. Gjenstander som kan føre til stopp i avløpsrør, må ikke kastes i vask og WC.

§ 9. Dyrehold

Alt dyrehold må søkes om til styret.

Alle kjæledyr skal holdes i bånd på sameiets område hele året. Det er ikke lov å luften kjæledyr på fellesområdene. Eier er økonomisk ansvarlig for evt ødeleggelser som forårsakes av kjæledyret. Dyreholdet skal heller ikke være til sjenanse for naboer. Berettigede skriftlige klager sendt til styret behandles. Ved overtredelser av husordensreglene kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en -1- måned.

§ 10. Brannforebygging

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen. Alle leiligheter er koblet til et brannvarslingsanlegg som dekker hele anlegget og varsler automatisk Brannvesenet. Dersom brannalarmen blir utløst ved en feil, må man straks ringe 110 og melde fra om feilen for å hindre utrykning. Utrykningskostnader må dekkes av seksjonseier. Det skal ikke kastes sigarettstumper ('sneiper') på eiendommen.

§ 11. Propangass

Gass skal kun lagres utendørs på egen terrasse i henhold til gjeldende retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Gassflaskene skal oppbevares utendørs stående på stabilt underlag i et luftig skap laget av ikke brennbart materiale. Det må være god avstand til antennelseskilder og flaskene skal ikke utsettes for varmepåvirkning.

Gassflasker skal ikke under noen omstendighet lagres i boder i parkeringsanlegget. Innebygde terrasser kan kun benytte elektrisk grill.

**§ 12 Utleie**

Seksjonseier plikter å informere styret om utleie og hvem som er leietakere. Styret ordner rett navn på ringetablå ute, og seksjonseier er ansvarlig for rett navn på postkassen. Seksjonseier skal gjennomgå husordensregler med leietaker. Kortidsutleie reguleres ihh Sameieloven

§ 13 Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til seksjonseier, slik at problemet om mulig kan løses gjennom samtaler mellom partene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i saken.

§ 14. 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, leietakere, 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.

Disse husordensreglene erstatter tidligere regler og gjelder til ny revisjon, som godkjennes på årsmøtet i sameiet.

Godkjent på årsmøtet 2020/21 den 11.05.2021



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Seksjonseier Gunnar Vigedal har fungert som valgstyre. Han har forespurt aktuelle kandidater og som også har sagt seg villige til å tiltre

Innstilling

Valg at 2 styremedlemmer for 2 år hver: Ingun Grude Espeland - gjenvalg, Andres Krogedal - ny

Valg av 2 vararepresentanter for 1 år hver: Ragnhild Hegre - ny, Arne Ådnanes – gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ingun Grude Espeland

Andreas Krogedal

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ragnhild Hegre

Arne Ådnanes



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
E-post: oef@obos.no

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